

Preis-Vergleich nach Baujahr und Energieeffizienzklasse

So stark wirkt sich die Energieeffizienzklasse auf Hauspreise aus

Berlin, 30.07.2024

- **Der Preisunterschied zwischen den Energieeffizienzklassen A und H beim Altbau liegt bei 49 Prozent.**
- **Eine Sanierung zur nächsthöheren Energieeffizienzklasse hebt den Wert von Einfamilienhäusern je nach Baualter um bis zu 17 Prozent.**
- **Besonders Einfamilienhäuser der Baujahre 1979 bis 1990 können schon durch kleinere Sanierungsmaßnahmen einen höheren Preis erzielen.**

Die Energieeffizienzklasse gewinnt auf dem Immobilienmarkt nicht zuletzt aufgrund der Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz zunehmend an Bedeutung. Auch ist der Sanierungsstand immer häufiger Hebel bei Preisverhandlungen. Eine ImmoScout24-Analyse von Einfamilienhäusern zeigt, wie stark sich die Kaufpreise in Abhängigkeit von Energieeffizienzklassen und Baujahr unterscheiden.

„Zwei von drei Einfamilienhäusern, die vor 2013 gebaut wurden, haben eine Energieeffizienzklasse schlechter als D. Eine energetische Sanierung hat nicht nur Auswirkungen auf die Heizkosten, sondern erhöht auch den Wert der Immobilie“, sagt ImmoScout24 Geschäftsführerin Dr. Gesa Crockford. „Bei einem Altbau liegt der Preis bei Energieeffizienzklasse D um 20 Prozent höher als bei Energieeffizienzklasse H.“

Bis zu 49 Prozent Wertsteigerung durch energetische Sanierung von Altbau-Immobilien

Je nach Baujahr und Energieeffizienzklasse unterscheiden sich die Quadratmeterpreise für Immobilien zum Teil erheblich. Den geringsten Quadratmeterpreis erzielen Altbau-Einfamilienhäuser (Baujahr vor 1949) mit der Energieeffizienzklasse H.

In der gesamtdeutschen Betrachtung wird der Quadratmeter in einem **Altbau mit der Energieeffizienzklasse H** für 2.289 Euro angeboten. Hohe Räume, fehlende Dämmung oder alte Rohre summieren sich zu einem hohen Sanierungsbedarf. Immobilien mit dem **gleichen Baualter und Energieeffizienzklasse E** haben einen 13 Prozent höheren Preis (2.588 € pro m²). Zwischen den Klassen **H und D** besteht im Schnitt ein Preisunterschied von 20 Prozent und Immobilien der **Klasse C** werden zu einem 35 Prozent höheren Preis verkauft (3.088 Euro). Wird das alte Haus mit der **Energieeffizienzklasse A** angeboten, liegt der Quadratmeterpreis bei 3.412 Euro. Das sind 49 Prozent mehr, als wenn das Haus komplett unsaniert ist.

Baujahre 1976 bis 1990 können besonders schnell aufgewertet werden

Häuser der Jahre 1976 bis 1990 verfügen seit der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 zumindest in Westdeutschland über eine rudimentäre Dämmung – die aber bis in die frühen 1980er Jahre auch aus Asbest oder Formaldehyd bestand. Gerade für dieses Baualter bringen schon geringe Unterschiede der Energieeffizienzklassen erhebliche Unterschiede bei den Angebotspreisen. So liegt der durchschnittliche Verkaufspreis der **Klasse D** bei 3.219 Euro und bei der **Klasse C** bei 3.721 Euro. Das ist ein Unterschied von 16 Prozent beziehungsweise 502 Euro. Ähnlich ist das Verhältnis zwischen den **Klassen B und A**, wo der Preisunterschied bei 17 Prozent liegt.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Zwischen der **Energieeffizienzklasse B** und niedrigeren Klassen gibt es hingegen nur einen Preisunterschied von durchschnittlich 5 Prozent. Hier zeigt sich, dass die Energieeffizienz zwar eine Auswirkung auf den Preis haben kann, aber Faktoren wie Lage immer noch ausschlaggebend sind, welcher Preis aufgerufen wird.

