

Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?

Eine Analyse der Zu-/Abschläge in Abhängigkeit der Energieeffizienz

empirica-Paper Nr. 274

Keywords: inserierte Kaufpreise, Zu-/Abschläge für Baualter und Bauzustand



empirica
Forschung und Beratung

empirica
regio

empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autor

Dr. Reiner Braun, Jan Grade und Tim Paffrath

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi274rbjag.pdf

November 2024

INHALTSVERZEICHNIS

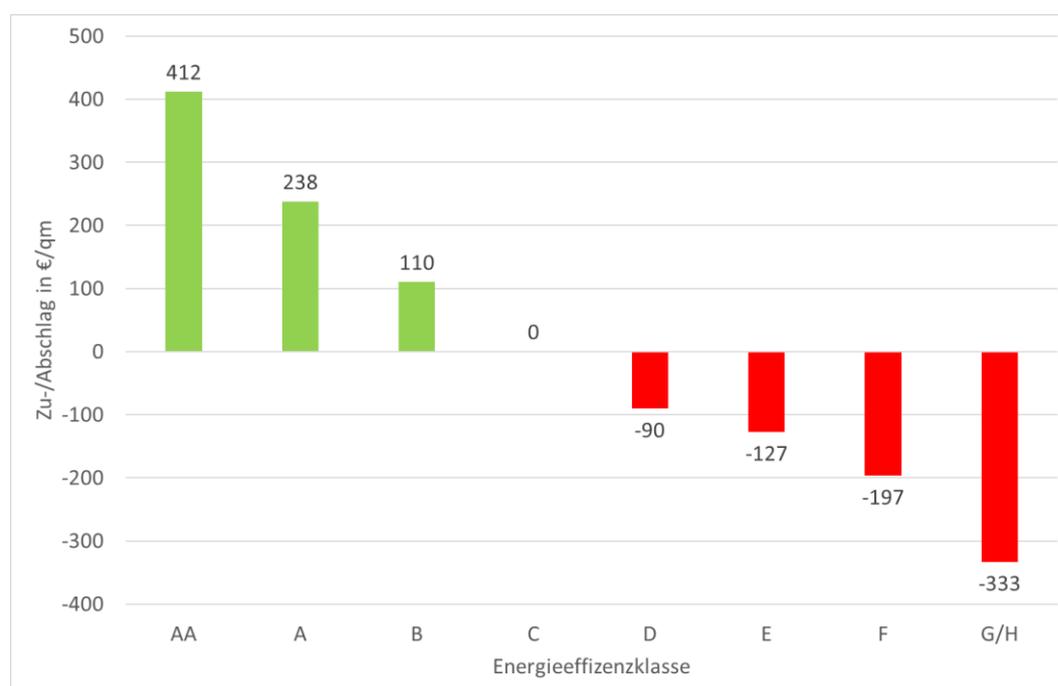
Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?	1
1 Was ist die Referenzklasse?	1
2 Zeitliche Entwicklung der Abschläge	2
3 Vorsicht: Abschlag aufs Baualter schrumpft im komplexeren Modell	2
4 Was bedeutet das für die Interpretation?	3
5 Ergänzung: Was bedeutet das für den Einbau von Wärmepumpen?	4
Bestelloptionen für empirica Regionaldaten	5
empirica regio Marktstudio	5
Gebündelte Wohnungsmarktexpertise	5
EMPIRICA WORKING PAPERS	6

WIRD DIE AUSWIRKUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ AUF PREISE ÜBERSCHÄTZT?

In letzter Zeit liest man viele Analysen zum Preisabschlag auf nicht energieeffiziente Immobilien. Sicherlich gibt es einen solchen Abschlag, aber vermutlich wird er etwas überschätzt – zumindest aber muss man ihn etwas differenzierter betrachten.

