

vdpResearch Marktaspekte
Wohnimmobilien



Energieverbrauch und Wohnimmobilienpreise

Wohnimmobilien sind heterogen. Sie variieren im Hinblick auf Objekt- und Haustyp, Lage und Größe. Auch der energetische Zustand zählt zu den Eigenschaften, die eine Wohnimmobilie charakterisieren. Um die pekuniäre Bedeutung dieser Eigenschaft geht es heute. Wie viel ist der energetische Zustand aus Marktsicht derzeit wert?

Der energetische Ist-Zustand einer Immobilie wird üblicherweise über den Energieausweis erfasst. Es gibt zwei Varianten von Energieausweisen, von denen sich die eine auf den Energiebedarf, die andere auf den Energieverbrauch bezieht. Der Energiebedarfsausweis ist in § 81 GEG geregelt. Auf der Grundlage von Baujahr, Gebäudetyp, Anzahl Wohnungen, Gesamtwohnfläche und technischen Gebäude- und Heizungsdaten sowie standardisierten Rahmendaten wird hier ein rechnerischer Bedarfswert ausgewiesen. Der Energieverbrauchsausweis ist in § 82 GEG definiert. Dieser Ausweis basiert auf den tatsächlichen Verbrauchsausgaben für Heizung und Warmwasser, die über mindestens drei

zusammenhängende Jahre angefallen sind. Das Ende des Abrechnungszeitraums darf höchstens 18 Monate zurückliegen. Es ist naheliegend, dass für neu errichtete Wohngebäude mangels Verbrauchsausgaben keine Verbrauchsausweise, sondern nur Energiebedarfsausweise ausgestellt werden.

Eine Möglichkeit, den Preiseinfluss des energetischen Zustandes zu messen, bieten ökonometrische Analysen auf der Grundlage von Objektdaten. Eine Objektdatenbank, die Preise, die dazugehörigen preisrelevanten Eigenschaften und den objektbezogenen Energieausweis beinhaltet, ist die Angebotsdatenbank der Value AG für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Der für diese Analyse verwertbare Teil der Datenbank umfasst für den Zeitraum von 2015:I bis 2023:III rund 1,55 Millionen Inserate für Eigenheime und gut 1,32 Millionen Inserate für Eigentumswohnungen. Die Energieausweise für Eigenheime messen zu 42 % den Energieverbrauch, ansonsten den Energiebedarf. Bei den Eigentumswohnungen beträgt

das Verhältnis von Verbrauchsausweis zu Bedarfsausweis

3 zu 1. Die nachstehende Tabelle zeigt das Ergebnis der hedonischen Regression für die Jahre 2022 und 2023, wobei für das Jahr 2023 nur Daten aus den ersten drei Quartalen berücksichtigt werden konnten. Eine über die Tabelle hinausgehende zeitliche Darstellung ist möglich, ihre Aussagekraft ist aber wegen veränderter gesetzlicher Grundlagen begrenzt. In die hedonische Regression gehen neben den Angaben zur Energieeffizienz (in Form der kategorialen Effizienzklassen) die Mikro- und Makrolage, die Wohn- und Grundstücksgröße sowie das Gebäudealter als preisbegründende Einflussfaktoren ein. Die Tabelle zeigt folgendes Ergebnis:

1. Je geringer die Energieeffizienz ist, desto geringer ist auch der Angebotspreis. Das gilt für beide Objektarten und beide Energieausweisarten.
2. Die prozentualen Preisabschläge fallen beim Bedarfsausweis deutlich höher aus als beim Verbrauchsausweis. Das trifft für beide Objektarten zu. Dabei ist die Differenz zwischen den beiden Energieausweisarten bei Eigentumswohnungen deutlich höher als bei Eigenheimen.
3. Die prozentualen Preisabschläge haben sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Dazu dürften neben der Erwartung anhaltend hoher Energiepreise auch die gestiegenen Zinsen beigetragen haben, die Investitionen in die energetische Sanierung verteuern.

Prozentualer Preisabschlag gegenüber der Effizienzklasse A+

Effizienzklasse	A	Bedarfsausweis		Verbrauchsausweis	
		Objektart			
		E-ZFH	ETW	E-ZFH	ETW
Jahr 2022					
A		-3	-3	-6	-1
B		-6	-5	-9	-3
C		-8	-10	-10	-4
D		-12	-14	-10	-4
E		-15	-16	-11	-6
F		-19	-17	-11	-6
G		-21	-18	-12	-7
H		-25	-21	-15	-8
Jahr 2023					
A		-6	-4	-10	-6
B		-10	-7	-14	-10
C		-13	-16	-14	-11
D		-18	-20	-15	-12
E		-21	-23	-16	-13
F		-25	-25	-18	-13
G		-28	-27	-20	-14
H		-31	-28	-21	-14

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Andreas Kunert
Director Research