

Pressemitteilung

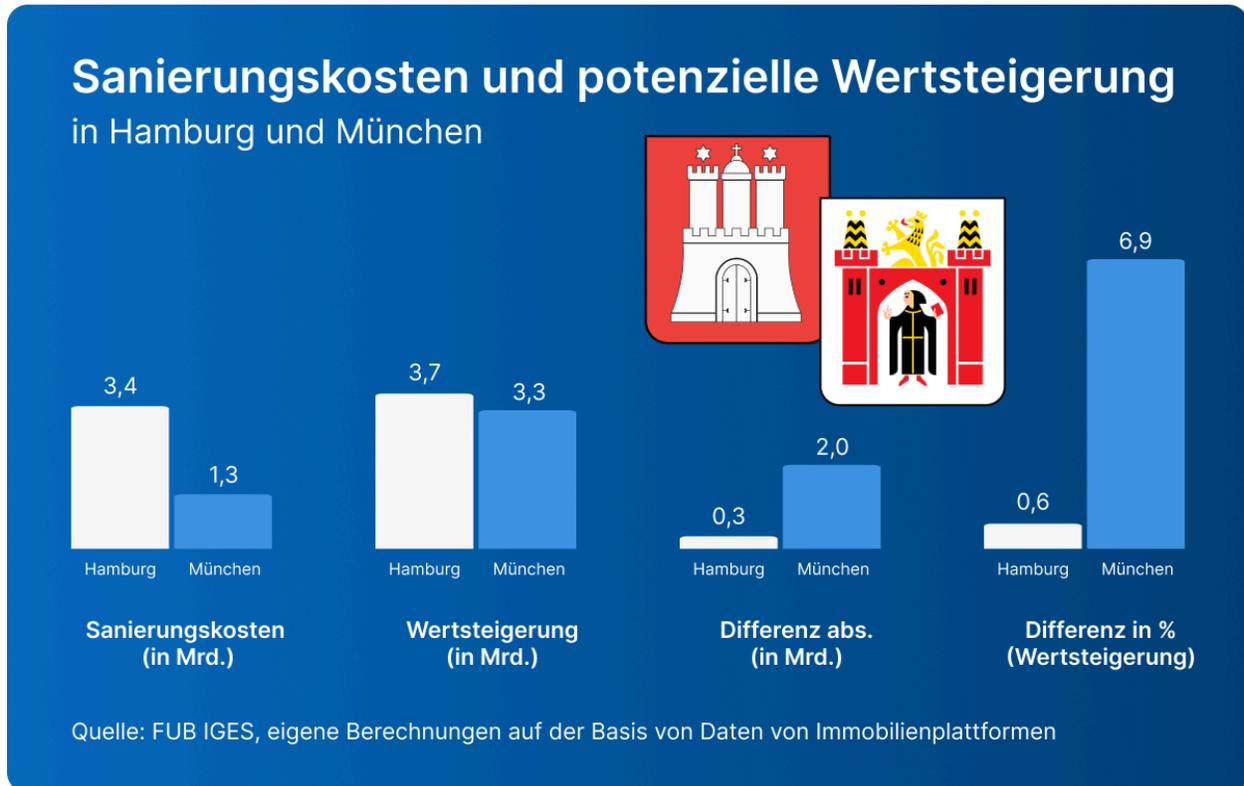
# Studie: Wertsteigerung in Milliardenhöhe durch energetische Sanierung in bestimmten Wohnlagen in München und Hamburg möglich

## Blick auf Mikrolage bei Planungsentscheidungen wichtig - Teilausgleich von Sanierungskosten in ungünstigen Wohnlagen erreichbar

