

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt, 28. Mai 2024

Exklusive Studie von Wüest Partner Deutschland: Bessere Energieeffizienz von Wohn- und Büroimmobilien bringt mehr Miete und höhere Kaufpreise

Der energetische Standard von Wohn- und Büroimmobilien wirkt sich im Schnitt deutlich auf die Höhe von Miet- und Kaufpreisen aus. Die messbare Faustregel lautet: Je schlechter die Effizienzklasse einer Immobilie ist, umso geringer fallen Mieten und Kaufpreise aus. Doch die Unterschiede zwischen den Effizienzklassen verlaufen nicht unbedingt linear, sondern hängen beispielsweise auch davon ab, ob es sich generell eher um Immobilien im unteren oder oberen Preissegment handelt. Eine aktuelle Studie des Beratungs- und Bewertungsunternehmens Wüest Partner zur Korrelation von energetischer Effizienzklasse und Höhe der Mieten und Kaufpreise von Wohn- und Büroimmobilien lässt den Schluss zu, dass Bestandshalter deutliche Miet- und Preissteigerungen erzielen können, wenn sie insbesondere ihre Immobilien im unteren Preissegment energetisch sanieren. Somit werde sich Energieeffizienz letztendlich auch in deutlich höheren Verkehrswerten niederschlagen.

Für die Studie wertete Wüest Partner rund 204.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien-Inserate aus, die im Zeitraum April bis August 2023 online geschaltet wurden und bei denen Energieausweisdaten hinterlegt waren. Ausgewertet wurden Angebotsmieten und Angebotskaufpreise. Ein besonderes Augenmerk galt den Heizungsträgern, wobei insbesondere zwischen fossil (Gas, Öl) und nicht-fossil (Holzpellets, Solar, Wärmepumpe) unterschieden wurde. 115.000 und damit deutlich mehr als die Hälfte der betrachteten Immobilien werden mit Gas beheizt. Dahinter folgen Öl und Fernwärme mit jeweils gut 37.000 Einheiten.

Nachfolgend nun die wichtigsten Ergebnisse der Studie:

Angebotswohnmieten unterscheiden sich besonders stark zwischen den Effizienzklassen A, B und C

Bei den Wohnungsmieten ergab sich ein durchschnittlicher Preisabschlag von 0,21 Euro/qm je schlechterer Effizienzklasse. Im Mittel wurden für Wohnungen der Effizienzklasse H also 1,47 Euro/qm weniger Miete aufgerufen als bei einer Wohnung der besonders effizienten Klasse A. Bei Wohnungen mit monatlichen Mietpreisen unter 15 Euro/qm ist es dabei für Vermieter besonders lukrativ, den Standard von Effizienzklasse C auf A zu heben. Dann sind im Schnitt 2,85 Euro Monatsmiete/qm mehr drin. Wohnungen mit Klasse B erzielen immerhin noch 1,27 Euro/qm mehr als mit Klasse C. Die Angebotsmieten zwischen den Effizienzklassen C und H weisen dagegen nur geringe Unterschiede auf. Bei Wohnungen im gehobenen Mietpreissegment (ab 15 Euro/qm) fallen die Unterschiede auch zwischen den besseren Effizienzklassen A, B und C weniger ins Gewicht. Eine Erklärung für diesen Effekt besteht darin, dass die Nebenkosten offensichtlich in den höheren Preisklassen weniger in die Mietentscheidung einbezogen werden, da sie prozentual weniger ins Gewicht fallen.

Kaufpreise für Wohnungen sinken je schlechterer Effizienzklasse im Schnitt um 81 Euro/qm

Auch bei den Kaufpreisen zeigen sich signifikante Unterschiede, die auf die Effizienzklassen zurückzuführen sind. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sinkt der erlösbare Kaufpreis je schlechterer Energieeffizienzklasse um rund 80 Euro/qm. Auffällig: Hier sind die Unterschiede in der Preiskategorie unter 8.000 Euro/qm zwischen allen Effizienzklassen deutlich messbar, also auch in denen mit besonders schlechter Effizienz. Wohnimmobilien der Klasse A werden im Schnitt 4,2 Prozent teurer verkauft als solche der Klasse B. Der Abschlag von B zu C beträgt sogar 15 Prozent. Im Schnitt sinken die Kaufpreise je Effizienzklasse um etwa 7,5 Prozent oder um 80 Euro/qm.

Mehrfamilienhäuser der Klasse C: 20 Prozent Kaufpreisabschlag gegenüber Klasse A

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser geben je Effizienzklasse im Schnitt gut 6 Prozent nach. Besonders stark fallen die Unterschiede zwischen den drei besten Kategorien A, B und C aus. Hier sinken die Preise je Kategorie im Schnitt sogar um gut 10 Prozent. In den Klassen D bis H beträgt der Preisunterschied im Mittel hingegen nur 3 Prozent. Im Schnitt geben die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser je Effizienzklasse um knapp 90 Euro/qm nach. Die Ergebnisse beziehen sich auf Mehrfamilienhäuser mit Quadratmeterpreisen unter 5.000 Euro. In höheren Preisklassen sind auch hier nur geringe Preisunterschiede festzustellen, die allein mit der Energieeffizienz zu erklären wären.

Büroimmobilien: Guter Energiestandard bringt im Schnitt deutlich höhere Mieten und Kaufpreise

Für Büroimmobilien ergab die Studie einen durchschnittlichen Mietnachlass je Energieeffizienzklasse von 0,16 Euro/qm und damit eine etwas geringere Sensitivität als im Wohnsegment. Das heißt, allein wegen des energetischen Aspekts fällt die monatliche Quadratmetermiete bei einer Büroimmobilie der Klasse H 1,42 Euro niedriger aus als bei einem Objekt der besten Effizienzklasse A. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Büroimmobilien geben im Mittel je schlechterer Energieeffizienzklasse knapp 90 Euro/qm nach. Mit anderen Worten: Der Nachlass von Effizienzklasse A zu H beträgt im Schnitt mehr als 600 Euro/qm.

Rüdiger Hornung, Managing Director und Partner bei Wüest Partner Deutschland, sagt zu den Studienergebnissen: „Die Daten der Studie zeigen, dass ökologische Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche nicht nur eine notwendige Anpassung, sondern auch eine Chance darstellt. Insbesondere für größere Bestandshalter zeigen die Analysen ein erhebliches Potenzial für Mietsteigerungen in energetisch sanierten Gebäuden auf. Auch die erzielten Preise für nachhaltige Immobilien sprechen für ein Umdenken in der Branche.“

Weitere detaillierte Daten zur Methodik und zu den Ergebnissen finden Sie in der kostenlos zum Download bereitstehenden Studie auf der Webseite von Wüest Partner:

<https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 32 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de
