



Der Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen auf den Immobilienwert

17. Öffentlichkeitsveranstaltung des Netzwerks
BKM BAUKOMPETENZ MÜNCHEN e.V.

16.10.2025



Auszug der Vortragspräsentation

Gliederung

- Regulatorik
- Einflussfaktoren
- Empirische Daten
- Fazit und Ausblick





Regulatorik



Nachhaltigkeit – einige Bausteine

Global

Agenda 2030 (= globaler Aktionsplan der Vereinten Nationen (UN) aus 2015)

Ziel: nachhaltige Entwicklung auf wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ebene weltweit bis 2030

Kern: **17 Nachhaltigkeitsziele** (Sustainable Development Goals, SDGs), z.B. Maßnahmen zum Klimaschutz (13)

Europäisch

Finanzielle Umsetzung der SDGs in der EU:

EU-Aktionsplans „Financing Sustainable Growth“ in 2018

Ziel: Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen leiten

EU-Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852)

Klassifizierung, welche Investitionen ökologisch nachhaltig / taxonomiekonform sind.

Betrifft v.a. Unternehmen, die nachhaltigkeitsberichtspflichtig* sind, und Finanzmarktakteure (z.B. Immobilienfonds).

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD): Energieeffizienz von Gebäuden

Ziel: Bis 2050 ein klimaneutraler Gebäudebestand in der EU.

National

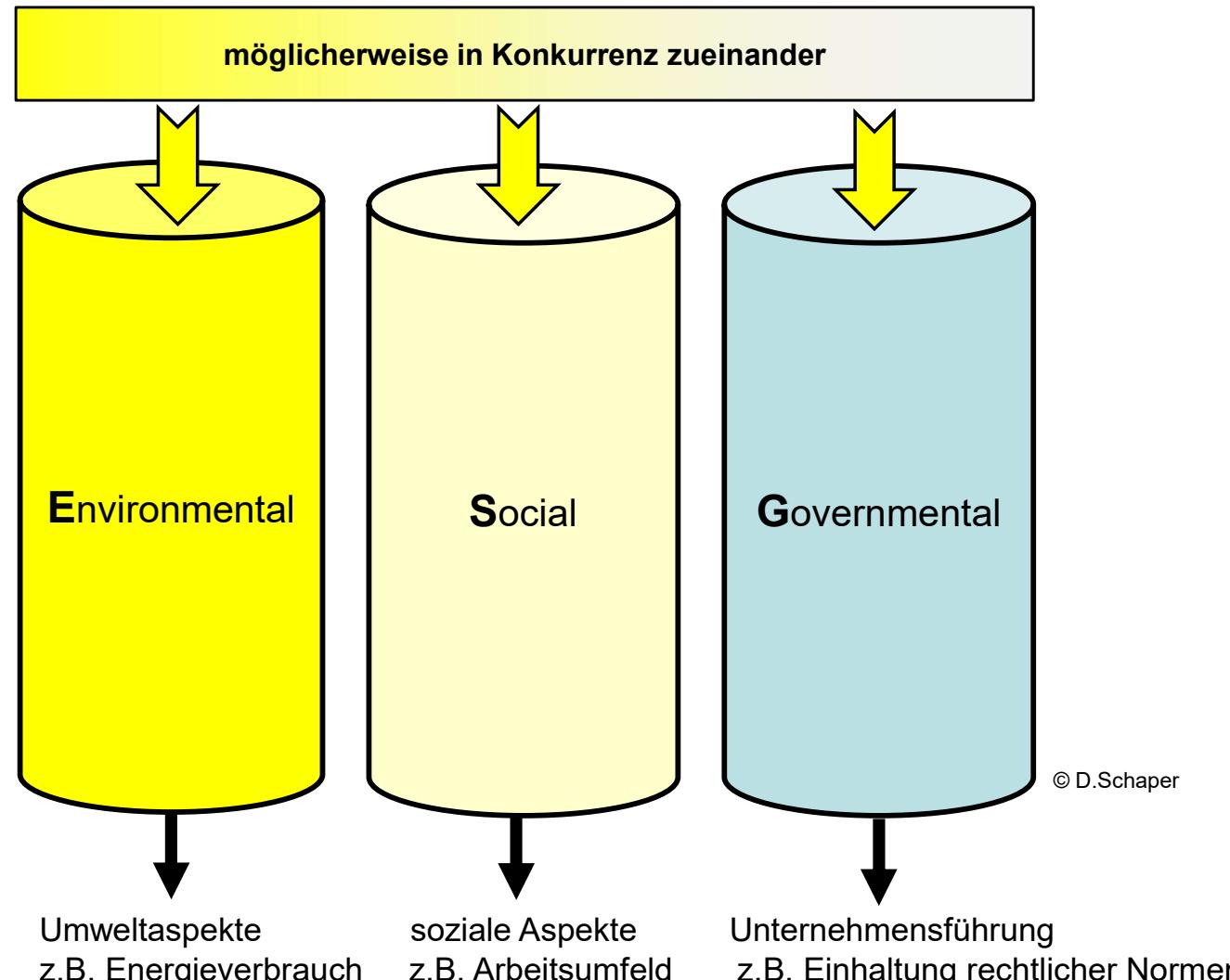
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG): Klimaneutralität bis 2045

Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist die nationale Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) in deutsches Recht.

(lt. Umwelt-Bundesamt: 35% des Endenergieverbrauchs und 30% der CO₂-Emissionen durch Betrieb von Gebäuden)

ESG und Taxonomie

ESG: 2004 durch die Vereinten Nationen geprägt. Kern des Nachhaltigkeitsgedankens. Wurde Teil der Agenda 2030. Die EU-Taxonomieverordnung konzentriert sich auf „E“.



Beleihungswertermittlung vs. Verkehrswertermittlung

„Institute sollten bei der Bewertung von Sicherheiten die potenziellen Klima- und Umweltrisiken berücksichtigen, da diese den Wert der Sicherheiten beeinträchtigen können. Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei den Standorten und der Energieeffizienz von Immobilien gewidmet werden, da diese stark von den Auswirkungen des Klimawandels betroffen sein können.“ Europäische Zentralbank

Quelle: Helmut Kolb, Skript zum 10. Kölner Wertermittlertag 2025

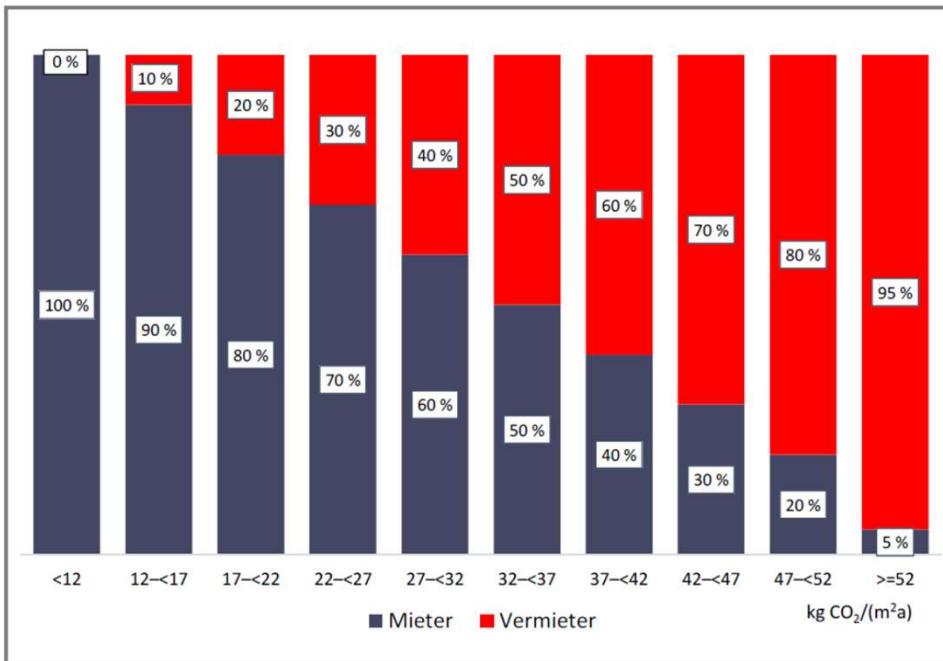
- Banken sollen Kredite stärker nach Nachhaltigkeitskriterien vergeben.
- Energieeffiziente, klimafreundlich und GEG-konforme Investments erhalten bessere Finanzierungskonditionen.
- Nicht nachhaltige Investments werden mit höherem Risiko bewertet. Folge sind höhere Zinsen oder geringere Kreditverfügbarkeit.





CO₂-Bepreisung

- Seit dem 01.01.2023 werden **CO₂-Kosten** für Gebäude zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Die beim Vermieter verbleibenden Kosten sind als nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten zur berücksichtigen.
- Bei Wohngebäuden ist der auf den Vermieter entfallende Anteil abhängig von der Höhe des CO₂-Ausstoßes.