**Berlin, 19. November 2024. Energetische Sanierungen können sich vor allem in großen Städten und in bestimmten Wohnlagen rechnen. So liegt das Wertsteigerungspotenzial für Wohnimmobilien durch gezielte energetische Sanierungen Berechnungen zufolge in München bei mehreren Milliarden Euro. Aber auch in Hamburg kann sich dies lohnen. Das zeigt eine neue Studie von FUB IGES, einem unabhängigen Forschungs- und Beratungsunternehmen für das Wohnungs- und Immobilienwesen sowie für Umweltplanung, und PriceHubble, dem europäischen Marktführer für Performance-Datenlösungen für die Finanz- und Immobilienbranche.**

Immobilien mit hohem Energieverbrauch können in München durch energetische Sanierungen insgesamt um 3,3 Milliarden Euro an Wert gewinnen, während in Hamburg eine Wertsteigerung von etwa 3,7 Milliarden Euro erwartet wird. Nach Abzug der Sanierungskosten für die Aufwertung auf die Energieeffizienzklasse D ergibt sich ein Nettogewinn von 2 Milliarden Euro für den Münchner und nur 0,3 Milliarden Euro für den Hamburger Immobilienmarkt, da in der Hansestadt höhere Sanierungskosten potenzielle Gewinne aufzehren. Das entspricht durchschnittlichen Wertsteigerungen in München von 6,9 Prozent und in Hamburg

von 0,6 Prozent über alle Wohnimmobilien. Besonders in gehobenen Wohnlagen und bei Altbauten sind hohe Wertsteigerungen möglich.



Für die Studie wurden rund 70.000 Verkaufsangebote ausgewertet, die im Zeitraum Juli 2023 bis Juli 2024 öffentlich inseriert waren. Ein Machine-Learning-Algorithmus, entwickelt von PriceHubble, wurde eingesetzt, um den potenziellen Wert von Immobilien und Sanierungskosten zu ermitteln.

### Städtevergleich: Hohe Wertsteigerungen in München

Die Studie zeigt zudem: Energetische Sanierungsmaßnahmen beeinflussen den Angebotspreis von Immobilien je nach Stadt, Energieeffizienzklasse (EEK), Wohnlage und Baualter unterschiedlich (siehe Abbildungen):