A. Zu-/Abschläge in Abhängigkeit der Energieeffizienz, 2024q2

Basis: Hedonisches Preismodell für EZFH



Lesebeispiel: Unsere Hedonik zeigt in 2024q2 einen Abschlag von 333€/qm auf Energieeffizienzklasse G/H und einen Zuschlag von 412 €/qm auf Klasse AA. Die Zu-/Abschläge der anderen Klassen liegen dazwischen. Referenz ist Klasse C.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

1 Was ist die Referenzklasse?

Wir haben als Referenz die Energieeffizienzklasse C gewählt. Somit ergeben sich bei den Klassen B, A und AA Zuschläge, die wir den (steigenden) Neubaukosten zuschreiben. Im Umkehrschluss gibt es (erst) ab Klasse D Abschläge, die wir der schlechteren Energieeffizienz und damit drohenden Sanierungskosten zuschreiben (vgl. Abbildung A.).

Würde man die Klasse AA als Referenz nehmen, ergäben sich überall sonst Abschläge, die dann allein der schlechteren Energieeffizienz zugeschrieben würden. Die Wahl der Referenzklasse ist damit entscheidend dafür, ob Zu- oder Abschläge vergeben werden. Was also ist die korrekte Referenz?

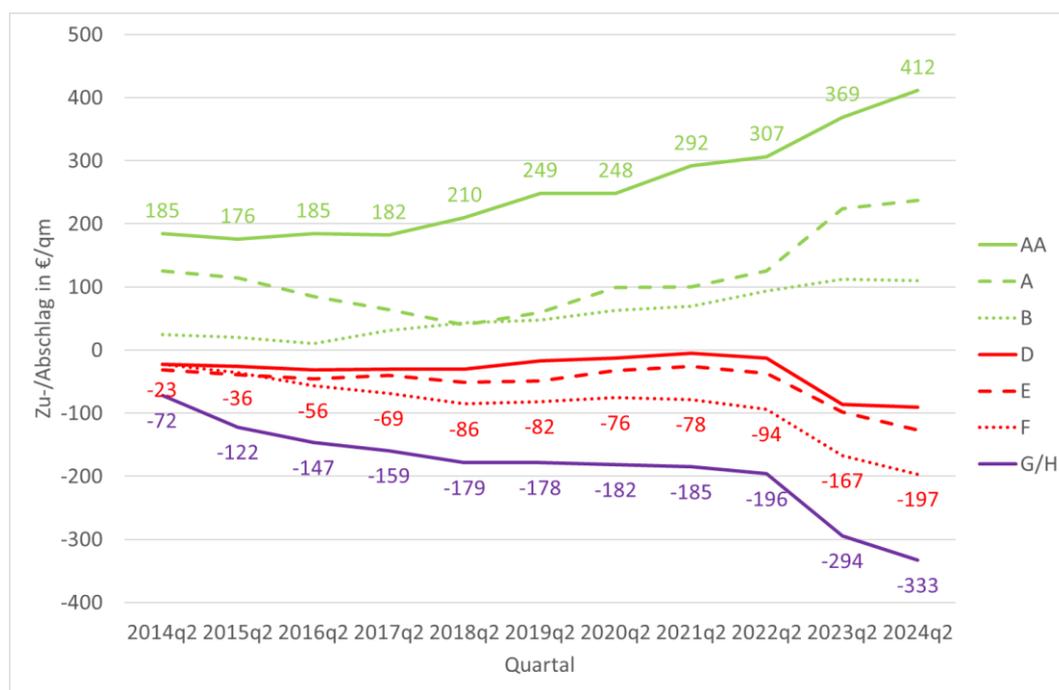
2 Zeitliche Entwicklung der Abschläge

Tatsächlich differenzieren sich die Zu- und Abschläge im Zeitablauf immer weiter aus (vgl. Abbildung B.). Insgesamt haben sich z.B. die Zuschläge für Klasse A über einen Zeitraum von etwa sechs Jahren verdoppelt: Es gab einen recht kontinuierlichen Anstieg von 210 Euro/qm im Jahr 2018 auf 412 Euro/qm im Jahr 2024. Demgegenüber stagnierten etwa die Abschläge für Klasse F lange Zeit um 80 Euro/qm, um sich dann erst nach dem Krisenbeginn im Jahr 2022 rapide innerhalb von nur zwei Jahren auf nunmehr 197 Euro/qm zu verdoppeln.