Aufteilung in Abhängigkeit von CO₂-Ausstoß des Gebäudes

- Bei Nicht-Wohngebäuden beträgt er grundsätzlich 50%.
- Damit werden Treibhausgasemissionen durch Einsatz fossiler Brennstoffe (Benzin, Diesel, Erdgas, Flüssiggas, Heizöl) bepreist, um v.a. Anreize zum Umstieg auf erneuerbare Energien zu schaffen.

Quelle: HypZert (2023), Kurzstudie - Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ab 01.01.2023

Energieausweis

| Anzahl der Wohneinheiten und Alter des Wohngebäudes | Bedarfssausweis | Verbrauchsausweis |
|---|-----------------|-------------------|
| mit 1-4 Wohneinheiten und Bauantrag vor dem 01.11.1977 und die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung sind nicht erfüllt | x | |
| alle sonstigen Wohngebäude | x | x |

- Neubauten: Bedarfssausweis
- Energieausweis für Nichtwohngebäude



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-Modernisierung/energieausweis-was-sagt-dieser-steckbrief-fuer-wohngebäude-aus-24074>



Mögliche Einflussfaktoren

Einflussfaktoren in der Immobilienbewertung

Marktüblich erzielbare Erträge

Höhe der Bewirtschaftungskosten

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssatz (Risiko)

CO2-Abgabe des Vermieters

Investitionsbedarf

Gemäß § 2 Abs. Nr. 10 d) Immobilienwertermittlungsverordnung gehören „die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften“ zu den bei der Verkehrswertermittlung (§ 194 BauGB) zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmalen.





