



Energetische Sanierung und Immobilienwert: Preissteigerung durch Nachhaltigkeit

Kurzbericht zur Werterhaltung und Wertsteigerung von Immobilien durch energetische Sanierung am Beispiel der Städte Hamburg und München

Kontakt:

Oliver Strege

T +49 40 280 81034

oliver.strege@fub.iges.com

FUB IGES Wohnen+

Immobilien+Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

<https://fub.iges.com>

Kurzbericht

Hamburg, Oktober 2024

Inhalt

1.	Einführung und Fragestellung	5
1.1	Die energetische Bilanzierung von Immobilien im Rahmen einer Politik der Nachhaltigkeit	5
1.2.	Zielsetzung	5
1.3	Methodisches Vorgehen	6
2.	Ergebnisse	7
2.1	Verteilung der Energieeffizienzklassen in Hamburg und München	7
2.2	Unterschiede der Angebotspreise nach verschiedenen Energieeffizienzklassen	7
2.3	Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf den Angebotspreis	8
2.4	Hochrechnung der Ergebnisse auf die beiden Städte Hamburg und München	9
3.	Diskussion	11
4.	Literaturverzeichnis	12

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Angehörige aller Geschlechter.

1. Einführung und Fragestellung

1.1 Die energetische Bilanzierung von Immobilien im Rahmen einer Politik der Nachhaltigkeit

Das Heizen von Wohnraum ist derzeit für 148 Millionen Tonnen CO₂ und damit für mehr als 20 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes in Deutschland verantwortlich (Statistisches Bundesamt 2023; Umweltbundesamt 2024b). Der Einsatz von fossilen Energieträgern sowie die mangelnde Effizienz des Energieeinsatzes sind die beiden wesentlichen Ansatzpunkte, um die ausgegebenen Energieziele zu erreichen. Beide Ansatzpunkte müssen parallel verfolgt werden, um die Einsparziele gemäß EU-Vorgaben erreichen zu können.

Das Klimaschutzgesetz fordert eine Reduktion der Emissionen durch den Gebäudesektor bis 2030 von 30 Prozent (Umweltbundesamt 2024a). Die Durchsetzung erfolgt im Wesentlichen über eine Erhöhung des Energiepreises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz. Durch eine kontinuierliche Steigerung des Energiepreises ist eine entsprechende Bepreisung der durch die Verbrennung entstehenden CO₂-Emissionen vorgesehen. Für Wohnungsbesitzer entsteht dadurch ein starker Anreiz zur Vermeidung von Emissionen, weil auch die Weitergabe der Energiepreise an Mieter begrenzt ist bei energetisch wenig effizienten Wohnungen.

Die Deklaration von Energie-Bedarf oder -Verbrauch pro Quadratmeter und Jahr einer Immobilie durch einen Energieeffizienzausweis ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgeschrieben und liefert somit eine Orientierung über Emissionen bzw. zu erwartende Heizkosten einer Immobilie.

1.2. Zielsetzung

Es gibt Hinweise, dass die Signalfunktion der Energieeffizienz in der Praxis bereits funktioniert und einen Einfluss auf die Preiserwartungen von Immobilien hat (Biernert 2016; Braun und Paffrath 2024; PriceHubble 2024). Die Studie beleuchtet, inwiefern die Energieeffizienz einer Immobilie den Verkaufspreis beeinflusst und welche Wertsteigerungen durch gezielte Sanierungen erzielt werden können. Im Fokus stehen dabei zwei der größten Immobilienmärkte in Deutschland, Hamburg und München.

Die zentralen Fragestellungen sind:

- ◆ Wie stark beeinflusst die Energieeffizienz den Immobilienwert in Hamburg und München?
 - ◆ Welche Wertsteigerungen könnten durch eine Verbesserung der Energieeffizienzklassen von E, F und G auf D erreicht werden?
 - ◆ In welchem Verhältnis stehen die Investitionskosten für Sanierungen zur Wertsteigerung der Immobilien?
-

- ◆ Unterscheiden sich die Auswirkungen je nach Stadt (Hamburg vs. München) und Wohnlage?

