pressemeldung.com
Ihre Pressemitteilungen online

PRESSEMITTEILUNG
Tuesday, 9 December 2025 - 14:49

Strenger, teurer, chancenreicher: So verändern die Energiestandards ab 2026 den Immobilienmarkt

Ort:	Ort Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin, Deutschland
Veröffentlicht von:	Mia Schneider

Die Energie- und Förderlandschaft für Neubauimmobilien verändert sich in 2026 aufgrund von neuen Regulierungen. Das hat massive Auswirkungen auf Finanzierungskosten, steuerliche Vorteile und die Wertentwicklung von Wohnimmobilien. Während zertifizierte energieeffiziente Neubauten künftig stärker gefördert und steuerlich begünstigt werden, verlieren unsauber geplante Objekte tausende Euro an Rendite. Klarvest zeigt anhand konkreter Beispiele, wo die größten Chancen und Risiken liegen. Es zeigt sich: Frühzeitige Vorbereitung entscheidet darüber, ob ein Investment sich langfristig rechnet oder an Förderregeln scheitert.

Berlin, 08.12.2025. Ab 2026 treten in Deutschland schärfere Energiestandards für Neubauten und modernisierte Förderbedingungen in Kraft. So knüpft die staatliche Förderbank KfW ihre besonders zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüsse künftig strenger an finale Energie- und Nachhaltigkeitszertifikate wie EH40 (Effizienzhaus 40) und QNG („Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“). Während zertifizierte Immobilien von niedrigeren Finanzierungskosten, besserem Cashflow und höherem Wiederverkaufswert profitieren, sehen sich nicht konforme Objekte mit steigenden Kosten und sinkender Nachfrage konfrontiert. Die Immobilienexperten von klarvest beobachten, dass viele private Anleger die Tragweite dieser Reformen unterschätzen. Fehler bei Timing, Zertifizierung oder Dokumentation können dazu führen, dass Fördervorteile vollständig verloren gehen. Die Folge: 20 bis 30 Jahre lang mehrere tausend Euro weniger Rendite. Gleichzeitig entstehen neue Chancen für Investoren, die früh handeln, Standards verstehen und ihre Finanzierung strukturiert vorbereiten.

Härtere Spielregeln ab 2026: Energieeffizienz wird zum zentralen Förderkriterium

Mit dem Reformpaket ab 2026 werden Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu zentralen Kriterien jeder staatlich geförderten Neubaufinanzierung. Während bislang häufig die Aussicht auf ein Effizienzhaus 40 oder ein QNG-Siegel zur Antragstellung ausreichte, wird ab 2026 ausschließlich die finale, vollständig geprüfte Zertifizierung anerkannt. Ohne dieses Dokument gibt es kein zinsverbilligtes Darlehen und keinen Tilgungszuschuss. Zudem werden energetische Mindeststandards verschärft: bessere Dämmung, Dreifachverglasung, moderne Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung und ein Heizsystem, das zu mindestens 65 Prozent auf erneuerbare Energien setzt. Für Anleger bedeutet das: Nur vollständig zertifizierte Neubauten qualifizieren sich für die niedrigsten Zinsen und für Zuschüsse, was den Zugang zu günstiger Finanzierung sichert. Eine aktuelle Modellrechnung von klarvest ergab dabei einen Vorteil von bis zu 0,7 Prozentpunkte, der genaue Wert müsse aber immer zum Zeitpunkt des Antrags mit den konkreten KfW-Konditionen abgeglichen werden.Gleichzeitig werden partielle Maßnahmen, etwa eine einzelne Dämmung ohne Gesamtkonzept, deutlich seltener gefördert. Käufer müssen also

früher prüfen, sorgfältiger planen und enger mit Energieberatern zusammenarbeiten. Die Steuerexperten von klarvest sind sich sicher: Eine Investition ist nur dann förderfähig, wenn sämtliche Anforderungen vor Baubeginn dokumentiert und beantragt wurden.

So stark beeinflusst Zertifizierung Rendite, Kreditkosten und Exit-Wert

Die neuen Standards verändern die Renditemechanik von Wohnimmobilien massiv. Ein Beispiel: Für eine 70-Quadratmeter-Wohnung im Neubau mit 350.000 Euro Kaufpreis kann ein zertifiziertes Effizienzhaus ab 2026 ein KfW-Darlehen mit rund 2,9 Prozent Zinsen erhalten, im Vergleich zu etwa 3,8 Prozent auf dem freien Markt. Dieser Unterschied reduziert die monatliche Kreditrate um rund 660 Euro und erhöht den jährlichen Cashflow um mehrere tausend Euro. Zusätzlich können steuerliche Sonderabschreibungen („Sonder-AfA“) bis zu 12.000 Euro pro Jahr ermöglichen, aber nur, wenn sämtliche Energievorgaben erfüllt sind. Fehlt hingegen die finale Zertifizierung, gehen alle Fördervorteile verloren: höhere Kreditkosten, geringere steuerliche Entlastung und schwächeres Wertwachstum. Zahlen deuten darauf hin, dass energieeffiziente bzw. zertifizierte Neubauten im Vergleich zu ineffizienten Objekten deutlich höhere Marktpreise erzielen — in Einzelfällen kann die Differenz mehrere Zehntausend Euro betragen.

