

Steigerungen der Preise und Nachfrage von energieeffizienten Immobilien in Deutschland im Jahr 2022

1. Vorwort:

Der seit rund einem Jahrzehnt vorherrschende Immobilienboom in Deutschland fand trotz Corona-Krise seinen vorläufigen Höhepunkt während der pandemischen Lage in den Jahren 2020 bis 2021. Die Maxime für die Wertermittlung und -entwicklung ließ sich bisher relativ einfach auf den Faktor „Standort“ („Lage, Lage, Lage“) herunterbrechen.

Auch im ersten und zweiten Quartal 2022, und trotz der derzeit hoher Energiepreise und Hypothekenzinsen, sind nach wie vor Steigerungen, wenn auch geringer, bei den Immobilienpreise zu verzeichnen. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind je nach Lage noch teurer als im 4. Quartal 2021. Die Gesamtnachfrage sank im Vergleich zum Vorjahr zwar deutlich um 36 Prozent. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass während der Hochzeit der pandemischen Notlage, insbesondere der Lockdowns, nicht nur eine insgesamt außerordentlich hohe Interaktionsrate auf Immobilienportalen zu verzeichnen, sondern auch das tatsächlich Transaktionsvolumen außergewöhnlich war.¹

Mit dem Ansteigen der Energiepreise seit einigen Jahren und insbesondere seit der Ukraine-Krise macht sich zudem eine Verlagerung der Entscheidungskriterien beim Kauf einer Immobilie bemerkbar: die Energieeffizienz des Gebäudes. Je weniger Energie ein Haus verbraucht, umso höher ist die Nachfrage am Markt und demnach auch der Kaufpreis. So konnte bereits im Vorjahr bei dieser Untersuchung ein durchschnittlicher Preisunterschied von 23% bei Gebäuden mit einem hohen Energieeffizienzlevel gegenüber Immobilien mit schlechter Gebäudehülle aufgezeigt werden.²

Dieser Trend setzt sich nun fort, während die Preisentwicklung und Nachfrage des gesamten Immobilienmarktes hingegen gedrosselt ist. Dies hat zur Folge, dass man von nun an auch bei den wesentlichen Faktoren bzw. Entscheidungskriterien beim Kauf einer Immobilie zu der Veränderung des allseits bekannten Sprichworts kommen könnte: „Lage, Lage, Energieeffizienz.“

¹ Immoscout24 „Wohnbarometer“ I. und II. Quartal 2022, Juni 2022,
<https://www.immobilienscout24.de/wohnbarometer.html>

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 (Juni 2021-Juni 2022) auf Immobilienscout24 mit Informationen zu, Energieverbrauchs-kennwert, Kaufpreis, Wohnfläche und Baujahr verwendet. Insgesamt handelt es sich um 200.469 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 (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.

In einigen wenigen Fällen ist der Preisunterschied recht gering, z.B. im verdichteten Umland für die Baualtersklassen zwischen 1950 bis 1990. Die Tiefenrecherche zeigt, dass das vor allem mit mikroregionalen Unterschieden zusammenhängt. In den betroffenen Regionen ist die Basis verschoben, da Angebote mit geringer Energieeffizienz eher in preisintensiven Gemeinden angeboten werden als Angebote mit hoher Energieeffizienz. Über den jeweiligen Kaufkraftindex dieser Gemeinden konnte festgestellt werden, dass die durchschnittliche Kaufkraft über die Gruppe- 2-Gemeinden um rund 1-3% höher war als die der Gemeinden der Gruppe-1-Angebote. Das gleicht in der Folge die Preisauswirkung der Energieeffizienz teilweise aus.