1.3 Methodisches Vorgehen

Die Datengrundlage der Studie umfasst rund 70.000 Verkaufsangebote für Immobilien in Hamburg und München, die in den letzten 12 Monaten auf öffentlich zugänglichen Immobilienportalen inseriert wurden. Die erhobenen Daten umfassen Informationen zu:

- ◆ Wohnlage und Adresse der Objekte
- ◆ Baualter der Immobilien
- ◆ Größe (Quadratmeter)
- ◆ Energieeffizienzklasse (EEK) gemäß Energieausweis
- ◆ Angebotspreis

Ein Machine-Learning-Algorithmus, entwickelt von PriceHubble, wurde eingesetzt, um den potenziellen Wert von Immobilien der Energieeffizienzklassen E, F und G zu schätzen, wenn diese auf die Effizienzklasse D angehoben würden.

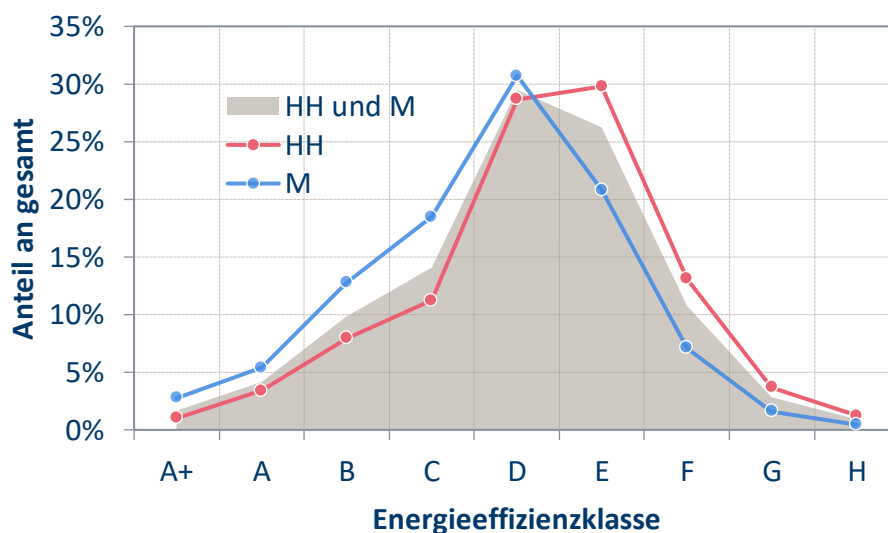
Zusätzlich wurden die Sanierungskosten ermittelt, die notwendig wären, um eine energetische Verbesserung von EEK E, F und G auf D zu erreichen. Diese Berechnungen basieren auf einem bottom-up-Ansatz, der die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Quadratmeter für unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnlagen ermittelt. Die Datengrundlage besteht u. A. aus real angefallenen Sanierungskosten größerer Gebäudebestände.

2. Ergebnisse

2.1 Verteilung der Energieeffizienzklassen in Hamburg und München

Eine Auswertung der Verteilung der Energieeffizienzklassen ergibt für die beiden Städte eine mittlere Energieeffizienzklasse von genau „D“ wobei der mittlere Wert für München etwas darüber angesiedelt ist und der Wert für Hamburg leicht nach unten abweicht.

