

13. JULI 2023

Immobilienangebot nach Heizungsart: Gasheizungen dominieren in allen acht A-Städten

- *In allen acht A-Städten finden Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 mehrheitlich Immobilien, die mit Gas beheizt werden – die Werte variieren dabei zwischen 64,2 Prozent (Stuttgart) und 41,4 Prozent (München)*
- *Am zweithäufigsten wird bei angebotenen Häusern und Eigentumswohnungen Fernwärme als Energieträger genutzt – Spitzenreiter ist Berlin mit 36,5 Prozent*
- *Die Energieträger Strom, Solar und Pellets beziehungsweise Holz sind in den analysierten A-Städten bis dato stark unterrepräsentiert*

Frankfurt am Main, 13. JULI 2023 – Gas, Heizöl, Strom, Fernwärme, Solar, Pellets beziehungsweise Holz sowie Luft-, Wasser- und Erdwärme – die Auswahl an Energieträgern, mit denen in deutschen Haushalten geheizt wird, ist groß. Mit dem geplanten Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem sogenannten Heizungsgesetz, könnte das bald anders aussehen – zumindest was die Verteilung der Energieträger angeht. Laut GEG-Entwurf sollen ab 2024 in Neubauten in Neubaugebieten nur noch Heizungen mit einem 65-prozentigen Anteil erneuerbarer Energien eingebaut werden. Bei Bestandsgebäuden und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten richten sich die Maßnahmen nach der Wärmeplanung der Städte und Gemeinden. Ab 2045 sollen dann gar keine Heizkessel mit fossilen Brennstoffen mehr zulässig sein. Gaskessel nur dann, wenn sie zu 100 Prozent mit grünen Gasen betrieben werden. Auch wenn das Gesetz noch nicht verabschiedet ist, gewinnen Fragen zu Gas- und Öl-Heizungen auch bei potenziellen Immobilienkäufern an Bedeutung. Daher haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) geschaut, wie das aktuelle Immobilienangebot hinsichtlich der verschiedenen Heizungsarten* in den acht A-Städten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig für das erste Quartal 2023 aufgestellt ist.

„Sowohl Eigentümer als auch Kaufinteressenten sind gleichermaßen verunsichert. Insbesondere weil sich die Regierung noch nicht auf einen genauen Fahrplan einigen konnte. Die Parameter für das geplante Heizungsgesetz ändern sich ständig und auch die Fördermöglichkeiten sind sehr unübersichtlich. Das erschwert die Planungssicherheit auf beiden Seiten,“ weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Wir beobachten aber auch, dass Kaufinteressenten Gasheizungen weiterhin akzeptieren, sofern sie nicht zu alt sind und die Möglichkeit besteht, sie mit einer Photovoltaikanlage zu ergänzen. Eigentümer wiederum sind unsicher, ob sie vor dem Verkauf noch in eine neue Heizung, neue Fenster, ein neues Dach oder eine Fassadendämmung investieren sollten, um mehr potenzielle Käufer anzusprechen und einen besseren Verkaufspreis zu erzielen. All dies gilt es zu kalkulieren und abzuwägen, was der beste Weg ist.“

