

Wirtschafts- und Energiewende anpacken:

# WERTE SICHERN, WOHLSTAND BEWAHREN

POLICY BRIEF #6

Die Sorgen um unseren Wohlstand wachsen. Rund die Hälfte des volkswirtschaftlichen Vermögens ist in Immobilien gebunden. Jedoch verlieren unsanierte Gebäude zunehmend an Wert und werden zum Wohlstandsrisiko. Klar ist deshalb: Gebäudeeffizienz ist nicht nur eine Riesenchance für den Klimaschutz, Beschäftigung, heimische Wertschöpfung und bezahlbare Energie, sie ist auch unverzichtbar für die Sicherung von Werten und Vermögen. Um den Investitionsstau zu lösen, müssen Gesetze und Förderung verlässlich und der Vollzug klar werden.

Wir würden uns freuen, wenn diese Anregungen auf Ihr Interesse stoßen und stehen für einen Austausch hierzu jederzeit zur Verfügung.

**Ihr Christian Noll**

Geschäftsführender Vorstand

+49 (0) 179 14 95 764

christian.noll@deneff.org



## Darum ist es wichtig, den Verfall von Gebäudewerten zu stoppen:

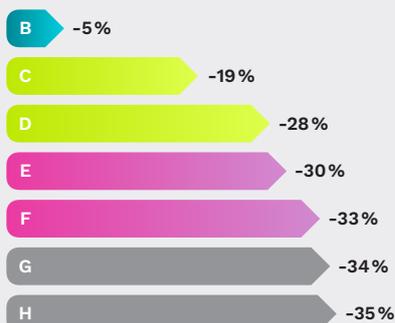


**Immobilienbesitz bietet Sicherheit und ist für viele Menschen ein zentraler Baustein der Vermögensbildung**, ob im Eigenheim oder als Anlageform: Rund ein Drittel der Immobilienbestände werden von Pensionskassen und Versicherungen getragen. Stabile Immobilienwerte sind deshalb zentral für die Absicherung von Vermögen und der Altersversorgung großer Bevölkerungskreise. Schlechte Effizienzklassen hingegen führen zu erheblichen Preisabschlägen.



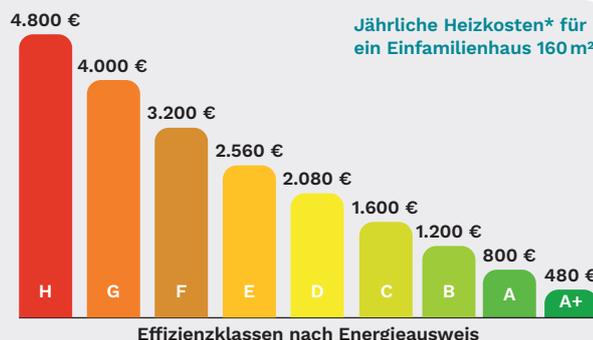
**Unsanierete Gebäude sind ein Wohlstandsrisiko für Eigentümer sowie für Mieterinnen und Mieter.** Seit 2009 hat sich der Gaspreis fast verdoppelt, während Anforderungen an den Wärmeschutz nicht angepasst wurden. Die Folge: Die Wohnkosten steigen; die Heizkosten werden immer mehr zur zweiten Miete. Viele Gebäude müssen in den nächsten Jahren ohnehin zeitgemäß modernisiert werden. Die energetisch schlechtesten Gebäude müssen dabei in den Fokus rücken, denn hier können schnell viel Energie und Kosten eingespart werden.

### Schlechte Effizienz führt zu großen Preisabschlägen\*



\*Preisabschläge nach Energieeffizienzklasse für Immobilien im Metropolkern, Quelle: ImmoScout24, 2023

### Heizkosten in unsanierten Gebäuden werden zur Kostenfalle



\* Eigene Berechnungen.

Angenommener Wärmepreis 2024: 10 ct/kWh

Quelle: DENEFF, 2022

## Die Fachleute sind sich einig:



„Energieeffizienz spielt eine immer größere Rolle bei der Immobilienbewertung. Eine durchdachte Nachhaltigkeitsstrategie kann den Wert einer Immobilie deutlich erhöhen.“

Monika Preithner, Geschäftsführerin, LBImmoWert



„Baufinanzierer achten zunehmend auf ESG-konforme Immobilien, da sie wertstabiler sind und das Risiko senken, später Zahlungsschwierigkeiten durch stark steigende Energiekosten zu haben.“

Sabine König, Mitglied des Vorstands,  
LBS Landesbausparkasse NordOst AG

So kann es gelingen:  
Empfehlungen für die nächste Legislaturperiode**Den Verfall von Gebäudewerten stoppen, Zukunftsinvestitionen voranbringen.**

Gebäudeeffizienz ist eine unverzichtbare Riesenchance für den Klimaschutz, Beschäftigung, heimische Wertschöpfung und bezahlbare Energie. Unsanierte Gebäude sind ein Wohlstandsrisiko und verlieren zunehmend an Wert. Um den Investitionsstau zu lösen, müssen Gesetze und Förderung verlässlich und der Vollzug klar werden. Der CO<sub>2</sub>-Preis verschärft den Handlungsdruck. Klimageld allein reicht nicht aus, da es den Energieverbrauch subventioniert, ohne die Ursachen ineffizienter Gebäude zu beheben – der Wertverfall von Immobilien kann so nicht gestoppt werden.

**Das steht in den Wahlprogrammen**

Alle Parteien des demokratischen Spektrums sehen Immobilienbesitz als wichtigen Bestandteil der Vorsorge. CDU/CSU und FDP setzen auf steuerliche und finanzielle Anreize, um Sanierungen und Eigentumserwerb zu fördern. SPD und Grüne verknüpfen Wohneigentum mit sozialen und ökologischen Aspekten, durch Zuschüsse und Klimaförderung.

**Konkret**

- Gebäudeenergiegesetz mit Augenmaß weiterentwickeln
- Vorrang für BEG in KTF-G verankern
- Risikoabsicherungsfonds schaffen
- Social Contracting-Programm aus EU-Klimasozialfonds-Mitteln auflegen

Jetzt die Chancen nutzen und den Sanierungstau  
mit Innovationen lösen!**In 22 Tagen zum effizienten Eigenheim**

Der Sanierungssprint ermöglicht kostengünstige Vollsanierungen in Rekordzeit durch detaillierte Planung und optimierte Prozesse. Ende 2023 wurde das Konzept in Hamburg Duvenstedt erstmals erfolgreich getestet – nach 22 Werktagen war die Doppelhaushälfte komplett saniert und nicht nur energetisch auf modernstem Stand. Bei Skalierung sind Kostenvorteile von bis zu 30 % drin (Quelle: Agora Energiewende 2023) – und mehr Produktivität und Wertschöpfung im Handwerk.



Mehr dazu

**Sozialverträgliche Sanierung in Serie**

Serielle Sanierung senkt Bauzeiten und Kosten durch Vorfertigung und digitale Planung. Bewohner können während der Bauphase im Haus bleiben. Eine nahezu warmmietenneutrale Sanierung ist möglich (Quelle: dena 2023). Die LEG plant, jährlich 3 % ihres Bestands seriell zu sanieren und testete dies 2023 erfolgreich an 19 Mehrfamilienhäusern in Mönchengladbach. Die Effizienzklasse stieg von H auf A. Das schützt Mieter vor hohen Energiekosten und sichert Immobilienwerte.



Mehr dazu

## Impressum:

Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V.  
Alt-Moabit 103, 10559 Berlin, Lobbyregister: R000255  
Tel: +49 (0) 30 / 36 40 97 01, info@deneff.org