

27. APRIL 2023

Immobilienangebot nach Energieklassen: Hamburger Umland muss bis 2030 am meisten sanieren

- *Leipzig punktet innerhalb der Stadt und im Umland mit dem größten Anteil an Wohnimmobilien mit hoher Energieeffizienz der Klassen A bis D (Stadt: 96,6 Prozent, Umland 91,2 Prozent)*
- *Hamburg Stadt und das Hamburger Umland gehören zu den Schlusslichtern: Der Anteil an Wohnimmobilien, die die Energieklassen zwischen F und H erreichen und die bis 2030 saniert werden müssten, beträgt in Hamburg 12,6 Prozent und im Hamburger Umland 18,3 Prozent*
- *Während Düsseldorf bei den Energieklassen der aktuellen Immobilienangebote am zweitbesten abschneidet, rangiert das Düsseldorfer Umland auf dem drittletzten Platz im Umland-Vergleich*

Frankfurt am Main, 27. APRIL 2023 – Von A bis G – von der höchsten bis zu der schlechtesten Energieeffizienz werden Wohnimmobilien klassifiziert. Das könnte sich jedoch bald ändern. Denn die neuen Pläne des Europäischen Parlaments (EU-Parlament), um Gebäude klimafreundlicher zu gestalten, sind durchaus ambitioniert. Demnach sollen alle Wohngebäude in jedem Land der Europäischen Union (EU) ab 2030 mindestens die Energieklasse E und ab 2033 mindestens die Energieklasse D erreichen. Noch ist der Beschluss nicht verabschiedet, aber die Richtung zeigt, die Anforderungen und Pflichten in Sachen Energieeffizienz werden strenger. Das beeinflusst auch die Kaufinteressenten bei der Immobiliensuche, die zunehmend genauer auf den Energieausweis der Immobilie schauen. Doch wie sieht das Immobilienangebot hinsichtlich der Energieklassen aktuell aus? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben analysiert, wie die Verteilung an Wohnimmobilien je Energieklasse¹ – vor allem hinsichtlich der Einschränkungen bis 2030 beziehungsweise 2033 – in den acht A-Städten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig und deren Umland im ersten Quartal 2023 aussieht.

„Die neuen Anforderungen und Sanierungspflichten bei Gebäuden beschäftigen die Kaufinteressenten zunehmend und verlängern die Vermittlung von Immobilien. Die allgemeine energetische Diskussion tut ein Übriges, warum Interessenten zurückhaltender werden: Wie mit der bestehenden Gas- oder Ölheizung umgehen? Ist eine Luftwärmepumpe ausreichend? Wo und wann gibt es Zuschüsse? Bekomme ich überhaupt noch eine neue Heizung und den passenden Handwerker dazu? Der Beratungsbedarf ist gestiegen. Daher arbeiten unsere Immobilienexperten verstärkt mit regionalen Energieberatern zusammen und erstellen gemeinsam mit den Kunden einen Energiefahrplan. Wir bieten zudem einen Finanzierungsrechner, um den Kunden aufzuzeigen, was sie im Monat aufwenden müssen, um die Immobilie zu erwerben.

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

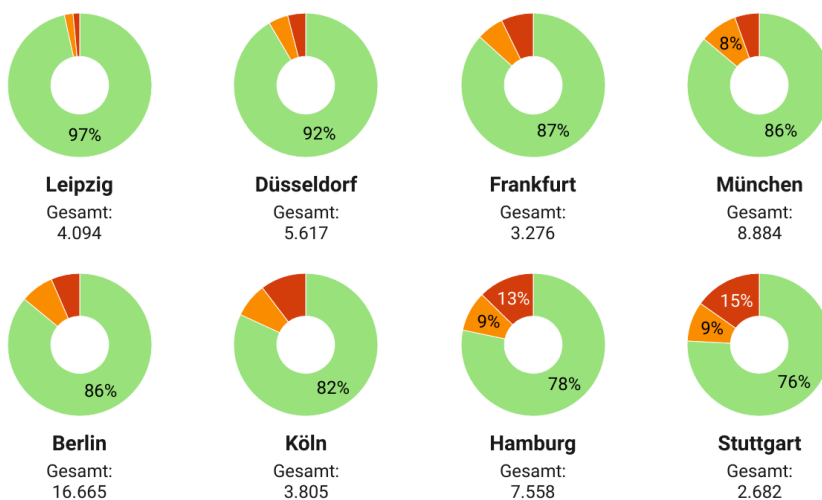
Hier sind weitere Funktionen für einen noch besseren Überblick in der Umsetzung“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN.