Sanierungskosten im Blick behalten

Maximal sanieren = maximaler Verkaufspreis? Diese Rechnung geht nicht auf. So ist bei einem **Altbau in der Energieeffizienzklasse C** bereits ein durchschnittlicher Preiszuwachs von 24 Prozent möglich. Bei der **Sanierung zur Energieklasse A** sind es nochmal 6 Prozent mehr (insgesamt 30 Prozent), jedoch müssen Eigentümer:innen auch immer die Kosten von solchen umfangreichen Maßnahmen im Auge behalten. Der [Modernisierungsrechner](#) von ImmoScout24 gibt in wenigen Schritten eine erste Kosteneinschätzung für geplante Modernisierungsmaßnahmen.

Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser pro Baualter und Energieeffizienzklasse

Energieeffizienzklasse	A	B	C	D	E	F	G	H
Altbau (1850-1949)	3.412 €	2.956 €	3.088 €	2.752 €	2.588 €	2.479 €	2.374 €	2.289 €
Nachkriegszeit (1950-1975)	4.071 €	3.482 €	3.360 €	3.153 €	3.017 €	2.964 €	2.850 €	2.792 €
Vor Mauerfall (1976-1990)	3.750 €	3.213 €	3.723 €	3.219 €	3.201 €	3.051 €	2.887 €	2.876 €
Nach Mauerfall (1991-2013)	4.487 €	4.067 €	3.776 €	3.577 €	3.561 €	3.325 €	3.305 €	3.219 €

Preisunterschiede der Energieeffizienzklassen bei Einfamilienhäusern (Baujahre bis 1949)

Unterschiede der Energieklassen	A	B	C	D	E	F	G
B zu ...	15%						
C zu ...	10%	-4%					
D zu ...	24%	7%	12%				
E zu ...	32%	14%	19%	6%			
F zu ...	38%	19%	25%	11%	4%		
G zu ...	44%	25%	30%	16%	9%	4%	
H zu ...	49%	29%	35%	20%	13%	8%	4%

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

Preisunterschiede der Energieeffizienzklassen bei Einfamilienhäusern (Baujahre 1950 bis 1975)

Unterschiede der Energieklassen	A	B	C	D	E	F	G
B zu ...	17%						
C zu ...	21%	4%					
D zu ...	29%	10%	7%				
E zu ...	35%	15%	11%	5%			
F zu ...	37%	17%	13%	6%	2%		
G zu ...	43%	22%	18%	11%	6%	4%	
H zu ...	46%	25%	20%	13%	8%	6%	2%

Preisunterschiede der Energieeffizienzklassen bei Einfamilienhäusern (Baujahre 1976 bis 1990)

Unterschiede der Energieklassen	A	B	C	D	E	F	G
B zu ...	17%						
C zu ...	1%	0%					
D zu ...	16%	0%	16%				
E zu ...	17%	0%	16%	1%			
F zu ...	23%	5%	22%	6%	5%		
G zu ...	30%	11%	29%	11%	11%	6%	
H zu ...	30%	12%	29%	12%	11%	6%	0%

Preisunterschiede der Energieeffizienzklassen bei Einfamilienhäusern (Baujahre 1990 bis 2013)

Unterschiede der Energieklassen	A	B	C	D	E	F	G
B zu ...	10%						
C zu ...	19%	8%					
D zu ...	25%	14%	6%				
E zu ...	26%	14%	6%	0%			
F zu ...	35%	22%	14%	8%	7%		
G zu ...	36%	23%	14%	8%	8%	1%	
H zu ...	39%	26%	17%	11%	11%	3%	3%

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

 Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de

→ Methodik

Untersucht wurden Einfamilienhäuser der Baujahre bis 2013, die bei ImmoScout24 im zweiten Quartal 2024 zum Kauf angeboten wurden. Grundlage sind über 250.000 Gebäude mit Angaben zur Energieeffizienzklasse.

→ Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf dem Online-Marktplatz oder in der App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: presse@immobilienscout24.de | www.immobilienscout24.de