Weil nun aber die Zuschläge für Klasse B und höher schon seit etwa 2018 ansteigen, während die Abschläge für Klasse D und schlechter erst nach Beginn der Energiekrise im Jahr 2022 abrupt zunahmen, rechtfertigen wir damit unsere Wahl der Klasse C als Referenz. Damit ist es auch naheliegend, nur die resultierenden Abschläge als Folge drohender Sanierungskosten zu interpretieren, die resultierenden Zuschläge jedoch eher als Folge steigender Neubaukosten.

B. Zu-/Abschläge für Energieeffizienz, 2014-24q2

Basis: Hedonisches Preismodell für EZFH



Lesebeispiel: Unsere Hedonik zeigt eine Ausdifferenzierung der Zu- und Abschläge auf Energieeffizienzklassen. Nach 2024q2 beschleunigt sich der Prozess sogar. Referenz ist Klasse C.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

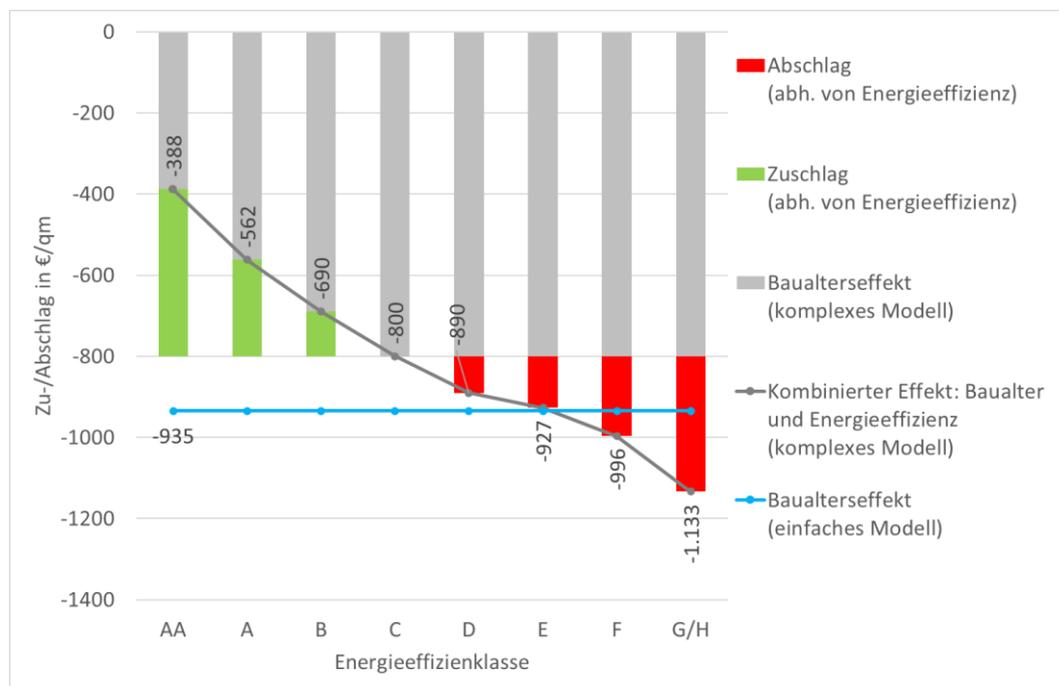
3 Vorsicht: Abschlag aufs Baualter schrumpft im komplexeren Modell

Die Zu-/Abschläge einer Hedonik messen jedoch immer nur Teilaspekte, hier den Aspekt der Energieeffizienz. Tatsächlich verändern sich aber auch die Zu-/Abschläge für das Baujahr, sobald man im komplexeren Modell die Energieeffizienz als Preis-kriterium in der Hedonik mitberücksichtigt. Die Abschläge für das Baualter fallen

dadurch jetzt geringer aus (vgl. Abbildung C. für das Beispiel mit Baualter 1960er Jahre).