Abbildung 1: Verteilung der EEK der angebotenen Wohnungen in Hamburg und München

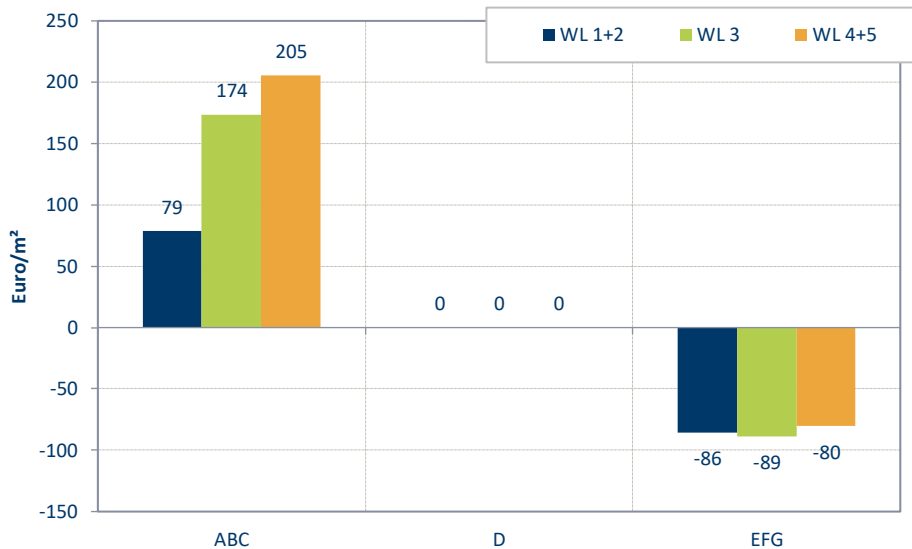


Quelle: FUB IGES; eigene Berechnungen auf der Basis von Daten von Immobilienplattformen

2.2 Unterschiede der Angebotspreise nach verschiedenen Energieeffizienzklassen

Auch in dieser Untersuchung zeigt sich, dass es ein Gefälle der Angebotspreise gibt zwischen den EEK „A“ bis „C“, der EEK „D“ sowie den ungünstigeren EEK „E“ bis „G“. Die Unterschiede variieren auch nach Wohnlagen. Insbesondere in den gehobenen Wohnlageklassen „4“ und „5“ kann ein deutlich höheres Preisniveau beobachtet werden.

Abbildung 2: Mittlere Preisabweichung ohne energetische Sanierungen in Hamburg und München



Quelle: FUB IGES; eigene Berechnungen auf der Basis von Daten von Immobilienplattformen

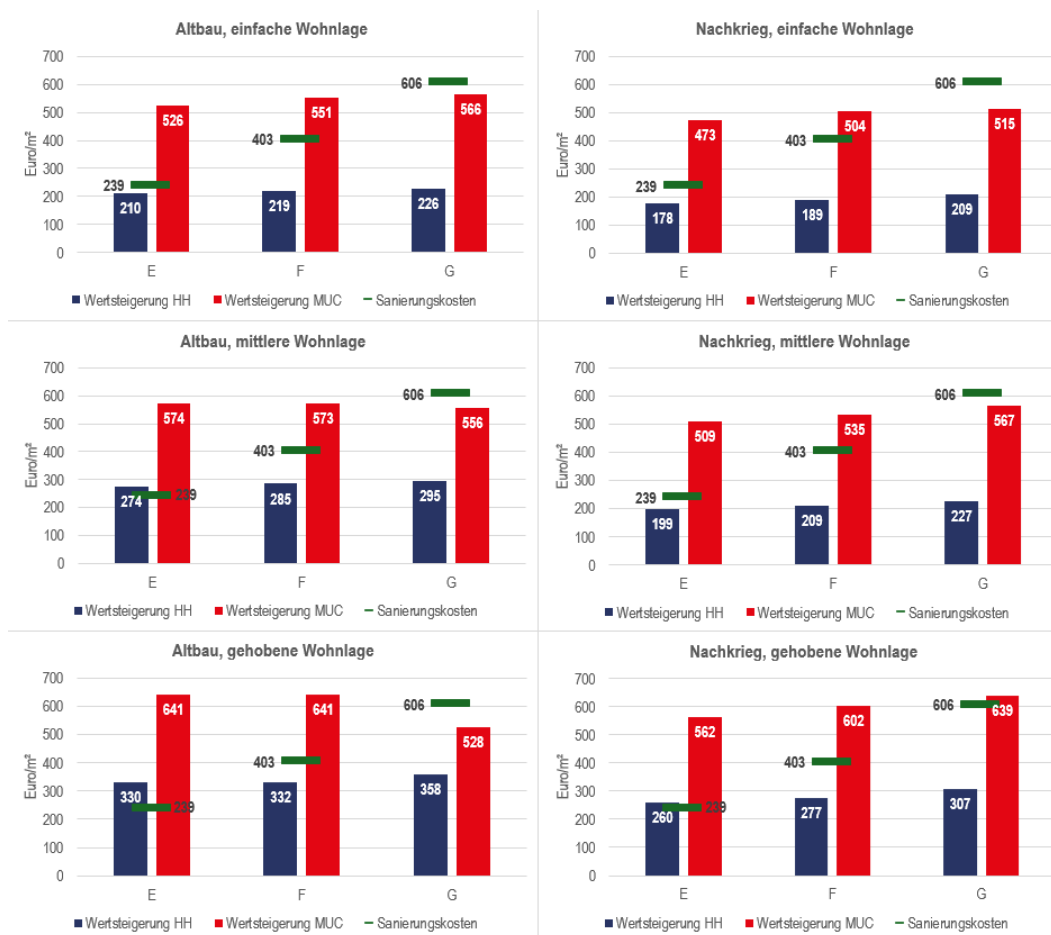
2.3 Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf den Angebotspreis

