

# Neue Maßstäbe für Immobilienpreise

**Noch ist der Faktor Klimawandel im Pricing von Liegenschaften unterrepräsentiert. Aber er gewinnt infolge sich abzeichnender Sanierungspflichten energieeffizienter Gebäude in der Preisfindung zunehmend an Bedeutung.**

MICHAEL KORDOVSKY

Laut dem aktuell von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreis-Index sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen außerhalb Wiens seit ihrem Höchststand im dritten Quartal 2022 bis zum zweiten Quartal 2024 um 6,5 Prozent gesunken. Im Gegensatz dazu stiegen die Preise für Neubauten im gleichen Zeitraum um 2,9 Prozent. In Wien blieben die Preise für neue Wohnungen stabil, während gebrauchte Eigentumswohnungen seit ihrem Höhepunkt im zweiten Quartal 2022 um 9,6 Prozent gefallen sind. Dies vergrößert die Preisdifferenz zwischen alten und neuen Wohnungen. In Graz beispielsweise lagen die Preise für gebrauchte Wohnungen 2023 laut Immobilienpreisspiegel der WKO um fast 41 Prozent niedriger. Einer der Hauptgründe dafür sind hohe Energiekosten und bevorstehende thermische Sanierungspflichten für ältere und damit energieeffiziente Gebäude.

## Sanierungspflichten

Beispielsweise müssen bis 2035 alle alten Kohle- und Ölheizungen in Österreich durch ein modernes, erneuerbares Heizsystem ersetzt werden. Hinzu kommt die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die seit 28. Mai 2024 in Kraft ist. Bis 29. Mai 2026 müssen die Mitgliedstaaten der EU einen nationalen Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands festlegen. Dieser muss die Anzahl der jährlich zu renovierenden Wohngebäude und Wohngebäudeeinheiten oder den Umfang der jährlich zu renovierenden Fläche enthalten. Laut Artikel 9 Absatz 2 der EPBD sollen die

Mitgliedstaaten sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des Wohngebäudebestands bis zum Jahr 2030 im Vergleich zu 2020 um mindestens 16 Prozent und bis zum Jahr 2035 um mindestens 20 bis 22 Prozent sinkt. Ziel ist ein Nullemissionsgebäudebestand bis 2050. Mindestens 55 Prozent der Energieeinsparungen müssen durch die Renovierung der 43 Prozent energieineffizientesten Wohngebäude erreicht werden. Daraus resultieren zukünftige Sanierungspflichten, die von den Mitgliedstaaten auferlegt werden. Diese Entwicklungen werfen bereits am Immobilienmarkt ihre Schatten voraus.

Dazu Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien: „Eigentümer älterer, unsanierter Wohnungen sind zunehmend mit Forderungen nach deutlicheren Preisabschlägen konfrontiert, da die bevorstehenden Sanierungspflichten und steigende Energiekosten potenziellen Käufern Verhandlungsspielraum bieten. Die Kosten und der Aufwand für Renovierung und Anpassung an moderne, energetische Standards können die Attraktivität dieser Immobilien erheblich mindern. Zudem schrecken erhöhte Energiekosten und mögliche gesetzliche Anforderungen zur energetischen Sanierung viele Interessenten ab.“ Grüne Immobilien hingegen punkten. „Der Trend am Wohnungsmarkt bewegt sich klar in Richtung energieeffizienter Neubauten und umfassend sanierter Altbauten. Die Nachfrage nach Immobilien, die den aktuellen energetischen Anforderungen entsprechen, steigt kontinuierlich. Dies spiegelt das wachsende Bewusstsein der Käufer für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit wider

„Die Nachfrage nach Immobilien, die den aktuellen energetischen Anforderungen entsprechen, steigt kontinuierlich.“

Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien



und beeinflusst maßgeblich die Preisgestaltung und Nachfrage am Immobilienmarkt“, so Immobilienexperte Sigl.

### **Makrostandortrisiko und regionale Klimarisiken**

Die Immobilienpreise spiegeln nach wie vor die romantischen Wohn- und Urlaubsvorstellungen der 1950er bis 1980er-Jahre wider, mit Hotspots wie Mallorca, Ibiza, Barcelona und Paris an der Spitze. Die Folgen sind Millionenbeträge für Fincas an den Küsten Spaniens und Liebhaberpreise in touristischen Gebieten Italiens. Laut Deloitte verhältnismäßig sehr teuer ist beispielsweise Barcelona mit 6.937 Euro pro Quadratmeter.

