

So groß ist der Sanierungsbedarf in Deutschland

Berlin, 07.09.2023

Anlässlich der bevorstehenden Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zeigt eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24, welchen Energiestandard der deutsche Gebäudebestand aufweist und wie es um die energetische Sanierung von Immobilien steht:

- **Hoher Sanierungsbedarf:** 42 Prozent der Immobilien auf ImmoScout24 haben eine Energieeffizienzklasse schlechter als D.
- **Einbruch der Sanierungen:** Die Anzahl der sanierten Objekte geht seit 2019 deutlich zurück. Gründe dafür sind eine zu weilen unklare Förderungs- und Gesetzeslage sowie die Krise am Bau.
- **Sanierungen nach mittlerem Maß:** Der Großteil der Immobilien erreicht nach einer Sanierung die mittlere Energieeffizienzklasse D.

Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes, das den Einsatz von erneuerbaren Heizsystemen regelt, steht kurz bevor. Eine aktuelle Auswertung von ImmoScout24 ergibt, dass der Sanierungsbedarf in Deutschland hoch ist, die Anzahl der energetisch sanierten Immobilien, die auf der Plattform inseriert werden, jedoch seit 2019 zurückgeht. Immobilien, die nach erfolgter energetischer Sanierung erneut auf der Plattform angeboten werden, erreichen zum Großteil die mittlere Energieeffizienzklasse D.

„Wir beobachten aktuell bei der Sanierung von Immobilien noch eine Zurückhaltung. Das hat mehrere Gründe. Zum einen waren die KfW-Fördermittel zu schnell ausgeschöpft und zum anderen hat die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz eine große Verunsicherung verursacht. Hinzu kommen die angeschlagene Bauwirtschaft, die hohen Materialpreise als auch die gestiegenen Zinsen, die die Kosten zusätzlich in die Höhe treiben“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. „Die aktuelle Debatte für eine stärkere Regulierung der Mieten führt vermutlich zu weiterer Zurückhaltung bei Investitionen auf Seiten der Eigentümer:innen. Die Herausforderung besteht darin, Neubau und Sanierung parallel voranzutreiben, ohne dabei die Sozialverträglichkeit aus den Augen zu verlieren.“

42 Prozent der Immobilien haben eine Energieeffizienzklasse schlechter als D

Ein Blick auf die Energieeffizienzklasse, der bei ImmoScout24 angebotenen Immobilien, zeigt, dass ein Fünftel der Objekte mit Klasse A oder B ausgewiesen ist und damit einen guten bis sehr guten energetischen Standard ausweist. Die mittleren Energieeffizienzklassen C und D machen 38 Prozent des Immobilienangebots aus. In den Klassen schlechter als D ordnen sich 42 Prozent der Immobilien ein. Der Sanierungsbedarf ist demnach hoch. Je älter die Immobilien sind, desto höher fällt der Anteil der Immobilien aus, die in Zukunft eine energetische Sanierung erfordern. So weisen Altbauten mit Baujahr zwischen 1850 und 1949 zu 63 Prozent eine Energieeffizienzklasse schlechter als D auf. Hingegen liegt der unzureichend sanierte Anteil bei Immobilien mit Baujahr 1991 bis 2013 bei lediglich 17 Prozent.

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

Verteilung der Energieeffizienzklassen nach Baujahr

	A	B	C	D	schlechter als D
Gesamter Gebäudebestand	10 %	10 %	16 %	22 %	42 %
Altbau (1850-1949)	1 %	4 %	11 %	21 %	63 %
Nachkriegszeit (1950-1975)	1 %	5 %	22 %	22 %	58 %
Vor Mauerfall (1976-1990)	1 %	7 %	20 %	29 %	42 %
Nach Mauerfall (1991-2013)	8 %	18 %	29 %	28 %	17 %

Anzahl der Sanierungen geht zurück

Die Anzahl der Sanierungen geht seit 2019 deutlich zurück. Das ergibt eine Auswertung der Energieeffizienzklassen der Immobilien, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits auf der Plattform inseriert waren und erneut zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Im ersten Quartal 2019 erreichte die Anzahl der energetisch sanierten Objekte ihren Höhenpunkt. Im Vergleich dazu verzeichnet ImmoScout24 einen Rückgang der sanierten Objekte von minus 28 Prozent im vierten Quartal 2021 und minus 21 Prozent im ersten Quartal 2022. In diesem Zeitraum wurde die KfW-Förderung für energetische Sanierung eingestellt. Bis zum dritten Quartal 2022 nahmen die Sanierungen wieder leicht zu. Mit der Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz ist die Anzahl energetisch sanierter Objekte im zweiten Quartal 2023 erneut um 21 Prozent im Vergleich zu 2019 gesunken.

Großteil der Immobilien erreicht nach einer Sanierung die mittlere Energieeffizienzklasse D

Wenn Immobilien energetisch saniert werden, dann zum Großteil so, dass sie nach den Sanierungsmaßnahmen Energieeffizienzklasse D und damit der Zielvorgabe der EU-Richtlinie entsprechen: Immobilien, die auf dem Portal mit Energieeffizienzklasse E inseriert waren, wurden zu **73 Prozent** so saniert, dass sie nun Klasse D erreichen. Eine Sanierung in die Klassen A und B macht hingegen 8 Prozent aus. Immobilien der Klasse F werden zu **63 Prozent** in Klasse D saniert. Immobilien der schlechtesten Klasse H werden zu **42 Prozent** zu Klasse D saniert. Sanierungen von H zu A oder B machen 32 Prozent aus. So fällt der Anteil der gut bis sehr gut sanierten Gebäude hier deutlich höher aus. Grund dafür ist, dass Immobilien der Klasse H meist in so einem schlechten Zustand sind, dass diese abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Verteilung der Sanierungen nach Energieeffizienzklasse

von	nach	Anteil
E	A	3 %
	B	5 %
	C	19 %
	D	73 %
F	A	5 %
	B	10 %
	C	22 %
	D	63 %
G	A	10 %
	B	12 %
	C	25 %
	D	53 %
H	A	18 %

Medienkontakt

Johanna Fitschen | PR Managerin

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

	B	14 %
	C	25 %
	D	42 %

Methodik

In die Auswertung fließen alle Inserate für Wohnimmobilien ein, die vom ersten Quartal 2016 bis zum zweiten Quartal 2023 auf der Plattform von ImmoScout24 zum Kauf und zur Miete angeboten wurden und Angaben zur Energieeffizienzklasse des Objekts enthalten.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 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 98 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

Johanna Fitschen | PR Managerin

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