Hannover

Die Billigheimer von Hannover

Unmodernisierte Häuser sind immer schlechter zu verkaufen. Je schlechter die Energieeffizienzklasse, desto stärker sinkt der Wiederverkaufspreis. Eine Untersuchung zeigt, wie sich die Preisschere besonders in Hannover immer weiter öffnet.

Von Conrad von Meding
vor 7 Stunden

Artikel anhören

Hannover.
Zwar ist nicht verwunderlich, dass unmodernisierte Immobilien beim Weiterverkauf weniger Geld bringen als modernisierte. Eine Untersuchung zeigt jetzt aber sehr deutlich, wie stark die Preisschere inzwischen konkret auseinandergeht, wenn die Energieffizienzklasse bei E oder schlechter liegt. Für unzureichend modernisierte Häuser erzielt man in Hannover 14 Prozent weniger Kaufpreis.

Die Energieeffizienzklassen, bekannt etwa von Waschmaschinen, gibt es für Immobilien seit 2007. Sie zeigen an, wie viel Heizenergie ein Haus pro Quadratmeter und Jahr benötigt. Vorbildlich gedämmte Häuser kommen mit weniger als 30 Kilowattstunden aus (A+). Ein guter Standard liegt bei bis zu 50 Kilowattstunden (B). Unter 100 Kilowattstunden (C) wird kein Neubau mehr genehmigt. Sanierte Altbauten haben oft 160 bis 200 Kilowattstunden

Verbrauch (F), unsanierte Häuser aber meist 250 Kilowattstunden und mehr (G).

Der Immobilien-Datendienstleister Real Estate Pilot hat nun für verschiedene Großstädte untersucht, wie sich in der aktuellen Immobilienkrise das Energieniveau der zum Verkauf angebotenen Häuser und Wohnungen auf die Preise ausgewirkt hat. Verglichen wurde, wie stark die Preise im ersten Quartal 2024 gegenüber 2022 zurückgegangen sind, und zwar einerseits bei Immobilien mit Energieklassen A+ bis D und andererseits bei den Klassen E bis H. Die Klasse G wurde nicht berücksichtigt, weil man davon ausgeht, dass dort auch der sonstige Sanierungsbedarf zu hoch ist und den Vergleich verzerrt. In Hamburg etwa verloren Immobilien mit guter Energieklasse seit dem Preis-Höchststand 2022 rund 5 Prozent an Wert, mit schlechter Energieklasse dagegen 13,1 Prozent. In Köln waren es -7,9 und -15,7 Prozent, in Düsseldorf -8,8 und -12,3 Prozent. In einigen Städten war die Differenz deutlich geringer, in Berlin etwa -3,1 zu -4,2 Prozent, in München mit seinen extrem hohen Preisen -15,4 und -17,9 Prozent. In Leipzig blieben sie mit -4,2 und -4,8 Prozent nahezu gleich.

In Hannover kostete eine Immobilie mit guter Energieklasse 2022 durchschnittlich 3932 Euro pro Quadratmeter, im ersten Quartal 2024 waren es dann nach dem allgemeinen Preisverfall nur noch 3669 Euro, ein Rückgang von 13 Prozent. Mit schlechter Energieklasse dagegen sackte der Preis von 3684 auf 3167 Euro ab, ein Rückgang von 18,4 Prozent – Spitzenwert der untersuchten Großstädte.

Vergleicht man die beiden aktuellen Preise, dann erzielte eine in Hannover inserierte Immobilie mit schlechtem Energiestandard etwa 14 Prozent weniger Verkaufserlös als eine sanierte. Ein Haus mit 150 Quadratmetern kostete also im schlechten energetischen Zustand statistisch 475.050 Euro, in einem modernisierten Zustand hingegen 550.350 Euro.

Dabei ist zu beachten, dass es sich nicht um eine Spitzenmodernisierung mit Passivhausfenstern, Wärmepumpe und 20 Zentimetern Fassadendämmung handelt: Bei Häusern bis Energieklasse D sind auch Altbauten dabei, die nur ordentlich saniert wurden.

Den inserierten Verkaufspreis bestimmen ohnehin auch viele andere Faktoren. Immowelt veröffentlichte vor wenigen Tagen eine Statistik, welche Auswirkungen eine Fußwegnähe von 15 Minuten zum nächsten Park auf den Immobilienkaufpreis hat.

Demnach bringt der Faktor beim Immobilienverkauf in Bremen 16 Prozent mehr Erlös, in Köln 14 und in Leipzig 10 Prozent mehr. In Berlin und Essen

hat er null Prozent Auswirkung, in Stuttgart und Düsseldorf sogar negative Folgen (-5 und -7 Prozent). Hannover liegt mit 9 Prozent Zuschlag im gediegenen Mittelfeld – wie meistens.