Doch der Klimawandel stellt diese Entwicklung infrage. Hitzewellen, Waldbrände und Wasserknappheit bedrohen zunehmend südliche Länder wie Griechenland, Spanien und Italien. Gleichzeitig wächst der Widerstand der lokalen Bevölkerung gegen den Massentourismus. Im Kontrast dazu könnten Kanada, Russland und die skandinavischen Länder aufgrund der Erderwärmung landwirtschaftlich und wirtschaftlich profitieren. Diese Trends werden langfristig auch die Immobilienpreise beeinflussen.

Auch auf regionaler Ebene häufen sich klima-

bedingte Naturkatastrophen wie Starkregen, Überflutungen und Lawinen. Immobilien in solchen Gebieten verlieren an Attraktivität, da Schäden durch Überschwemmung, Hochwasser und Vermurung oft nicht vollständig durch Versicherungen abgedeckt sind. Selbst bei höheren Prämien liegen die Höchstentschädigungsgrenzen, mit Ausnahme vereinzelter Anbieter, laut dem Vergleichsportal „durchblicker“ bei 20.000 bis 40.000 Euro. Der kreditfinanzierte Kauf von Wohnraum in Risikogebieten birgt existenzielle Risiken. „Immobilien in Gefahrenzonen, wie Hochwasserregionen, Lawinenzonen, und Erdbebenregionen, verlieren zunehmend an Wert. Auch Gebiete, die vermehrt von extremen Wetterereignissen wie Hagel, Blitzeinschlägen und hoher Schneelast betroffen sind, sind teilweise von dieser Entwicklung nicht ausgenommen. Die damit verbundenen Risiken führen zu einem Rückgang der Attraktivität solcher Immobilien, was sich auch in steigenden Kosten für Versicherungen und eventuell erforderlichen Schutzmaßnahmen widerspiegelt“, beobachtet Sigl, und ergänzt: „Gleichzeitig gewinnen Immobilien in sichereren Lagen an Attraktivität und Wert. Diese Entwicklung treibt die Nachfrage und somit die Preise in klimatisch stabileren Gebieten nach oben.“

## **Klimafaktoren, die zukünftig Immobilienpreise bestimmen**

### **Direkte Einflussfaktoren:**

- › Katastrophenrisiken: Die Einordnung als von Naturkatastrophen gefährdete Gebiete wird kontinuierlich ausgeweitet. Katastrophenrisiken führen zunehmend zu Preisabschlägen bei Wohnungen und Eigenheimen.
- › Makrostandort-Chancen und -Risiken: Durch die globale Erhitzung werden südliche Gebiete wie Griechenland, Spanien und Süditalien zunehmend unwirtlicher, während das Klima in den skandinavischen Ländern zunehmend milder wird.

### **Indirekte Einflussfaktoren:**

- › Thermische Sanierungspflichten: Zunehmend staatliche Auflagen zur Sanierung energieineffizienter Gebäude, um hier den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu minimieren.
- › Höhere Inflation und höheres Zinsniveau: Ernteausschläge häufen sich und die Nahrungsmittelinflation wird zunehmend spürbar. Höhere Inflationsraten über Nahrungsmittelteuerungen könnten ein struktureller Faktor werden. Die Folge: Höhere Inflationsraten (schnellere Mietsteigerungen erhöhen den Ertragswert) und auch höhere Zinsen (drücken auf das Preisniveau).

## **Klimawandel beeinflusst Kreditkonditionen**

Regulatorische Vorgaben verlangen von Banken, auch Klimarisiken bei der Kreditvergabe zu berücksichtigen. Erste Auswirkungen: „Bei der Finanzierung von älteren, energieineffizienten Gebäuden im Vergleich zu modernen, energieeffizienten Neubauten sind Unterschiede zu beobachten, dies spiegeln uns die Kunden wider. Banken bieten für energieeffiziente Neubauten teilweise günstigere Konditionen und spezielle grüne Finanzierungsprodukte an. Diese umfassen niedrigere Zinssätze, längere Laufzeiten und sogar Zuschüsse, um den Kauf und den Bau von energieeffizienten Immobilien zu fördern“, so Sigl. Er ergänzt: „Im Gegensatz dazu erhalten Käufer älterer Gebäude oft Kredite mit etwas höheren Zinssätzen, insbesondere wenn keine umfassende energetische Sanierung geplant ist. Banken betrachten solche Gebäude als risikoreicher aufgrund der erwarteten höheren Instandhaltungs- und Energiekosten. Aus diesem Grund können zusätzliche Sicherheiten oder ein höherer Eigenkapitalanteil erforderlich sein.“