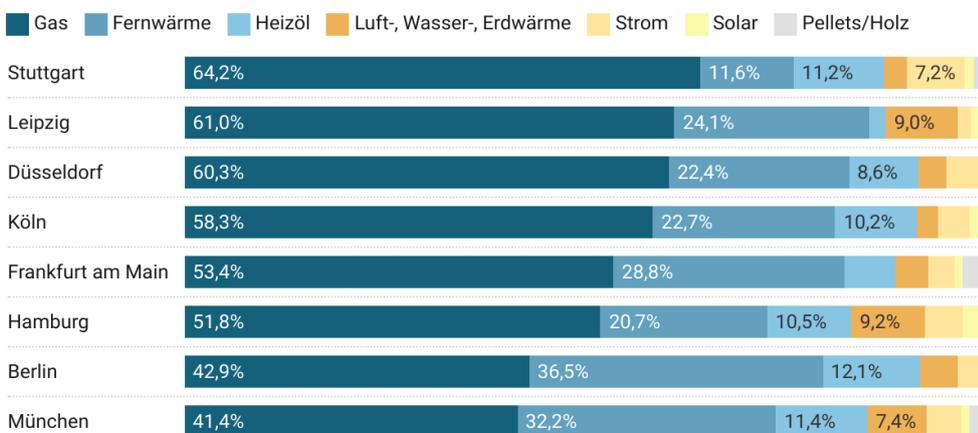
von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Wenig überraschend: In allen acht A-Städten finden Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 mehrheitlich Immobilien, die mit Gas beheizt werden. Spitzenreiter ist dabei Stuttgart. Hier sind 64,2 Prozent der zum Verkauf stehenden Immobilien mit einer Gasheizung ausgestattet. Danach folgen Leipzig und Düsseldorf mit 61 Prozent beziehungsweise 60,3 Prozent. Auch in Köln mit 58,3 Prozent, Frankfurt am Main mit 53,4 Prozent und Hamburg mit 51,8 Prozent befindet sich in mehr als jeder zweiten angebotenen Immobilie eine Gasheizung. Berlin und München bilden in Bezug auf den Energieträger Gas die Schlusslichter, wobei auch hier die Anteile mit 42,9 Prozent beziehungsweise 41,4 Prozent noch hoch liegen.

Am zweithäufigsten wird bei angebotenen Häusern und Eigentumswohnungen in den A-Städten Fernwärme als Energieträger genutzt. Mit 36,5 Prozent und 32,2 Prozent weisen Berlin und München die meisten Immobilienangebote in diesem Segment auf. Daran schließen sich Frankfurt am Main mit 28,8 Prozent sowie Leipzig mit 24,1 Prozent an. In Köln, Düsseldorf und Hamburg liegt der prozentuale Anteil an Immobilien, die mit Fernwärme beheizt werden, zwischen 22,7 Prozent in Köln und 20,7 Prozent in Hamburg. In Stuttgart hingegen ist der Anteil der Immobilienangebote, die mit Fernwärme gespeist werden, am geringsten. Hier sind es lediglich 11,6 Prozent.

Immobilienangebot nach Heizungsart in den A-Städten

Eigentumswohnungen und Häuser im ersten Quartal 2023



Wohnimmobilien: Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Abb. 1: Immobilienangebote nach Heizungsart in Q1/23 in den A-Städten (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_WA4Q9/

Mit großem Abstand zu Gas und Fernwärme belegt Heizöl den dritten Platz unter den Energieträgern bei Immobilienangeboten im ersten Quartal 2023. Den größten Anteil an Häusern und Eigentumswohnungen, die mit Heizöl beheizt werden, verzeichnet Berlin mit 12,1 Prozent. In München und Stuttgart sind es 11,4 Prozent beziehungsweise 11,2 Prozent, während es in Hamburg und Köln 10,5 Prozent beziehungsweise 10,2 Prozent sind. Mit 8,6 Prozent in Düsseldorf sowie 6,2 Prozent in

Frankfurt am Main ist der Energieträger Heizöl in diesen beiden Standorten deutlich weniger vertreten. Noch seltener treffen Kaufinteressenten auf eine Ölheizung in Leipzig – hier sind nur 2,2 Prozent der angebotenen Immobilien damit ausgerüstet.

„Ölheizungen waren bereits vor der Energiekrise und dem geplanten Heizungsgesetz nicht beliebt und ‚aussterbend‘. Schon damals haben Kaufinteressenten dieses Argument in den Verhandlungen dazu genutzt, um den Preis nach unten zu korrigieren. Dieses Phänomen hat sich nun nochmals verstärkt“, erläutert Immobilienexperte Ritter. Und weiter: „In den meisten Fällen ziehen Kaufinteressenten eine Gasheizung einer Ölheizung vor. Voraussetzung dafür ist, dass die Gasheizung den aktuellen Standards entspricht und nicht zu alt ist. Schließlich beträgt die Lebensdauer einer Gasheizung, die regelmäßig gewartet wird, bis zu 30 Jahre, bevor sie erneuert werden muss. Einige Eigentümer fragen daher gezielt, ob sie vor dem Verkauf noch schnell eine neue Gasheizung einbauen sollen, um so doch noch einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.“