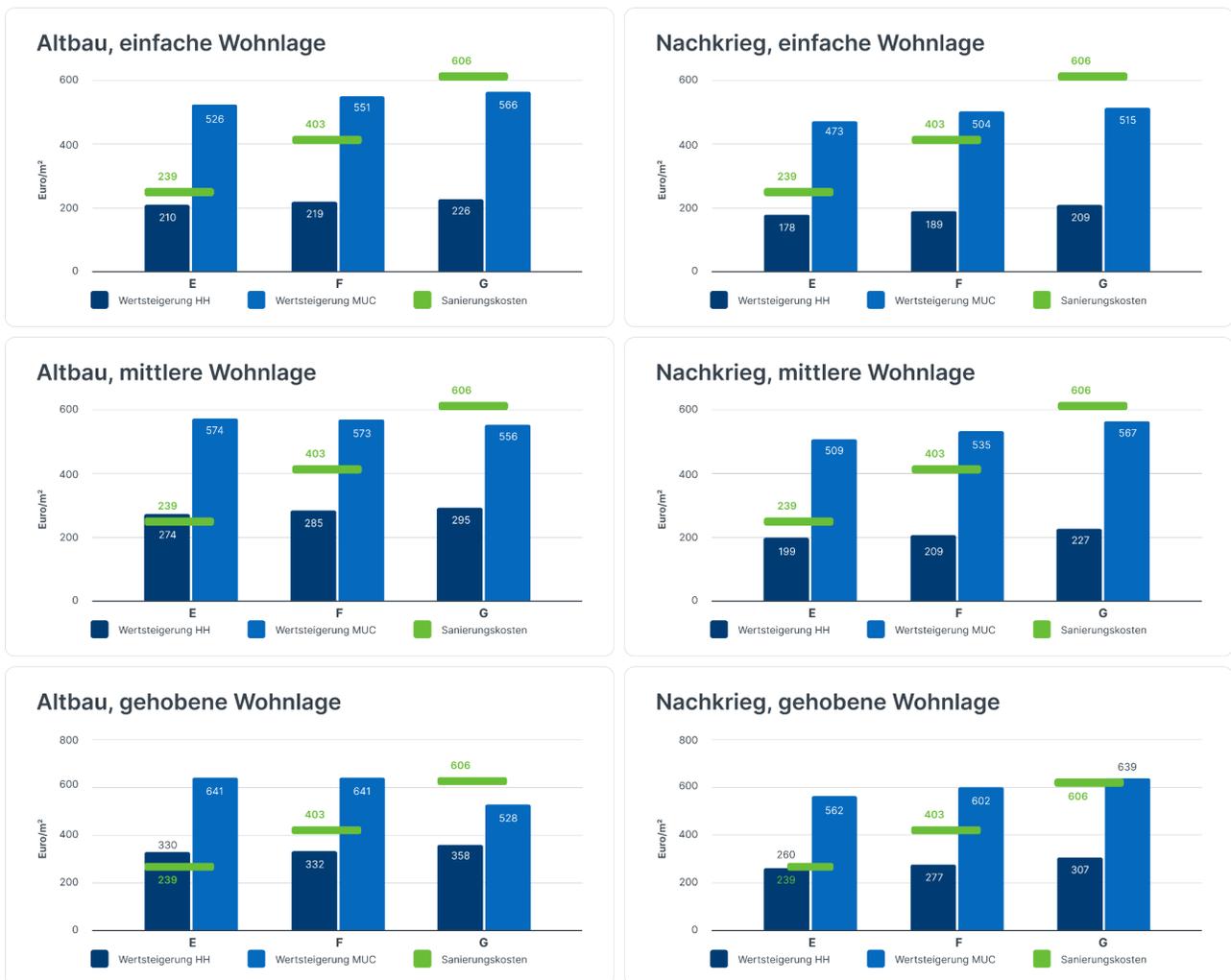
- **Städtevergleich:** In München sind höhere Wertsteigerungen durch energetische Sanierungen zu erwarten als in Hamburg.
- **EEK-Unterschiede:** Das Verhältnis von Sanierungskosten zur Wertsteigerung variiert stark. Während eine Sanierung von EEK „E“ auf „D“

in beiden Städten ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweist, ist dies bei den Klassen „F“ und „G“ in Hamburg meist nicht gegeben, in München jedoch teilweise noch möglich.

- **Wohnlagen:** In gehobenen Wohnlagen, besonders in Hamburg, sind bei den EEKs „E“ und „F“ höhere Aufpreise erzielbar.
- **Baualter:** Altbauten erzielen tendenziell höhere Wertsteigerungen als Nachkriegsbauten.

### Sanierungskosten und Wertsteigerung nach Wohnlagen

in Hamburg und München



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

## Langfristige Rentabilität durch energetische Sanierungen

Für Gebäude der Klasse G sind die Investitionskosten häufig zu hoch, um durch die Wertsteigerung vollständig ausgeglichen zu werden. Im schlechtesten Fall werden etwa ein Drittel bis 50 Prozent der Sanierungskosten zur Erreichung der EEK D durch die anschließende Wertsteigerung der Immobilie wieder ausgeglichen. Doch selbst wenn die Wertsteigerung nicht alle Kosten abdeckt, kann sie einen erheblichen Teil der Sanierungskosten ausgleichen. Der verbleibende Teil kann teilweise durch Förderprogramme und Einsparungen bei Heizkosten gedeckt werden.

Neben dem finanziellen Vorteil sichern energetische Sanierungen die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien und tragen zur Erfüllung der EU-Klimaziele bei, indem sie mögliche Wertverluste (Stichwort „Stranded Asset“) verhindern und die Nachhaltigkeit des Immobilienbestands fördern.