Die Analyse des Verhältnisses zwischen geschätzten Sanierungskosten und der jeweiligen Wertsteigerung einer energetisch auf EEK „D“ sanierten Immobilie ergibt ein differenziertes Bild (siehe folgende Abbildung):

- Zunächst sind in München deutlich höhere Wertsteigerungen zu erwarten als in Hamburg.
- In den verschiedenen EEK geht das Verhältnis zwischen geschätztem Sanierungsaufwand und der geschätzten Wertsteigerung deutlich auseinander. Während bei einer Anhebung von EEK „E“ auf „D“ auch noch in Hamburg ein einigermaßen ausgewogenes Verhältnis von Kosten und Wertsteigerung zu erwarten ist, ist dies in den Kategorien „F“ und „G“ kaum zu erwarten bzw. deutlich defizitär. In München kann dagegen auch in Kategorie „G“ noch mit einem einigermaßen ausgewogenen Verhältnis gerechnet werden.
- Die Schätzung der zu erwartenden Wertsteigerungen differiert nach den Wohnlagen. In gehobenen Wohnlagen können nach der vorliegenden Schätzung insbesondere in Hamburg und in den Wohnlagen „E“ und „F“ höhere Aufpreise erzielt werden.

- Die geschätzten Wertsteigerungen fallen in Altbauten generell höher aus als in Nachkriegsbauten.

Abbildung 3: Sanierungskosten und Wertsteigerung nach Wohnlagen in Hamburg und München



Quelle: FUB IGES; eigene Berechnungen auf der Basis von Daten von Immobilienplattformen

2.4 Hochrechnung der Ergebnisse auf die beiden Städte Hamburg und München

Die Analyse hat bisher gezeigt, dass Hamburg in Bezug auf die Energieeffizienz einen etwas ungünstigeren Bestand an Immobilien hat als München. Darüber hinaus sind aus den energetischen Sanierungen in Hamburg geringere Wertsteigerungen pro Immobilie zu erwarten als in München.

In dieser Studie wurde eine Hochrechnung der vorliegenden Daten auf das jeweils gesamte Stadtgebiet der beiden Städte vorgenommen. Die Annahme dabei war, dass nur die Immobilien der EEK „E“ bis „G“ jeweils auf das EEK „D“ gebracht werden. Folgendes Bild ergibt sich dabei:

In München betragen die Gesamtkosten für die Sanierung der betroffenen Immobilien etwa 1,3 Milliarden Euro, während die zu erwartende Wertsteigerung rund 3,3 Milliarden Euro beträgt. Dies führt zu einer durchschnittlichen Rendite von 6,9 % über alle Immobilien.

In Hamburg liegen die Sanierungskosten bei etwa 3,4 Milliarden Euro, während die Wertsteigerung rund 3,7 Milliarden Euro erreicht. Das ergibt eine Rendite von lediglich 0,6 %, da die höheren Sanierungskosten in Hamburg die potenziellen Gewinne weitgehend aufzehren.

