

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 02. Oktober 2025

Neue Studie von Wüest Partner: CO₂-Emissionen erstmals empirisch nachweisbarer Treiber von Immobilienwerten

- CO₂-Emissionen beeinflussen Immobilienwerte messbar um bis zu $\pm 4,7\%$
- Der Effekt verstärkt sich deutlich: Korrelation zwischen CO₂-Emissionen und Kaufpreisen stieg von -0,08 (2022) auf -0,36 (2024)
- Investitionen in Energieeffizienz sichern ökonomische Vorteile und verhindern Wertverluste

Wie wirkt sich der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes auf seinen Marktwert aus? Eine neue Studie von Wüest Partner liefert erstmals einen belastbaren empirischen Nachweis: Energieeffiziente Gebäude erzielen im Vergleich zum Median einen Wertaufschlag von bis zu 4,7 Prozent, während emissionsintensive Objekte entsprechende Abschläge verbuchen müssen. Die Studie basiert auf einer Analyse von 766 Transaktionen bei Mehrfamilienhäusern in Berlin zwischen 2022 und 2025. Dabei wurden sowohl reine Wohngebäude als auch gemischt genutzte Objekte berücksichtigt.

Bei allen 766 Liegenschaften wurden Energiebedarfsberechnungen durchgeführt und die CO₂-Emissionen simuliert. Um deren Einfluss auf den Immobilienwert exakt zu bestimmen, wurden andere Faktoren wie Lage, Baujahr, Zustand, Zinsniveau und Mietniveau herausgerechnet. Erst dann zeigte sich, welchen Unterschied die CO₂-Effizienz tatsächlich macht.

Zuviel CO₂ senkt Kaufpreise messbar

Für jedes zusätzliche Kilogramm CO₂-Emissionen pro Quadratmeter und Jahr ergibt sich ein durchschnittlicher Preisabschlag von rund zwei Euro pro Quadratmeter. Bezogen auf den Median-Kaufpreis von 2.672,85 Euro pro Quadratmeter bedeutet dies spürbare Wertzuwächse für effiziente Gebäude und deutliche Nachteile für ineffiziente Objekte. „Der Trend ist eindeutig: CO₂-Emissionen entwickeln sich zunehmend zu einem relevanten Bestimmungsfaktor der Immobilienbewertung“, **erklärt Rüdiger Hornung FRICS, Managing Director und Experte für Immobilienbewertung & ESG bei Wüest Partner.**

Das ökonometrische Modell, das für die Untersuchung eingesetzt wurde, weist eine Erklärungskraft von rund 71 Prozent (R^2) auf. Damit gelingt es, die Preisvariationen im Berliner Markt in hohem Maße abzubilden, was für immobilienökonomische Studien ein außergewöhnlich hoher Wert ist. Hervorzuheben ist zudem die zeitliche Entwicklung: Während der Zusammenhang zwischen Emissionen und Kaufpreisen im Jahr 2022 mit einem Korrelationskoeffizienten von -0,08 noch kaum messbar war, lag er 2024 bereits bei -0,36. Diese Dynamik verdeutlicht, dass CO₂-Emissionen zunehmend in die Preisbildung am Immobilienmarkt einfließen.

Heterogene Effekte nach Energieeffizienzklassen und Baujahren

Eine differenzierte Betrachtung nach Energieeffizienzklassen bestätigt diesen Trend. Gebäude der Klasse A erzielen mit einem Medianwert von 4.250 Euro pro Quadratmeter die höchsten Preise, während die mittleren Klassen C bis G eine auffällige Homogenität aufweisen: Ihre Medianwerte bewegen sich zwischen 2.100 und 2.900 Euro pro Quadratmeter. Auffällig ist das Bild an den beiden Enden der Skala: Selbst in der schwächsten Effizienzklasse H lassen sich in Einzelfällen Spitzenpreise von bis zu 14.000 Euro pro Quadratmeter erzielen – vor allem bei historischen Altbauten in exzellenten Lagen, deren architektonische Qualitäten die energetischen Defizite überlagern.

Altbauten aus den Jahren 1900 bis 1925 weisen vergleichsweise homogene Emissionen zwischen 50 und 75 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr auf (m²a). Neubauten ab 2000 liegen dagegen meist unter 25 kg CO₂/m²a. Gebäude aus der Zeit zwischen 1950 und 2000 zeigen eine besonders hohe Spannweite zwischen 25 und 85 Kilogramm CO₂/m²a. Diese Unterschiede erklären sich durch den teils umfassenden Sanierungsstand, teils aber auch durch erheblichen Investitionsstau innerhalb dieses Segments.

Klare Implikationen für Investoren und Eigentümer

„Die Ergebnisse zeigen klar, dass CO₂-Emissionen längst zu einem eigenständigen Werttreiber geworden sind“, **betont Dr. Michael Heigl, Director ESG & Sustainability bei Wüest Partner.** „Energieeffizienz sichert nicht nur ökologische, sondern zunehmend auch ökonomische Vorteile.“ Angesichts steigender Energiekosten, verschärfter gesetzlicher Anforderungen sowie der zunehmenden ESG-Orientierung institutioneller und privater Investoren erhöhe sich der Druck auf ineffiziente Bestände. Umgekehrt wird mit den vorliegenden Daten auch der Business Case einer Energetischen Sanierung alter Bestände endlich belegbar.

Die vollständige Studie steht auf www.wuestpartner.com zum Download bereit.

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 30 Partner: innen und über 500 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 WüestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 01220398
E ec@feldhoff-cie.de