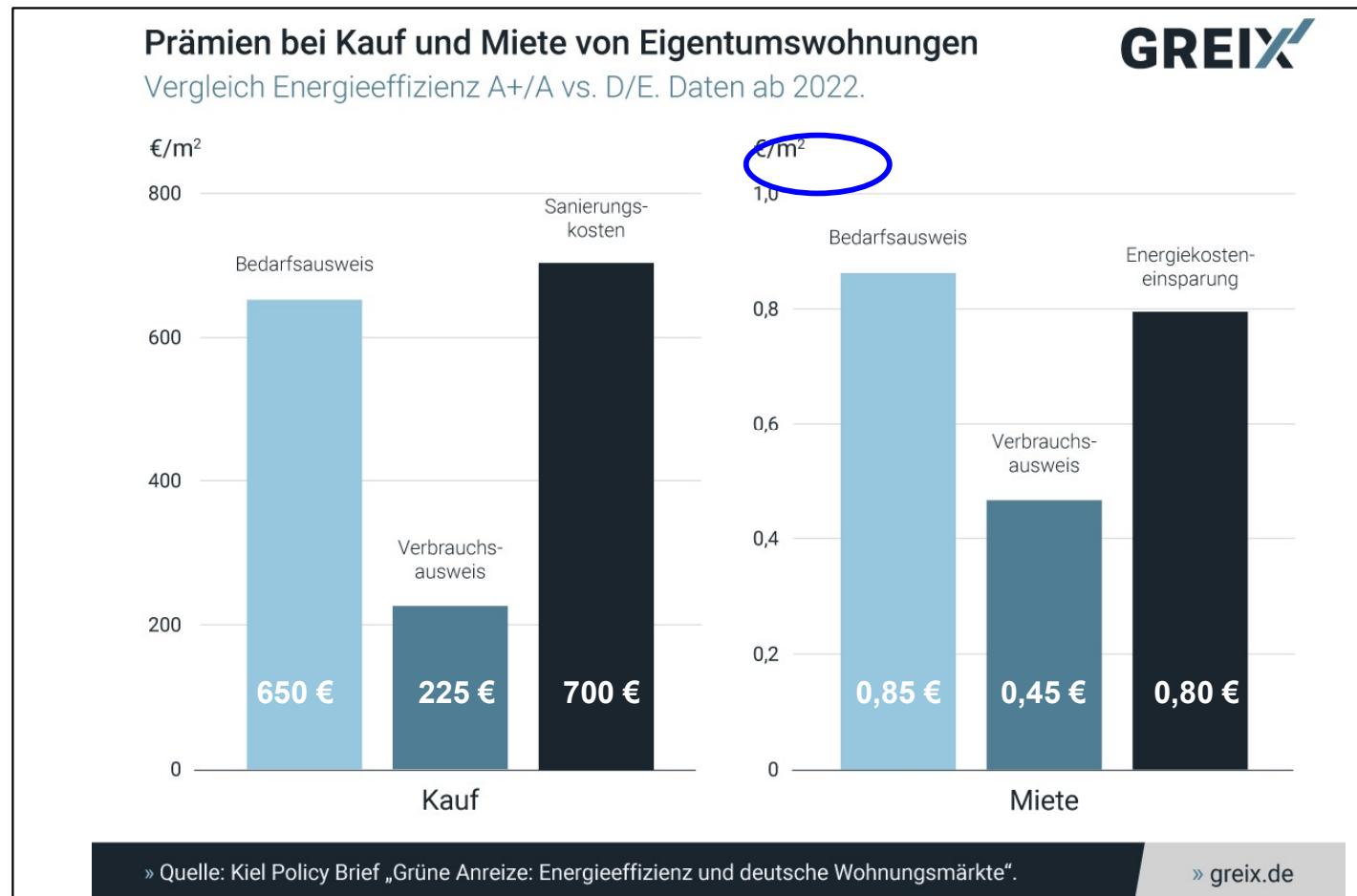
Empirische Daten

Auswertungen IfW (Institut für Weltwirtschaft) Kiel (GREIX)

Kauf- oder Mietprämien v.a.

- bei Vorliegen eines Bedarfsausweises und
- im hochpreisigen Marktsegment.

Im Niedrigpreissegment reagieren die Preise weniger.

