

Marktdatenmonitor „Wertsteigerung energieeffizienter Immobilien“ im Jahr 2023

1. Hintergrund:

Bereits im dritten Jahr wurde die Studie „Preissteigerung von energieeffizienten Immobilien in Deutschland“ von Immobilienscout24, in Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (BuVEG), durchgeführt.

Die Maxime für die Wertermittlung und -entwicklung einer Immobilie verschiebt sich vor den letzten Jahren vom immer mehr Faktor „Standort“ („Lage, Lage, Lage“) hin zum energetischen Zustand des Gebäudes. Je weniger Energie ein Haus verbraucht, umso höher ist die Nachfrage am Markt und demnach auch der Kaufpreis. Somit ist die Energieeffizienz beim Kauf einer Immobilie ein wichtiges Entscheidungskriterium geworden. Der Trend: „Lage, Lage, Energieeffizienz“ verstetigt sich weiter.

In der aktuellen Untersuchung ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 20% bei Gebäuden mit einem Energieeffizienzlevel (Energieeffizienzklasse A und B) gegenüber Immobilien mit schlechter Gebäudehülle (Energieeffizienzklasse D bis H). In den beiden Vorjahren 2022 und 2021 konnte ebenfalls ein durchschnittlicher Preisunterschied von 22% (2022) und 23% (2021) aufgezeigt werden.^{1 2} Der energetische Zustand der Immobilien ist im Bundesgebiet sehr heterogen und insgesamt noch auf einem geringen Niveau. Der Gebäudesektor hat bereits mehrfach seine Einsparziele gerissen und verbraucht nach wie vor zu viel Energie.

Die allgemeine Marktlage in Bezug auf den Kauf von Immobilien stabilisiert sich: Die Preise bei den Angeboten schwanken im Bundesschnitt nur wenig, trotz einer Erhöhung der Anzahl von Angeboten. Das liegt hauptsächlich daran, dass die Nachfrage einerseits gerade in den urbanen Räumen nach wie vor überdurchschnittlich hoch ist und die Preise stabil bis moderat ansteigend sind. Dies betrifft hauptsächlich Eigentumswohnungen im Neubau und Einfamilienhäuser im Bestand. Andererseits sind insgesamt Objekte in hohen Energieeffizienzklassen immer stärker gefragt.

Im ländlichen Bereich passen sich die Preise langsam an die Realitäten der hohen Zinsen an. Hier macht sich der individuelle Zustand des Objekts bei der Preisbildung bemerkbar. Dies bedeutet, dass sich jede Investition in die Energieeffizienz eines Gebäudes sich sofort bei der Bewertung niederschlägt.

¹ „Energieeffiziente Immobilien erzielen bis zu 35% höhere Marktpreise“, September 2022, <https://buveg.de/pressemeldungen/studie-energieeffiziente-immobilien-erzielen-35-prozent-hoehere-marktpreise/> <https://buveg.de/pressemeldungen/studie-energieeffiziente-immobilien-erzielen-35-prozent-hoehere-marktpreise/>

² „Energieeffiziente Immobilien erzielen 23% höhere Marktpreise“, Juni 2021, <https://buveg.de/pressemeldungen/studie-energieeffiziente-immobilien-23prozent-hoehere-marktpreise/>

2. Studienmethodik

Für die Analyse des Einflusses einer erhöhten Energieeffizienz auf den Kaufpreis der zugrunde liegenden Immobilie wurden aktive Kaufangebote (Haus und Wohnung) des letzten Jahres (August 2022 bis August 2023) auf Immobilienscout24 mit Informationen zu, Energieverbrauchskennwert, Kaufpreis, Wohnfläche und Baujahr verwendet. Insgesamt handelt es sich um 252.553 Datensätze. Ausreißer in den Daten wurden eliminiert.

Für die Ermittlung des relativen Wertzuwachses ist ein Modell aus dem Bereich des maschinellen Lernens eingesetzt worden. Darin wurden neben der Energieeffizienz mehrere Objekteigenschaften auf ihren Einfluss auf den Wert einer Immobilie hin untersucht. Verglichen wurden Angebote mit einem Energieeffizienzwert von bis zu 50 kWh/(m²a) = A und B (Gruppe 1) mit Angeboten ab einem Energieeffizienzwert ab 100 kWh/(m²a) = D bis H (Gruppe 2) nach aktueller Klassifizierungstabelle je Regionstyp und Objektalter. Pro Ausprägung musste eine Mindestzahl von Angeboten im Zeitraum verfügbar sein, damit die Region/Baualtersklasse-Kombination in die Betrachtung einfließt. Zur Wertbestimmung wurde der Median auf Basis der Kaufpreise je Quadratmeter verwendet. Ausreißer und Fehleingaben wurden bereinigt.