Den größten Anteil an Wohnimmobilien mit hohen Energieklassen zwischen A und D finden Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 in Leipzig mit 96,6 Prozent. Nur 2 Prozent der dort angebotenen Immobilien erreichen die Klasse E, circa 1,5 Prozent die Klassen F bis H. Ähnlich sieht es in Düsseldorf aus, wo immerhin 91,6 Prozent der Immobilienangebote zwischen A und D klassifiziert werden, nur 4,4 Prozent mit der Energieklasse E und 4 Prozent mit einer Klasse zwischen F und H.

Immobilienanalyse der A-Städte

Anteil an Immobilienangeboten nach Energieklassen Q1/2023

■ Energieklassen A – D ■ Energieklasse E (bis 2033) ■ Energieklasse F – H (bis 2030)



Angeborene Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Ein-/Zweifamilienhäuser) erstes Quartal 2023.

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research (2023) • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1: Der Anteil an Immobilienangeboten nach Energieklassen in Q1/23 in den A-Städten (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) - interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_/DmOjt/

Am schlechtesten schneidet Stuttgart im Städte-Ranking ab. Sattete 15,2 Prozent der angebotenen Häuser und Eigentumswohnungen erreichen nur die Energieklassen zwischen F und H und müssten nach den neuen Plänen der EU bis 2030 energetisch saniert werden. Bei 9 Prozent der Wohnimmobilien in Stuttgart mit der Klasse E hätten Kaufinteressenten bis 2033 Zeit, um einen geringeren Energieverbrauch umzusetzen. Circa drei Viertel der angebotenen Immobilien in Stuttgart sind dagegen bereits mit einer Energieklasse zwischen A und D gekennzeichnet.

Ähnlich sieht es in Hamburg aus, wo 12,6 Prozent der angebotenen Häuser und Wohnungen eine Energiebewertung zwischen F und H erzielen, die demnach bis 2030 saniert werden müssten. In Köln erreicht dagegen jedes zehnte Immobilienangebot im ersten Quartal 2023 nur eine Energieklasse zwischen F und H. Ab 2033 fallen dann auch die Gebäude mit der E-Klassifizierung weg, worunter in Hamburg 9,1 Prozent und in Köln 7,8 Prozent fallen.

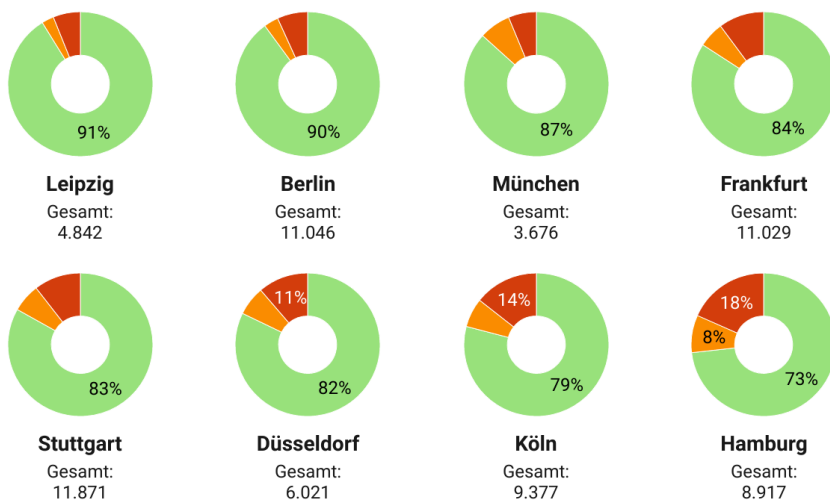
In Frankfurt am Main, München und Berlin ist das Immobilienangebot ähnlich verteilt, wenn potenzielle Käufer auf die Energiewerte der angebotenen Häuser und Eigentumswohnungen schauen. Immerhin 86,7 Prozent des Angebots in Frankfurt am Main und jeweils 86,1 Prozent in München sowie in Berlin verfügen bereits über einen Energieausweis mit einer Bewertung zwischen A und D. Kaufinteressenten in Frankfurt am Main müssen jedoch bei 7,2 Prozent des dortigen Angebots mit den Energieklassen F bis H eine energetische Sanierung bis 2030 einkalkulieren. In München und Berlin ist dieser Anteil mit 5,5 Prozent beziehungsweise 6,5 Prozent etwas kleiner als in Frankfurt am Main.

„Waren der Energieausweis und die Energiewerte im Rahmen des Verkaufsprozesses bei Immobilien in der Vergangenheit von untergeordnetem Interesse, so fordern Kaufinteressenten jetzt entsprechende Informationen direkt ein, um die damit verbundenen Investitionen als Argumente für ihre Preisverhandlungen zu nutzen. Gerade bei sanierungsbedürftigen Häusern mit großen Grundstücken in B- und C-Lagen fallen die Preise teilweise zwischen 10 Prozent und 30 Prozent. Zudem schauen die Banken wesentlich genauer auf den Energieausweis als früher. Einige beginnen sogar damit, kleine Zinsnachlässe für besonders energieeffiziente Immobilien anzubieten“, weiß Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN.