C. Kombinierte Zu-/Abschläge Energieeffizienz und Baualter 1960er, 2024q2

Basis: Hedonisches Preismodell für EZFH



Lesebeispiel: Unsere Hedonik zeigt im einfachen Modell ohne Energieeffizienzklassen einen Abschlag für die 1960er Jahrgänge von 935 Euro/qm (blaue Linie; Referenz ist Neubau). Im komplexeren Modell mit Energieeffizienzklassen liegt dieser Abschlag für 1960er Jahrgänge jedoch nur noch bei 800 Euro/qm (hellgraue Säule in Referenzklasse C). Will man den kombinierten Effekt aus Baualter und Energieeffizienz wissen, muss man beide Effekte addieren. Entsprechend sinkt der Abschlag für 1960er Baujahre auf 388 Euro/qm, wenn Energieeffizienzklasse AA erreicht wird (dunkelgraue Linie bzw. hellgraue Säule abzgl. grüner Säule), steigt aber auf 1.133 Euro/qm bei Klasse G/H (dunkelgraue Linie bzw. hellgraue Säule zzgl. roter Säule). Im Ergebnis ist der kombinierte Abschlag (dunkelgraue Linie) lediglich bei den Klassen F und G/H größer als im einfachen Modell (blaue Linie).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten)

Das überrascht nicht, denn das Baujahr korreliert mit der Energieeffizienz. Die Korrelation ist jedoch nicht perfekt, Immobilien können durch Sanierung energetisch aufgewertet werden. Die Hedonik liefert bei Berücksichtigung der Energieeffizienz eine Zusatzinformation, diese ist jedoch verzerrt: Offenbar kann die Hedonik nicht sauber trennen zwischen dem Aspekt der Energieeffizienz und dem des Baujahres.

4 Was bedeutet das für die Interpretation?

Ältere Gebäude hatten schon immer Abschläge auf ihren Preis hinzunehmen. Bislang wurden diese im einfachen Modell der Hedonik allein dem Baujahr zugeschrieben. Ein Teil dieser Abschläge wird nun im komplexeren Modell durch schlechtere Energieeffizienz erklärt. **Das heißt aber nicht, dass der Gesamtpreis der Immobilie**

um genau diesen Abschlag sinkt. Tatsächlich sinkt er etwas weniger, weil gleichzeitig der Abschlag für ältere Baujahrgänge jetzt geringer ausfällt.

Kurzum: Schlechte Energieeffizienz senkt den Preis. Neu ist jetzt, dass die Hedonik das Ausmaß dieses Abschlages differenzierter aufzeigen kann. Will man aber wissen, welche Auswirkung Energiekrise und Heizungsgesetz auf die Bestandspreise hatten, darf man nicht allein auf den Abschlag für die Energieeffizienz schauen.

5 Ergänzung: Was bedeutet das für den Einbau von Wärmepumpen?

Vorab: In den dargestellten Berechnungen wird nicht gemessen, welchen **Effekt** der Einbau einer Wärmepumpe auf den Objektwert ausübt. Es wird lediglich gemessen, welchen **Erklärungsbeitrag** verschiedene Energieeffizienzklassen auf den Objektwert haben.

Bei der Interpretation von Hedonischen Modellen muss man darüber hinaus sehr vorsichtig sein und insbesondere **Korrelationen** von **Kausalitäten** unterscheiden. Im vorliegenden Falle ist es so, dass die Energieeffizienz einen höheren Preis der hocheffizienten Objekte **erklärt** (Korrelation), der höhere Preis ist jedoch nicht notwendig auf die höhere Effizienz **zurückzuführen** (Kausalität).

In der Sprache der Statistiker ist die Energieeffizienzklasse nur ein so genannter Proxy. Ein **Proxy** ist eine Stellvertreter-Variable, mithin also eine Ersatzgröße, durch deren Messung man sich mittelbar Auskunft über eine andere Eigenschaft zu verschaffen versucht (die man nicht messen kann oder für die keine Messdaten vorliegen).

Das Ganze wird deutlich bei der folgenden Überlegung: hochwertige Objekte haben eher eine eingebaute Sauna (Korrelation). Die Sauna ist aber wiederum nur ein Proxy für andere Eigenschaften der Immobilie, die nicht mittelbar gemessen werden (können), also z.B. eine auch sonst höherwertige Ausstattung, ein sehr guter Bauzustand oder eine bevorzugte Lage. Im Umkehrschluss macht der Einbau einer Sauna aus einer **Schrottimmobilie an einer vierspurigen Straßenkreuzung** keine **Luxusvilla mit Meerblick** (Kausalität).