3. Ergebnisse

a. Preise

Regionentyp	Preisauflschlag durch Energieeffizienz
ländlicher Raum	22%
Stadt	20%
verdichtetes Umland	16%
Gesamt	20%

Regionentyp	Unterscheidung nach Baualtersklasse			
	Altbau bis 1949	Neubau bis 1975	Neubau bis 1990	Neubau bis 2018
ländlicher Raum	33%	17%	12%	23%
Stadt	28%	13%	12%	21%
verdichtetes Umland	31%	12%	15%	17%
Gesamt	30%	14%	13%	21%

Quelle: Scout24 AG, Market Analytics, Immobilien Scout GmbH, Berlin

b. Bundesländer

Rang	Bundesland	Median EV-Wert	Objekte
1	Sachsen	99,1	25.473
2	Mecklenburg-Vorpommern	100,1	6.587
3	Thüringen	100,3	4.429
4	Berlin	105,8	22.320

5	Sachsen-Anhalt	106,3	11.662
6	Brandenburg	107,6	9.900
7	Bayern	108,2	54.897
8	Hessen	118,8	28.112
9	Baden-Württemberg	118,8	48.764
10	Hamburg	121,2	9.707
11	Nordrhein-Westfalen	127,6	77.823
12	Niedersachsen	128,4	33.801
13	Schleswig-Holstein	128,8	17.094
14	Rheinland-Pfalz	135,9	17.027
15	Bremen	138,8	4.269
16	Saarland	159,4	2.265

Quelle: Scout24 AG, Market Analytics, Immobilien Scout GmbH, Berlin

4. Bewertung

Nicht nur angesichts stark steigender Energiepreise und aufkommender Fragezeichen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts schlagen sich energetische Sanierungen wie zum Beispiel Dämmung und Fenstertausch deutlich auf den Wert einer Immobilie nieder.³ Dass Dämmung, Fenstertausch & Co. nicht nur den Wert eines Gebäudes erhalten, sondern ihn auch steigern verstetigt sich seit vielen Jahren. Unabhängig vom Immobilientyp (EFH/ETW), ob Selbstnutzer oder private Anleger und in allen geographischen Umfeldern ist ein deutlicher Preisaufschlag erkennbar, wenn ein Gebäude energieeffizient gebaut oder modernisiert wurde. Diese bereits für die beiden Vorjahre erhobene Entwicklung setzt sich auch in diesem Jahr weiter fort.

Jedoch ist die energetische Sanierungsquote insgesamt in Deutschland nach wie vor sehr gering.⁴ In den alten Bundesländern ist der Nachholbedarf jedoch weit höher als in den neuen. Dies resultiert überwiegend aus der Sanierungswelle nach der Wiedervereinigung in Ostdeutschland. Sachsen ist Energieeffizienz-Meister, das Saarland ist Schlusslicht. Nordrhein-Westfalen hat aufgrund seines großen und verhältnismäßig energetisch schlechten Gebäudebestands am meisten Nachholbedarf im Ländervergleich.

Fazit: Immobilien mit einem geringen Energieverbrauch erzielen durchschnittlich 20% höhere Verkaufspreise als Vergleichsobjekte mit schlechter Gebäudehülle. In der Spitze können es sogar bis zu 33% sein. Gebäude in hohen Energieeffizienzklassen haben nicht nur eine regelrechte Nachfragekonjunktur in den letzten Jahren erlebt, sie sind auch deutlich resilienter gegenüber Preisschwankungen im Markt. Immobilienkäufer verschieben ihren Fokus, was die Entscheidungskriterien bei einem Kauf angeht, vermehrt auf die Energieeffizienz des Gebäudes.

³ „Auswirkung der aktuellen Preissteigerung auf die Energiekosten privater Haushalte“, Forschungsinstitut für Wärmeschutz e.V. München, Prof. Dr.-Ing. Andreas H. Holm, August 2022, <https://fiw-muenchen.de/de/news#daemmen-lohnt-sich-staerker-als-je-zuvor>

⁴ „Sanierungsquote 2023 unter 1% - Tendenz absteigend“, Oktober 2023, <https://buveg.de/pressemitteilungen/sanierungsquote-2023-unter-1-prozent-tendenz-absteigend>