Fehlkauf trotz KfW-Versprechen im Exposé

Der größte Fallstrick ist dabei das Timing: Viele Anleger wissen nicht, dass ein KfW-Antrag zwingend vor dem Notartermin, also vor dem Kauf gestellt werden muss. Sonst gibt es keine Förderung. Die klarvest-Experten betonen: Bei Neubauprojekten existiert zum Kaufzeitpunkt kein Energieeffizienznachweis, da das Gebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt ist. Diesen endgültigen Nachweis, der für alle Fördermaßnahmen notwendig ist, bekommt der Projektentwickler erst nach Fertigstellung des Objektes.

Der Entwickler kann lediglich projektierte Energiekennwerte und eine vertragliche Zusicherung vorlegen, dass das Objekt nach EH40-Standard errichtet wird. Ein endgültiger Nachweis durch den Energieeffizienz-Experten erfolgt jedoch erst nach Fertigstellung, teilweise erst 12–18 Monate später. Deshalb sollte immer geprüft werden, ob die

zugesagten Standards vertraglich verbindlich geregelt sind. Erfüllt der Projektentwickler den vertraglich vereinbarten Energiestandard nicht, so können Schadensandprüche für entgangene Förderung geltend gemacht werden.

100.000 Euro Verlust drohen

Hinzu kommen steuerliche Fehler, da Sonderabschreibungen wie degressive, lineare oder Sonder-Afa vergessen, falsch berechnet oder durch ungeschickte Eigentümerstruktur unmöglich gemacht werden. Viele Anleger verlieren dadurch 20.000 bis 100.000 Euro an steuerlichen Vorteilen. Und schließlich unterschätzen Investoren die Komplexität der neuen Standards: Energieberater werden 2026 knapp werden, Zertifizierungen dauern länger, und Teilmaßnahmen werden kaum noch gefördert. Wichtig wird sein, genügend Zeit einzuplanen, Szenarien in der Finanzierungsstruktur durchzuspielen und Renovierungsmaßnahmen in sinnvollen Abschnitten zu planen, um Förderungen zu maximieren und trotzdem langfristig Flexibilität zu behalten.

Über Klarvest

Klarvest ist eine neue Fintech-Plattform für Wohnimmobilieninvestments in Deutschland. Sie verbindet private Investoren, ausgewählte Projektentwickler und zertifizierte Finanzberater in einem einzigen Ökosystem und macht den Investitionsprozess damit einfach und transparent. Anleger finden bei Klarvest nicht nur eine kuratierte Auswahl an energieeffizienten Neubauwohnungen der Klasse A+ mit 50–70 m², sondern auch das nötige Wissen, um fundierte Entscheidungen zu treffen: von kostenlosen Bildungsressourcen und einem Onlinekuesamten Prozess will Klarvest Wohnimmobilien-Investments in Deutschland für mehr Menschen möglich machen und den Vermögensaufbau mit Immobilien sicher und nachvollziehbar gestalten. rs für Einsteiger bis hin zu einem intelligenten Rechner für Rendite, Steuervorteile und Finanzierungsmöglichkeiten – individuell zugeschnitten auf persönliche Daten. Die komplette Begleitung vom ersten Interesse bis zum Kauf ist für Investoren kostenlos. Durch den einfachen Zugang zu Wissen und Transparenz im

www.klarvest.de

⚠ **Sperrfrist:**
Sperrfrist
Tuesday, 9 December 2025 - 10:49

Pressekontakt

Pressekontakt

Pressekontakt:

Fullstop Public Relations

Jana Weithaler

+49 170 6094156

j.weithaler@fullstoppr.com

Schlagwörter:

Schlagwörter
Immobilieninvestment
Finanzbildung

© 2026
pressemeldung.com
Alle Rechte vorbehalten

Original-Artikel:
https://pressemeldung.com/index.php/pressemeldung/2025/12/strenger-teurer-chancenreicher-so-verandern-energiestandards-ab-2026-den

Besuchen Sie pressemeldung.com für weitere Pressemitteilungen