Christian Crain, Regional Director DACH und CEE von PriceHubble, kommentiert: *„Wichtig ist vor allem die Erkenntnis, dass es sich grundsätzlich lohnt, in energetische Sanierungen zu investieren, auch wenn der Return of Investment zeitlich unterschiedlich erreicht wird und vor allem durch die Mikrolage bestimmt wird. Es zeigt sich zudem, dass der Immobilienmarkt wieder deutlich fragmentierter und regionaler funktioniert und sich längst nicht mehr über alle Preissegmente einheitlich entwickelt.“*

Oliver Strege, Geschäftsführer der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH ergänzt: *„Unsere Analyse zeigt, dass die Erträge durch energetische Sanierung je nach Marktumfeld und Art des Immobilienbestandes variieren. Zudem können die erzielbaren Aufschläge teilweise kaum oder nicht ausreichen, um die Sanierungskosten kurzfristig wettzumachen. Deshalb ist es wichtig, bei Planungsentscheidungen datenbasiert zu entscheiden.“*

### [Die vollständige Studie können Sie hier herunterladen.](#)

#### **Methodik der Studie:**

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, Baujahr, Größe (in Quadratmetern), Energieeffizienzklassen (Energieausweis) sowie den Angebotspreisen der Immobilien. Ein von PriceHubble

entwickelter Machine-Learning-Algorithmus wurde eingesetzt, um den potenziellen Wertzuwachs von Immobilien der Energieeffizienzklassen E, F und G zu berechnen, wenn diese auf die Klasse D angehoben würden. Zusätzlich wurden die geschätzten Kosten für diese energetischen Sanierungen analysiert. Diese Berechnungen basieren auf einem "bottom-up"-Ansatz, der die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Quadratmeter für unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnlagen ermittelt. Grundlage hierfür sind real entstandene Sanierungskosten größerer Immobilienbestände.

### Über FUB IGES

Die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsunternehmen für das Wohnungs- und Immobilienwesen sowie für Umweltplanung. Es entstand im Mai 2022 durch Übernahme des Geschäftsbetriebes der 1992 gegründeten F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Die Mitarbeiter verfügen über umfangreiche, langjährige Erfahrungen aus Studien und Gutachten im Bereich der staatlichen Verwaltung, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem Bereich der Finanzdienstleistungen und ihrer Verbände sowie aus Beratungsaufgaben für Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die FUB IGES ist Teil der IGES Gruppe, die Forschungs- und Beratungsleistungen in den Bereichen Gesundheit, Mobilität und Bildung anbietet. Aus diesem Verbund heraus eröffnet FUB IGES auch integrierte Beratungsangebote über die einzelnen Dienstleistungs- und Infrastruktursektoren hinaus.

#### Kontakt:

Sandra Jessel  
Pressesprecherin  
49 30 230 809 411  
[sandra.jessel@fub.iges.com](mailto:sandra.jessel@fub.iges.com)

### Über PriceHubble

PriceHubble ist ein in der Schweiz gegründetes, international tätiges B2B-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – basierend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Finanz- und Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Produktportfolio von PriceHubble macht sich Big Data, fortschrittliche statistische Analyseverfahren und attraktive Visualisierungen zunutze und bringt so ein neues Transparenzniveau in den Markt. Dies ermöglicht es Kund:innen, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziser datengetriebener Erkenntnisse (wie Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen, Bausimulationen oder energetische Sanierungspotenziale) zu treffen und den Dialog mit Endkonsument:innen zu verbessern. Die digitalen Lösungen von PriceHubble unterstützen sämtliche Akteure der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette (u.a. Banken, Vermögensverwalter, Bewirtschafter, Portfolio Manager und Immobilienmakler). PriceHubble ist bereits in 11 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Großbritannien, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei und USA) und beschäftigt weltweit über 200 Mitarbeitende.

#### Kontakt:

Felicitas Sommer  
Director of Marketing and Communications DACH  
+49 171 5274089  
[felicitas.sommer@pricehubble.com](mailto:felicitas.sommer@pricehubble.com)