Immobilienanalyse des Umlands der A-Städte

Anteil an Immobilienangeboten nach Energieklassen Q1/2023

■ Energieklassen A – D ■ Energieklasse E (bis 2033) ■ Energieklassen F – H (bis 2030)



Angebotene Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Ein-/Zweifamilienhäuser) erstes Quartal 2023.

Quelle: GeoMap, VON POLL IMMOBILIEN Research (2023) · Erstellt mit Datawrapper

Abb. 2: Der Anteil an Immobilienangeboten nach Energieklassen in Q1/23 im Umland der A-Städte (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) - interaktive Grafik: https://www.datawrapper.de/_0Yol8/

Im Umland-Vergleich der Metropolen fällt Leipzig wieder ins Auge. Immerhin 91,2 Prozent der angebotenen Wohnimmobilien im Leipziger Umland erreichen die Energieklasse A bis D, circa 2,7 Prozent die Klasse E und 6,1 Prozent der

Immobilienangebote die Energiewerte zwischen F und H. Auch das Umland von Berlin bietet viele Immobilien (89,9 Prozent) mit höheren Energieeffizienzwerten zwischen A und D im ersten Quartal 2023. Circa 3,3 Prozent der Berliner Angebote erzielen die Energieklasse E, circa 6,8 Prozent Werte zwischen F und H. Ein ähnliches Bild finden Kaufinteressenten im Münchner Umland, wo im Energieausweis bei aktuell 86,7 Prozent der Wohnimmobilien eine Energiebewertung zwischen A und D steht, bei 7 Prozent der Angebote der Energiewert E und bei 6,3 Prozent eine Klassifizierung zwischen F und H.

Auffällig ist, dass das Hamburger Umland, wie schon im Städte-Vergleich, zu den Schlusslichtern bei den energieeffizienten Immobilienangeboten gehört. Der Anteil an Wohnimmobilien, die nur einen Energiewert zwischen F und H erreichen, beträgt dort 18,3 Prozent. Damit ist das der größte Anteil an Wohnimmobilien mit der geringsten Energieeffizienz, die zudem bis 2030 unter die strengeren Kriterien der EU fallen und saniert werden müssten. Sanierungspläne bis 2033 müssten Kaufinteressenten hingegen bei 8,5 Prozent der im Hamburger Umland angebotenen Wohnimmobilien mit der Energieklasse E einkalkulieren. Auch in Köln erzielten 14,3 Prozent der Immobilienangebote im ersten Quartal 2023 nur eine Energieklasse zwischen F und H, circa 6,6 Prozent die Klasse E und 79,1 Prozent einen Energiewert zwischen A und D.

Während Düsseldorf im Städte-Vergleich bei den Energieklassen der aktuellen Immobilienangebote am zweitbesten abschneidet, rangiert das Düsseldorfer Umland nur auf dem drittletzten Platz im Umland-Ranking. Denn 11,2 Prozent der Immobilien im Düsseldorfer Umland sind nur mit F bis H klassifiziert, 6,6 Prozent mit E und schließlich 82,2 Prozent zwischen A und D.

Im Umland von Frankfurt am Main und Stuttgart finden Kaufinteressenten im ersten Quartal 2023 immerhin 84,2 Prozent beziehungsweise 83,2 Prozent der angebotenen Immobilien mit einer höheren Energiebewertung zwischen A und D. Allerdings erzielt in beiden Umlandregionen auch jede zehnte Immobilie nur eine Energieklasse zwischen F und H.

„Ältere Bestandsbauten mit einer geringen Energieeffizienz haben es zunehmend schwerer – vor allem wenn die Energiepolitik weiter anzieht. Wir beobachten daher eine rückläufige Nachfrage in diesem Segment, auch weil die Kosten für Sanierungen wegen gestiegener Handwerkerpreise und Lieferkettenproblematiken schwer kalkulierbar sind. Es gibt viele Unsicherheiten. Daher ist eine professionelle Beratung durch Immobilienexperten wichtiger denn je“, resümiert der VON POLL IMMOBILIEN Experte Ritter.

¹ Die Datengrundlage der Analyse zum Anteil des Immobilienangebots nach Energieklassen bei Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in den acht A-Städten München, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Leipzig und deren Umland

(alle angrenzenden Stadt- und Landkreise) basiert auf die Immobilieninsetrate 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 Grafiken zu den Kreisdiagrammen können digital mit Einbettungslink hier abgerufen werden: <https://www.datawrapper.de/ /DmOjt/> und <https://www.datawrapper.de/ /0Yol8/>. Ein Balkendiagramm finden Interessierte unter: <https://www.datawrapper.de/ /GorFN/>.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die 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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. 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 sowie VON POLL FINANCE 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.