Mit anderen Worten: Der Einbau einer Wärmepumpe erfolgt entweder bei Neubauten oder oft auch im Zusammenhang mit umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Im Ergebnis sind die Preise von Objekten mit Wärmepumpen mutmaßlich deswegen höher, weil diese Wohnungen oder Häuser meist auch in besserem Zustand sind. Allein der Einbau einer Wärmepumpe dürfte jedoch einen eher geringen Effekt auf den Wert einer Immobilie haben. Der maximale Preiseffekt sollte in etwa den Einbaukosten der Wärmepumpe entsprechen (plus dem Barwert etwaiger, aber unsicherer Energiekosteneinsparungen). **Im Hinblick auf die Wertentwicklung eines Objektes dürfte die Installation einer Wärmepumpe daher eher ein Nullsummenspiel sein.**

BESTELLOPTIONEN FÜR EMPIRICA REGIONALDATEN

Sie haben Interesse an Regionaldaten aus der empirica-Wohnungsmarktbeobachtung? Die Ergebnisse unserer Bestandsmieten- oder Prognosemodelle sowie viele weitere Datengrundlagen erhalten Sie bei der empirica regio

- als Zugang zur **empirica Regionaldatenbank** (Marktstudio oder RESTful API)
- oder als individuelle **Einzelbestellung**.

Nehmen Sie gerne Kontakt auf, damit wir für Sie ein geeignetes Angebot erstellen können.



Für einen unverbindlichen **Testzugang** oder weitere Informationen zur **Prognose** kontaktieren Sie uns

www.empirica-regio.de

info@empirica-regio.de

+49 (228) 914 89 - 214

empirica regio Marktstudio

Ein Zugang: Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

Alle Daten: Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 1.800 Indikatoren sowie Daten für mehr als 10.000 Gemeinden, 400 Kreise und zahlreichen Vergleichsregionen.

Keine Recherche: Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.

Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

Die **empirica regio GmbH** ist ein Tochterunternehmen der empirica und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert. Mit der empirica Regionaldatenbank als wichtigstes Produkt bündeln wir moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how zum Immobilienmarkt in einer Hand.

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
274	BRAUN, R., GRADE, J. UND PAFFRATH, T. (2024), Wird die Auswirkung der Energieeffizienz auf Preise überschätzt?
273	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wie repräsentativ sind inserierte Mietpreise?
272	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2024), Wohnungsmarktprognose 2024.
271	BRAUN, R. UND GRADE, J. (2023), Wohnungsmarktprognose 2023.
270	GRADE, J. (2023), Bevölkerungsprognose 2023.
269	SIMONS, H. UND SALLA, A. (2022), Wohnungsfertigstellungsprognose für Berlin 2022.
268	HEISING, P. UND DUNKEL, M. (2022), Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten – Zeitversetzte Folgen der drastischen Energiepreissteigerungen für die Angemessenheit von Heizkosten bei KdU-Beziehern.
267	HEISING, P. (2022), Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter – Eine Gedankenskizze.
266	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 2: Was machen jetzt die Mieten?
265	BRAUN, R. (2022), Dem Schweinezyklus geht das Futter aus – Teil 1: Fallen die Kaufpreise jetzt?
264	SIMONS, H. UND WEIDEN, L. (2022), Mit zweierlei Maß messen! – Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte.
263	BRAUN, R. UND FUCHS, L. (2022), Wohnungsmarktprognose 2022/23 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2035.
262	WEIDEN, L. UND HEISING, P. (2021), Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit.
261	HEYN, T. (2021), Kommentar zu 50 Jahren Städtebauförderung.
260	BRAUN, R. (2021), Eigenheim und die Nebelkerzen – Ein Kommentar.
259	HEISING, P., WEIDEN, L. UND NOSTADT, M. (2020), Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung.
258	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
257	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
256	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.

-
- [255](#) BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
- [254](#) SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
- [253](#) BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
- [252](#) Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
- [251](#) Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
- [250](#) HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
- [249](#) BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
- [248](#) BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
- [247](#) BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
- [246](#) HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
- [245](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
- [244](#) BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
- [243](#) BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
- [242](#) BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
-

-
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riestermärchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
-

-
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.