3. Ergebnisse

a. Preise

Regionentyp	Preisauflschlag durch Energieeffizienz
ländlicher Raum	25%
Stadt	22%
verdichtetes Umland	18%
Gesamt	22%

Regionentyp	Unterscheidung nach Baualtersklasse			
	Altbau bis 1949	Neubau bis 1975	Neubau bis 1990	Neubau bis 2018
ländlicher Raum	35%	19%	11%	26%
Stadt	17%	11%	2%	24%
verdichtetes Umland	32%	18%	5%	19%
Gesamt	25%	16%	7%	23%

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

b. Kontakthäufigkeit

(Entwicklung der Kontakthäufigkeit bei IS24-Inseraten je Monat, 100% = Juni 2019)

Ausgewertet wurden alle Angebote auf IS24, die jeweils im Juni der Betrachtungsjahre 2019 bis 2022 aktiv vermarktet wurden. Eingeflossen in die Betrachtung sind insgesamt rund 2.7 Millionen Kontaktanfragen von 340.000 Angeboten. Die Trennung der Objektklassen erfolgte auf Grundlage des aktuellen Schemas nach Energieeffizienz. Die Erfolgsmessung zum Juni 2019 stellt die Grundlage der Betrachtung dar (Indexwert = 100). Alle Monate der Folgejahre wurden in Bezug zu dieser Grundlage evaluiert und die prozentuale Entwicklung über den Indexwert ausgegeben (180 = 80% erhöht).

Gesamt	A	B	C	D	E	F	G	H
Juni 2019 (Ausgangsmonat)	100	100	100	100	100	100	100	100
Juni 2020	185	191	192	191	189	178	192	184
Juni 2021	264	243	251	244	237	242	263	280
Juni 2022	147	130	115	108	105	97	94	105

Wohnung/Kauf	A	B	C	D	E	F	G	H
Juni 2019 (Ausgangsmonat)	100	100	100	100	100	100	100	100
Juni 2020	199	194	185	182	172	169	185	165
Juni 2021	255	240	234	230	211	207	184	177
Juni 2022	167	154	120	109	107	100	101	71

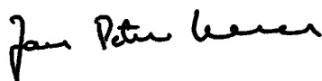
Haus/Kauf	A	B	C	D	E	F	G	H
Juni 2019 (Ausgangsmonat)	100	100	100	100	100	100	100	100
Juni 2020	180	184	205	203	208	184	193	186
Juni 2021	269	258	292	270	275	267	286	291
Juni 2022	137	103	106	105	103	95	92	107

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

3. Bewertung

Angesichts stark steigender Energiepreise lohnen sich derzeit nicht nur energetische Sanierungen wie zum Beispiel Dämmung und Fenstertausch.³ Diese Maßnahmen tragen stetig zur Wertsteigerung einer Immobilie bei. 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 das Vorjahr erhobene Entwicklung setzt sich seit dem Rückgang der Preise seit dem ersten Quartal 2022 und dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine und seiner Folgen bei Preisen und Zinsen weiter fort. Fazit: Immobilien mit einem geringen Energieverbrauch erzielen durchschnittlich 22% höhere Verkaufspreise als Vergleichsobjekte mit schlechter Gebäudehülle. In der Spitze können es sogar bis zu 35% sein.

Gebäude der Energieeffizienzklassen A und B haben nicht nur eine regelrechte Nachfragekonjunktur in den letzten Jahren erlebt, sie sind auch deutlich resilienter gegenüber den allgemeinen Interessensrückgängen in den letzten Monaten als ineffizientere Gebäudetypen. Immobilienkäufer verschieben ihren Fokus, was die Entscheidungskriterien bei einem Kauf angeht, vermehrt auf die Energieeffizienz des Gebäudes. Während schlechte Gebäudeklassen teilweise sogar unter den Referenzwert vor der Corona-Pandemie zurückfallen, liegen gut gedämmte Immobilien bei einer Nachfragesteigerung von 47%. Besonders stark ist diese Entwicklung beim Immobilientyp der Eigentumswohnung zu beobachten, hier liegt die Nachfrageentwicklung bei +67%.



Jan Peter Hinrichs (Geschäftsführer des BuVEG e.V.)

Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (BuVEG)
Friedrichstrasse 95 (PB138)
10117 Berlin

Tel.: 030 / 310 110 90
E-Mail: kontakt@buveg.de

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>