STADT	GAS	FERNWÄRME	HEIZÖL	LUFT-, WASSER-, ERDWÄRME	STROM	SOLAR	PELLETS/HOLZ
1 Stuttgart	64,2%	11,6%	11,2%	2,9%	7,2%	1,2%	1,7%
2 Leipzig	61,0%	24,1%	2,2%	9,0%	1,5%	1,6%	0,6%
3 Düsseldorf	60,3%	22,4%	8,6%	3,4%	4,9%	0,5%	0,0%
4 Köln	58,3%	22,7%	10,2%	2,5%	4,0%	1,5%	0,9%
5 Frankfurt am Main	53,4%	28,8%	6,2%	4,1%	3,3%	1,1%	3,1%
6 Hamburg	51,8%	20,7%	10,5%	9,2%	4,6%	2,6%	0,6%
7 Berlin	42,9%	36,5%	12,1%	4,7%	2,9%	0,7%	0,3%
8 München	41,4%	32,2%	11,4%	7,4%	4,3%	1,0%	2,3%

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

Abb. 2: Tabellarische Übersicht der Immobilienangebote nach Heizungsart in Q1/23 in den A-Städten (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Immobilienangebote die mit Luft-, Wasser- oder Erdwärme beheizt werden, sind in den acht A-Städten aktuell noch eher rar. Am häufigsten wird diese Heizungsart bei zum Verkauf stehenden Immobilien derzeit in Hamburg mit 9,2 Prozent sowie Leipzig mit 9 Prozent angeboten. An dritter Stelle reiht sich München mit 7,4 Prozent ein, gefolgt von Berlin und Frankfurt am Main mit 4,7 Prozent beziehungsweise 4,1 Prozent. Noch weniger Immobilienangebote mit Wärmepumpe gibt es mit 3,4 Prozent in Düsseldorf sowie mit 2,9 Prozent in Stuttgart und 2,5 Prozent in Köln.

Weitere Energieträger sind Strom, Solar sowie Pellets beziehungsweise Holz. Allerdings sind diese Arten der Energieversorgung in allen analysierten A-Städten eher unterrepräsentiert. Während die Immobilienangebote, die mit Strom betrieben werden, im ersten Quartal 2023 zwischen 7,2 Prozent in Stuttgart und 1,5 Prozent in Leipzig rangieren, bewegt sich der Anteil beim Energieträger Solar sogar nur zwischen 2,6 Prozent in Hamburg und 0,5 Prozent in Düsseldorf. Noch weniger vertreten, ist der Energieträger Pellets. Lediglich Frankfurt am Main mit 3,1 Prozent, München mit 2,3 Prozent sowie Stuttgart mit 1,7 Prozent liegen hier noch über der Ein-Prozent-Marke.

Die anderen A-Städte rangieren zwischen 0,9 Prozent und 0,3 Prozent – in Düsseldorf wurde im ersten Quartal 2023 keine einzige Immobilie in diesem Segment angeboten.

„Die Pläne der Bundesregierung zur Steigerung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden spiegeln sich aktuell noch nicht im Immobilienangebot wider, weil die Gesetzeslage unklar und keine ausreichende Verfügbarkeit vorhanden ist. Es bleibt also abzuwarten, ob und wie genau die verschiedenen Vorhaben umgesetzt werden sollen und überhaupt können. Schließlich sind nicht alle geplanten Maßnahmen auch bei jeder Immobilie technisch sinnvoll umsetzbar“, resümiert Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Er ergänzt: „In der aktuellen Situation legen wir Verkäufern daher ans Herz, ihre Preiserwartung an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Kaufinteressenten hingegen sollten genau prüfen, ob sich eine Sanierung lohnt und sich zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten bezüglich energetischer Sanierungen beraten lassen. Und auch wenn derzeit stärker verhandelt wird, so entscheiden am Ende immer noch der Gesamtzustand der Immobilie und deren Lage darüber, ob eine Transaktion zustande kommt, nicht die Heizungsart.“

** Die Datengrundlage der Analyse zum Anteil des Immobilienangebots nach Energieträgern bei Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in den acht A-Städten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig basiert auf den Immobilieninseraten im ersten Quartal 2023 von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).*

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

Die Grafik zum interaktiven Balkendiagramm inklusive Einbettungslink finden Interessierte hier: <https://www.datawrapper.de/ /wA4Q9/>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (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.