

6. JUNI 2023

## Analyse nach Energieklassen: In München fallen die Preise bei sanierungspflichtigen Immobilien am stärksten

- *In sieben von acht Städten fielen die Preise bei Immobilien mit einem niedrigen Energiewert zwischen E und H im ersten Quartal 2023 stärker als bei Wohnimmobilien mit einer höheren Energiebewertung zwischen A und D*
- *In München fielen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen und Häusern, die bis 2033 saniert werden müssten, mit -12,1 Prozent auf 8.438 €/m<sup>2</sup> am stärksten unter den analysierten Metropolen*
- *In Leipzig ist der Unterschied beim Preisrückgang zwischen den sanierungspflichtigen Immobilien mit -9,9 Prozent auf 2.934 €/m<sup>2</sup> und den Immobilien mit hohem Energiewert zwischen A und D mit nur -2,5 Prozent auf 3.546 €/m<sup>2</sup> am deutlichsten*

**Frankfurt am Main, 6. JUNI 2023** – Neben dem verstärkten Ausbau der erneuerbaren Energien rückt ein weiteres Instrument zur Erreichung der Energiewende immer mehr in den Fokus: die Sanierungspflicht. Diese Maßnahme könnte schon bald Auswirkungen auf Millionen von Wohnimmobilien in Deutschland haben, indem sie verpflichtende Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Verringerung des ökologischen Fußabdrucks vorschreibt. Die ab 2030 und 2033 geplanten strengeren gesetzlichen Vorgaben an die Energieeffizienz von Wohngebäuden stellen Immobilienverkäufer sowie Kaufinteressenten vor Herausforderungen. In einer vorherigen Analyse haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) bereits untersucht, wie das aktuelle Immobilienangebot hinsichtlich der Energieklassen in den acht A-Städten – München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig – im ersten Quartal 2023 aussieht. Interessant ist nun ein Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise<sup>1</sup> nach Energieklassen – vor allem hinsichtlich der sanierungspflichtigen Immobilien bis 2033<sup>2</sup> – im ersten Quartal 2023 gegenüber dem ersten Quartal 2022.

„In sieben der acht analysierten Metropolen sind die Preise bei sanierungspflichtigen Immobilien beziehungsweise bei Immobilien mit einem niedrigen Energiewert zwischen E und H im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal stärker gefallen als bei Wohnimmobilien mit einem höheren Energiewert zwischen A und D. Eine Ausnahme bildet Berlin. Hier steigen die Quadratmeterpreise insgesamt weiter leicht an“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Verkäufern empfehlen wir, jetzt mit einem realistischen Preisnachlass zu verkaufen. Kaufinteressenten sind allgemein gut vorbereitet und holen Rat von Fachleuten wie Energieberatern ein. Über den Preis wird aktuell fast immer

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

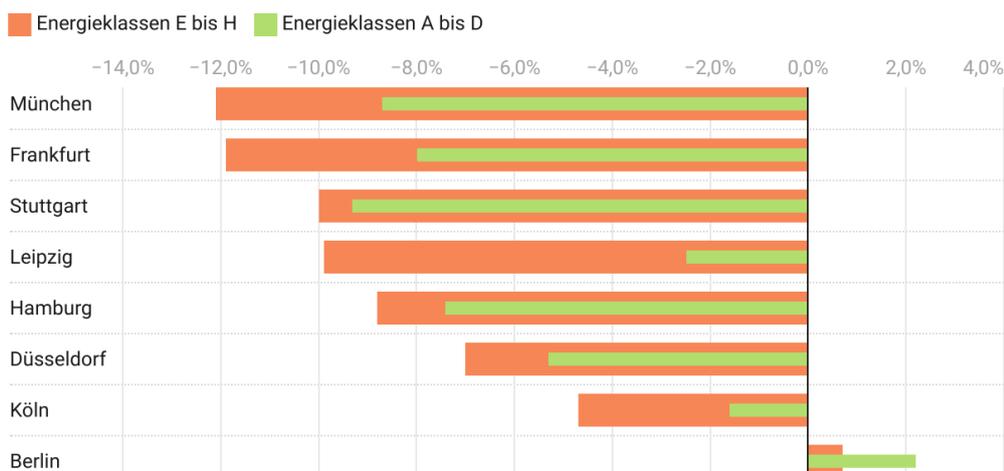
gesprächen und auch verhandelt. Preisnachlässe von durchschnittlich 5 Prozent bis 10 Prozent sind vielerorts normal geworden.“

In München fielen die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen und Häusern, die bis 2033 saniert werden müssten (Energieklasse zwischen E und H), mit -12,1 Prozent auf 8.438 €/m<sup>2</sup> am stärksten. Immobilien mit einem Energieeffizienzwert zwischen A und D dagegen verzeichneten einen Preisrückgang um -8,7 Prozent auf 9.334 €/m<sup>2</sup>.