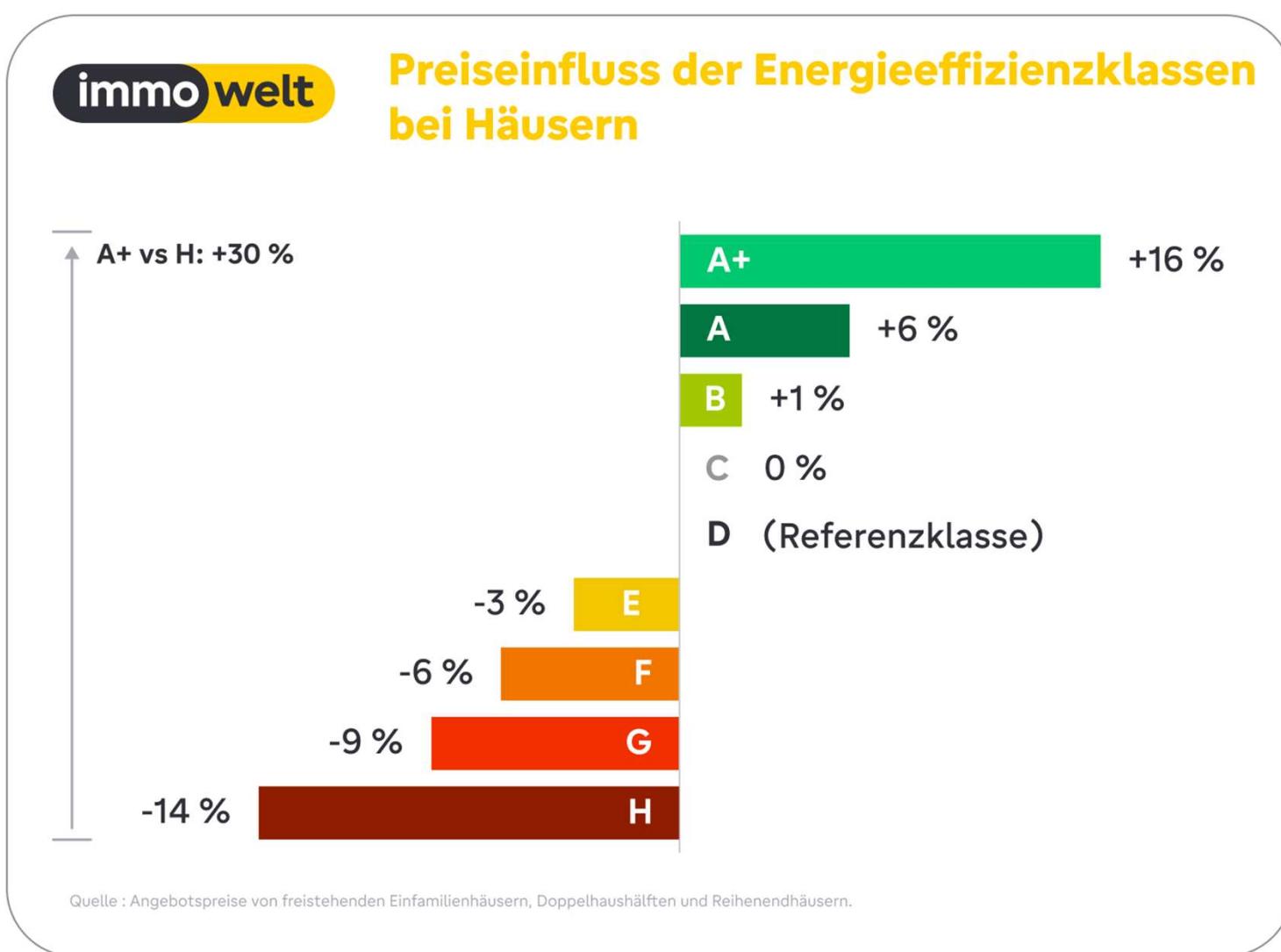


Quelle: IfW Kiel, https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/aktuelles/energieeffizienz-zahlt-sich-bei-kaufpreisen-und-mieten-aus/?utm_source=chatgpt.com (eigene Ergänzungen)

weiterführende Informationen in: Amaral/Soufflet/Zdrzalek/Zetzmann, Grüne Anreize: Energieeffizienz und deutsche Wohnungsmärkte, IfW Kiel, Policy Brief Nr. 180, November 2024;
Amaral/Zetzmann: Wo Pays for Higher Energy Costs? Distributional Effects in the Housing Market, IfW Kiel, Working Paper Nr. 2297, August 2025



Auswertungen von immowelt



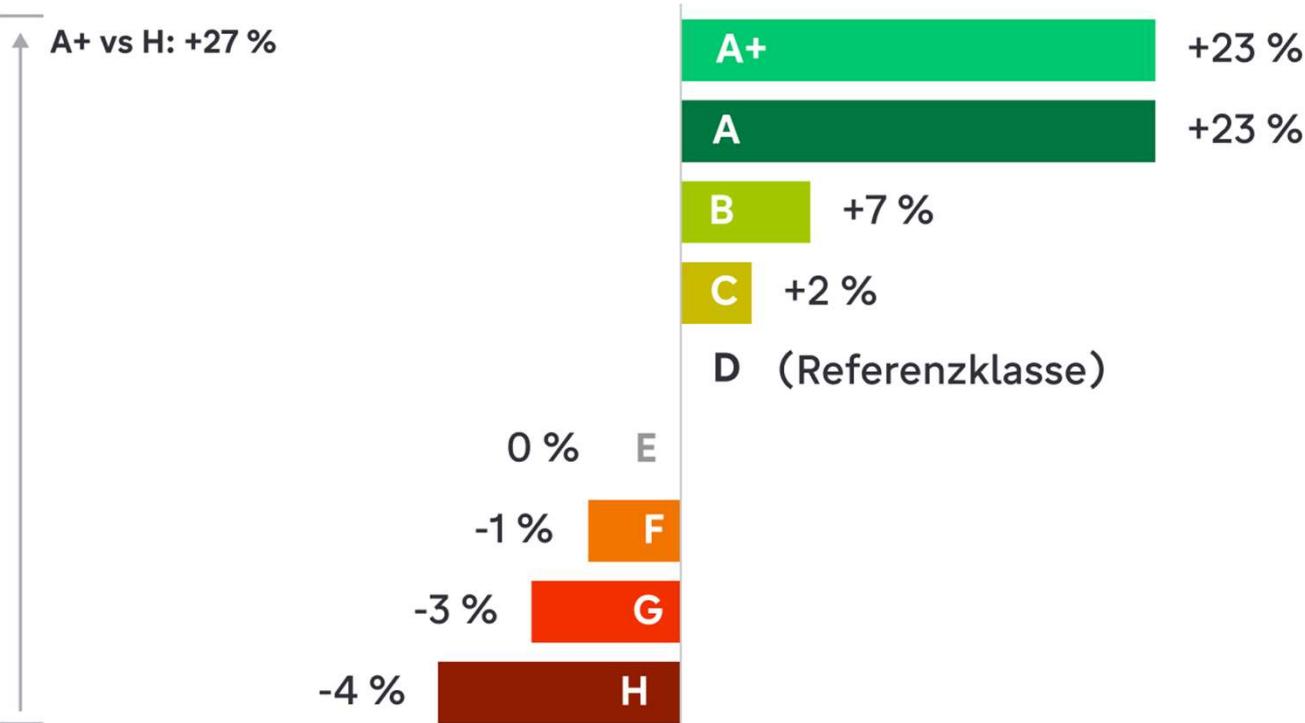
*** Berechnungsgrundlage:** Datenbasis für die Untersuchung waren Wohnungen und Häuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser), die im Jahr 2024 auf immowelt.de zum Kauf angeboten wurden. Berücksichtigt wurden lediglich Angebote, die älter als 2 Jahre sind und preislich sowie großentechnisch nicht als Ausnahmen gelten. Um den reinen Preiseffekt des Energiestandards zu messen, wurde ein hedonisches Modell angewendet. Hierbei wurden nur Häuser mit gleichem Baujahr verglichen, damit ältere Häuser nicht automatisch günstiger erscheinen. Zudem wurde berücksichtigt, ob Häuser allgemein renoviert wurden, um nicht fälschlicherweise einen höheren Preis der Energieeffizienz zuzuschreiben, wenn er beispielsweise durch eine neue Küche zustande kommt. Erst danach wurde geprüft, ob ein besseres Energielabel den Preis systematisch erhöht. Um die Auswirkungen in Prozentzahlen zu bewerten, wurde ein Vergleich mit einem Referenzobjekt mit einer Energieeffizienzklasse D durchgeführt. (Quelle: <https://www.immowelt.de/ueberuns/presse/pressemitteilungenkontakt/2025/preisfaktor-energieeffizienz-bis-zu-23-prozent-aufschlag-fuer-immobilien-mit-bestem-energiestandard/?msockid=112c0f890b5367d61d3619d70a82660b>, Stand 27.03.2025)



