

Energieeffizienz treibt Preise auseinander

Unsanierete Wohnungen verlieren an Wert

Berlin, 3. Februar 2026

Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse zeigt: Energieeffiziente Eigentumswohnungen der Klassen A und B gewinnen seit 2021 an Wert, unsanierte Wohnungen verlieren. Einfamilienhäuser sind preisstabiler.

- **Preise für energieeffiziente Wohnungen mit Klasse A liegen deutschlandweit 13 Prozent über den Preisen von 2021 – mit Klasse B liegt der Preiszuwachs bei 4 Prozent.**
- **Unsanierete Wohnungen mit den Klassen F, G und H verlieren im gleichen Zeitraum 4 bis 12 Prozent.**
- **Einfamilienhäuser aller Energieeffizienzklassen haben seit 2021 zwischen 4 und 16 Prozent an Wert gewonnen.**

Etwa 42 Prozent aller Wohnungen und Häuser in Deutschland haben Energieeffizienzklasse E oder schlechter. Die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) haben Auswirkungen auf die Immobilienpreise in Deutschland: Die Preise für energieeffiziente Immobilien sind nicht nur deutlich höher als die Preise für weniger effiziente Immobilien, sie steigen auch stärker. Energieeffiziente Eigentumswohnungen der Klasse A haben bundesweit 13 Prozent an Wert gewonnen – gemessen vom ersten Quartal 2021 bis zum vierten Quartal 2025. Unsanierete Wohnungen der Klassen G und H verloren im gleichen Zeitraum jeweils 12 Prozent. Einfamilienhäuser sind weniger stark betroffen. Das zeigt eine aktuelle Analyse von ImmoScout24.

„Der Sanierungsdruck trifft Eigentumswohnungen härter als Einfamilienhäuser. Unsanierete Wohnungen verlieren an Wert, während Häuser preisstabiler sind – selbst mit schlechter Energieeffizienz“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Das hat einen einfachen Grund: Einfamilienhäuser lassen sich häufig in Eigenregie sanieren. Wohnungseigentümer hingegen können nicht allein entscheiden – sie brauchen die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Das bremst Sanierungen und schlägt sich in den Preisen nieder.“

Preise von Eigentumswohnungen hängen stark von der Energieeffizienzklasse ab

Bundesweit ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen mit **Energieeffizienzklasse A** von 5.371 Euro im ersten Quartal 2021 auf 6.095 Euro im vierten Quartal 2025 gestiegen. Das entspricht einem Plus von 13 Prozent. Im gleichen Zeitraum sanken die Preise für die ineffizientesten **Klassen G und H** von 4.065 Euro auf 3.558 Euro beziehungsweise von 3.679 Euro auf 3.222 Euro – ein Minus von 12 Prozent. So entsteht eine Spreizung bei der Wertentwicklung von 25 Prozentpunkten zwischen bester und schlechtester Klasse. Die Sanierung einer Eigentumswohnung mit schlechter Energieeffizienzklasse betrifft oft das gesamte Mehrfamilienhaus und bedarf der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.

Bundesweite Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Energieeffizienzklasse	Preis pro m ² Q1 2021	Preis pro m ² Q4 2025	Entwicklung
A	5.371 €	6.095 €	+13 %
B	5.257 €	5.478 €	+4 %
C	4.570 €	4.350 €	-5 %
D	3.930 €	4.006 €	+2 %
E	3.973 €	4.010 €	+1 %

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Energieeffizienzklasse	Preis pro m ² Q1 2021	Preis pro m ² Q4 2025	Entwicklung
F	4.025 €	3.879 €	-4 %
G	4.065 €	3.558 €	-12 %
H	3.679 €	3.222 €	-12 %

Einfamilienhäuser sind wertstabil über alle Energieeffizienzklassen

Im Gegensatz zu Eigentumswohnungen zeigen Einfamilienhäuser eine stabilere Preisentwicklung. Alle Energieeffizienzklassen verzeichnen zwischen dem ersten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2025 Wertsteigerungen: Häuser der **Klasse A** steigen bundesweit von durchschnittlich 4.170 Euro auf 4.836 Euro pro Quadratmeter und legen damit 16 Prozent zu. Auch die Preise für Häuser der schlechtesten **Klasse H** klettern im Vergleich von 2021 zu 2025 von 2.419 Euro auf 2.600 Euro pro Quadratmeter und gewinnen damit 7 Prozent an Wert im Bundesdurchschnitt. Seit 2023 gehen die Preise auch hier jedoch zurück. Einfamilienhäuser sind überwiegend im ländlichen Raum und in Randlagen zu finden, wo das Preisniveau insgesamt niedriger und der Verhandlungsspielraum größer ist. Käufer:innen steht daher häufig mehr Budget für die Sanierung zur Verfügung. Zudem lässt sich ein Einfamilienhaus in Eigenregie und nach eigenem Zeitplan sanieren.

Bundesweite Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Energieeffizienzklasse	Preis pro m ² Q1 2021	Preis pro m ² Q4 2025	Entwicklung
A	4.170 €	4.836 €	+16 %
B	3.772 €	3.927 €	+4 %
C	3.289 €	3.549 €	+8 %
D	3.062 €	3.227 €	+5 %
E	2.925 €	3.073 €	+5 %
F	2.777 €	2.927 €	+5 %
G	2.640 €	2.768 €	+5 %
H	2.419 €	2.600 €	+7 %

Methodik

Analysiert wurden alle Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit Angabe zur Energieeffizienzklasse, die im ersten Quartal 2021 und im vierten Quartal 2025 bei ImmoScout24 zum Verkauf inseriert wurden. Bei den Quadratmeterpreisen handelt es sich um durchschnittliche Angebotspreise aller Objekte des jeweiligen Immobilientyps (Wohnung/Haus) und der jeweiligen Klasse (A bis H).

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer 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.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR-Managerin

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de