„Das aktuelle Verkaufsverhalten der Immobilieneigentümer hängt stark von der individuellen Situation ab. Solange sie nicht zwingend verkaufen müssen, sind sie zurückhaltender und warten eher ab – unabhängig davon, ob die zum Verkauf stehende Immobilie sanierungspflichtig ist oder nicht“, erklärt Volker Stich, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN München-Innenstadt und München-Bogenhausen. Und weiter: „Wir raten sowohl Immobilienverkäufern als auch Kaufinteressenten, bereits im Vorfeld Angebote für anstehende Sanierungskosten einzuholen, um den finanziellen Umfang besser abschätzen zu können.“

## Preisentwicklung bei sanierungspflichtigen Immobilien

Eigentumswohnungen und Häuser nach Energieklassen | Q1/2022 zu Q1/2023



Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) • Quelle: GeoMap • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1.: Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen und Häusern nach Energieklassen in den A-Städten, Q1/22 zu Q1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) - interaktive Grafik: [https://www.datawrapper.de/\\_CevuA/](https://www.datawrapper.de/_CevuA/)

Auch in Frankfurt am Main und Stuttgart sinken die Immobilienpreise im Jahresvergleich bei Wohnimmobilien mit einer niedrigen Energieklasse zwischen E und H im zweistelligen Bereich, das heißt, um -11,9 Prozent auf 5.370 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise um -10 Prozent auf 4.863 €/m<sup>2</sup>. Bei Immobilien mit einer Energieklasse zwischen A und D mussten Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 mit 6.519 €/m<sup>2</sup> in Frankfurt am Main und mit 5.145 €/m<sup>2</sup> in Stuttgart rechnen. Damit

sind die Preise in diesem Segment der Energieklassen gegenüber dem ersten Quartal 2022 um -8 Prozent beziehungsweise um -9,3 Prozent gefallen.

In Leipzig ist der Unterschied beim Preisrückgang zwischen den bis 2033 sanierungspflichtigen Immobilien mit -9,9 Prozent auf 2.934 €/m<sup>2</sup> und den Immobilien mit hohem Energiewert zwischen A und D am deutlichsten. In diesem Segment fallen die Preise nur um -2,5 Prozent auf 3.546 €/m<sup>2</sup>.

In Hamburg und Düsseldorf zahlen Immobilienkäufer im ersten Quartal 2023 durchschnittlich -8,8 Prozent beziehungsweise -7 Prozent weniger für eine Eigentumswohnung oder ein Haus mit einer Energiebewertung zwischen E und H als noch im ersten Quartal 2022. Der Quadratmeterpreis liegt in der Hansestadt Hamburg damit bei 5.375 €/m<sup>2</sup> beziehungsweise in Düsseldorf 4.713 €/m<sup>2</sup>. Mit -7,4 Prozent auf 6.076 €/m<sup>2</sup> in Hamburg und mit -5,3 Prozent auf 5.206 €/m<sup>2</sup> in Düsseldorf fallen die Preise für Wohnimmobilien mit einer höheren Energieklasse zwischen A und D in diesen beiden Städten nur marginal geringer als bei sanierungspflichtigen Immobilien.

„Wir beobachten, dass sowohl Immobilieneigentümer als auch Kaufinteressenten schlicht und ergreifend verunsichert und zurückhaltend sind. Grundsätzlich sollten sich beide Parteien vorab mit professionellen Energieberatern zum Sanierungsstand der Immobilie austauschen und schließlich handlungsbereit sein, wenn der richtige Käufer da ist“, lässt Claudia Brakonier, Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Düsseldorf und Meerbusch wissen. Und weiter: „Zudem ist es natürlich wichtig, dass sich potenzielle Käufer im Vorfeld über ihre Finanzierungsmöglichkeiten informieren und mit ihrer Bank sprechen – gegebenenfalls reduziert eine sogenannte Muskelhypothek die Darlehenssumme. Für Käufer ist das eine gute Chance, verhandeln zu können.“