Tabelle 1: Sanierungskosten und potenzielle Wertsteigerung in Hamburg und München

	Sanierungs- kosten (in Mrd.)	Wertsteigerung (in Mrd.)	Differenz abs. (in Mrd.)	Differenz in % (Rendite)
Hamburg	3,4	3,7	0,3	0,6%
München	1,3	3,3	2,0	6,9%

Quelle: FUB IGES, eigene Berechnungen auf der Basis von Daten von Immobilienplattformen

3. Diskussion

Auf den ersten Blick zeigen die Ergebnisse der Auswertungen, dass sich energetische Sanierungen in Bezug auf eine mögliche Wertsteigerung der sanierten Immobilie auszahlen.

Im Detail wird weiterhin sichtbar, dass die Erträge je nach Marktumfeld und Art des Immobilienbestands durchaus variieren. Differenzierte Auswertungen zeigen, dass insbesondere für Immobilienbestände in gehobenen Wohnlagen und in einem insgesamt eher hochpreisigen Marktumfeld (hier: München) eine potenzielle Wertsteigerung der Immobilie die nötigen Investitionskosten zum Erreichen der EEK D übersteigt. In diesem Sinne lassen sich die höchsten sanierungsbedingten „energetischen Renditen“ in gehobenen Wohnlagen für Altbauten der EEK E und F erzielen. Für Gebäude mit der EEK G sind die nötigen Investitionen zur Erreichung der EEK D jedoch häufig zu hoch, um durch die Wertsteigerung infolge der Sanierung vollständig ausgeglichen zu werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sollte jedoch nicht außer Acht gelassen werden. Auch wenn die Wertsteigerungen nicht in allen Fällen die Investitionskosten der Sanierung übertreffen, so fangen sie einen Großteil der Sanierungskosten auf. Im schlechtesten Fall werden ca. ein Drittel bis 50 % der Sanierungskosten zur Erreichung der EEK D durch die anschließende Wertsteigerung der Immobilie wieder ausgeglichen. Kosteneinsparungen durch Investitionsförderprogramme (KfW, BAFA etc.) oder durch die Reduktion von Heizkosten können diese Rechnung noch weiter positiv beeinflussen.

Zudem muss auch berücksichtigt werden, dass durch die energetische Sanierung ein Wertverlust der Immobilie (Stichwort „Stranded Asset“) vermieden werden kann und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudebestands durch eine Investition in die Energieeffizienz insgesamt gesichert wird. Im Sinne der EU-Vorgaben wird so ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

4. Literaturverzeichnis

Bienert, S. (2016): Metastudie: Nachhaltigkeit contra Rendite? In: *Beiträge zur Immobilienwirtschaft* (14). Online verfügbar unter <https://epub.uni-regensburg.de/33825/1/Metastudie.pdf>, zuletzt geprüft am 29.09.2024.

Braun, R.; Paffrath, T. (2024): Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt? Online verfügbar unter https://www.empirica-regio.de/blog/240807_energieausweis/, zuletzt aktualisiert am 07.08.2024, zuletzt geprüft am 28.09.2024.

PriceHubble (2014): Wertsteigerung durch energetische Sanierung: PriceHubble Studie ermittelt für Kölner Immobilienmarkt Potenzial von 13,4 Milliarden Euro. Medienmitteilung. Online verfügbar unter <https://www.pricehubble.com/de/blog/immobilienmarkt-koeln/>, zuletzt geprüft am 28.09.2024.

Statistisches Bundesamt (2023): CO₂-Emissionen im Bereich Wohnen seit dem Jahr 2000 um 14 % gesunken. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2021/PD21_36_p002.html, zuletzt aktualisiert am 27.10.2023, zuletzt geprüft am 29.09.2024.

Umweltbundesamt (2024a): Treibhausgas-Projektionen 2024 – Ergebnisse kompakt. Online verfügbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/11850/publikationen/thg-projektionen_2024_ergebnisse_kompakt.pdf, zuletzt geprüft am 29.09.2024.

Umweltbundesamt (2024b): Kohlendioxid-Emissionen. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgas-emissionen-in-deutschland/kohlendioxid-emissionen#herkunft-und-minderung-von-kohlendioxid-emissionen>, zuletzt aktualisiert am 29.09.2024, zuletzt geprüft am 29.09.2024.