STADT	ENERGIEKLASSEN E BIS H			ENERGIEKLASSEN A BIS D		
	TENDENZ IN %	Q1/2023 €/m <sup>2</sup>	Q1/2022 €/m <sup>2</sup>	TENDENZ IN %	Q1/2023 €/m <sup>2</sup>	Q1/2022 €/m <sup>2</sup>
1 München	-12,1 ↓	8.438	9.596	-8,7 ↓	9.334	10.229
2 Frankfurt am Main	-11,9 ↓	5.370	6.097	-8,0 ↓	6.519	7.086
3 Stuttgart	-10,0 ↓	4.863	5.405	-9,3 ↓	5.145	5.674
4 Leipzig	-9,9 ↓	2.934	3.258	-2,5 ↓	3.546	3.638
5 Hamburg	-8,8 ↓	5.375	5.892	-7,4 ↓	6.076	6.565
6 Düsseldorf	-7,0 ↓	4.713	5.068	-5,3 ↓	5.206	5.499
7 Köln	-4,7 ↓	4.472	4.693	-1,6 ↓	5.096	5.180
8 Berlin	0,7 →	5.126	5.088	2,2 ↑	5.665	5.545

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research 2023 (www.von-poll.com)

Abb. 2.: Kaufpreisentwicklung bei Eigentumswohnungen und Häusern nach Energieklassen in den A-Städten, Q1/22 zu Q1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Am geringsten fallen die Immobilienpreise bei Wohnimmobilien mit einer Energieklasse zwischen E und H mit -4,7 Prozent auf 4.472 €/m<sup>2</sup> in Köln. Auch beim

Immobilienangebot mit einer hohen Energiebewertung zwischen A und D sinken die Kaufpreise nur um -1,6 Prozent auf 5.096 €/m<sup>2</sup>.

„Verkäufer sind wesentlich verhandlungsbereiter. Daher geben Preise nach, stellenweise stark gegenüber Anfang 2022. Für eine Komplettsanierung beziehungsweise einen Abriss wird auch mal unter Bodenrichtwert bezahlt“, weiß Jörg Rechermann, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Köln-Lindenthal. Und weiter: „Immobilienverkäufern legen wir ans Herz, ihre Preiserwartung an die neue Situation anzupassen. Kaufinteressenten hingegen sollten genau prüfen, ob sich eine Sanierung wirklich lohnt oder ob nicht ein Abriss und darauffolgender Neubau letztlich sinnvoller sind. Außerdem sollten Interessenten sich unbedingt zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten bezüglich energetischer Sanierungen beraten lassen.“

Ausnahme Berlin: In der Hauptstadt steigen die Immobilienpreise weiter, wenn auch nur leicht. Während sich im ersten Quartal 2023 die Quadratmeterpreise sanierungspflichtiger Häuser und Eigentumswohnungen (Energieklasse zwischen E und H) um durchschnittlich 0,7 Prozent auf 5.126 €/m<sup>2</sup> nur marginal erhöht haben, stiegen die Immobilienpreise bei Gebäuden mit einer Energieeffizienz zwischen A und D um 2,2 Prozent auf 5.665 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse nach Energieklassen bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in den acht A-Städten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig basiert auf den durchschnittlichen Angebotspreisen von GeoMap für das erste Quartal 2023 und das erste Quartal 2022 sowie Anpassungen durch VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

<sup>2</sup> Nach Plänen des Europäischen Parlaments, um Gebäude klimafreundlicher zu gestalten, sollen alle Wohngebäude in jedem Land der Europäischen Union ab 2030 mindestens die Energieklasse E und ab 2033 mindestens die Energieklasse D erreichen. Noch ist der Beschluss nicht verabschiedet, aber die Richtung zeigt, dass Eigentümer einer Immobilie mit einer Energiebewertung zwischen E und H mit einem Sanierungsbedarf bis 2033 rechnen sollten. Für die vorliegende Analyse sind daher die Immobilienangebote mit einer Energieklasse zwischen E und H als sanierungspflichtige Immobilien zusammengefasst. Ebenso die bis 2033 nicht sanierungspflichtigen Immobilien mit einer Energieklasse zwischen A und D.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com))

#### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland,

Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.