Auswertungen von immowelt

immowelt

Preiseinfluss der Energieeffizienzklassen bei Wohnungen



Quelle: <https://www.immowelt.de/ueberuns/presse/pressemitteilungenkontakt/2025/preisfaktor-energieeffizienz-bis-zu-23-prozent-aufschlag-fuer-immobilien-mit-bestem-energiestandard/?msclkid=112c0f890b5367d61d3619d70a82660b>, Stand 27.03.2025

Auswertungen von vdp

Quelle: vdp-Research Marktaspkte 2024 Wohnimmobilien.
 Angebotsdatenbank der Value AG; Eigenheime: 42 %
 Energieverbrauchsausweis, ansonsten Energiebedarf ausweis.
 Eigentumswohnungen: 75% Verbrauchsausweis, 25% Bedarf ausweis

Prozentualer Preisabschlag gegenüber der Effizienzklasse A+

| Effizienz- klasse | | Bedarfs- ausweis | | Verbrauchs- ausweis | |
|----------------------|-----|---------------------|-----|------------------------|-----|
| | | 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 | |

Auswertungen von vdp

Ergebnisse, Zitat:

- „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 Bedarfssausweis 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.“**

Quelle: vdp-Research. (https://www.vdpresearch.de/wp-content/uploads/2023/12/vdpResearch_Marktaspkte_2024_Wohnimmobilien.pdf)



Mietspiegel München 2025 (Auszug)

Zu- und Abschläge in Euro pro m² und Monat

3.4 Heizung

Hinweis: Wohnungen, die über keine von der*dem Vermieter*in gestellten Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2025.

- 2,21

Unvollständige Beheizung:

In mindestens einem Wohnraum gibt es keine von der*dem Vermieter*in gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für eine Anwendung der „Unvollständigen Beheizung“ sind nur die Wohnräume zu betrachten. Die Beheizungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.

+ 1,00

Fußbodenheizung:

(das Merkmal „Fußbodenheizung“ kann neben dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden)
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über eine Fußbodenheizung verfügt.

Begründung für Abweichungen

1. Unterschiedliche oder unvollständige

Warmwasserversorgung:

(für einen Ansatz muss eines der beiden Merkmale zutreffen)

a) Unterschiedliche Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad von der*dem Vermieter*in gestellt und erfolgt auf unterschiedliche Arten, zum Beispiel durch einen Boiler in der Küche und einer Warmwasserversorgung über die Gebäude-Zentralheizung im Badezimmer.

b) Unvollständige Warmwasserversorgung:

Eine von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden.

bis zu - 0,70

3. Wärmedämmung der Außenwände:

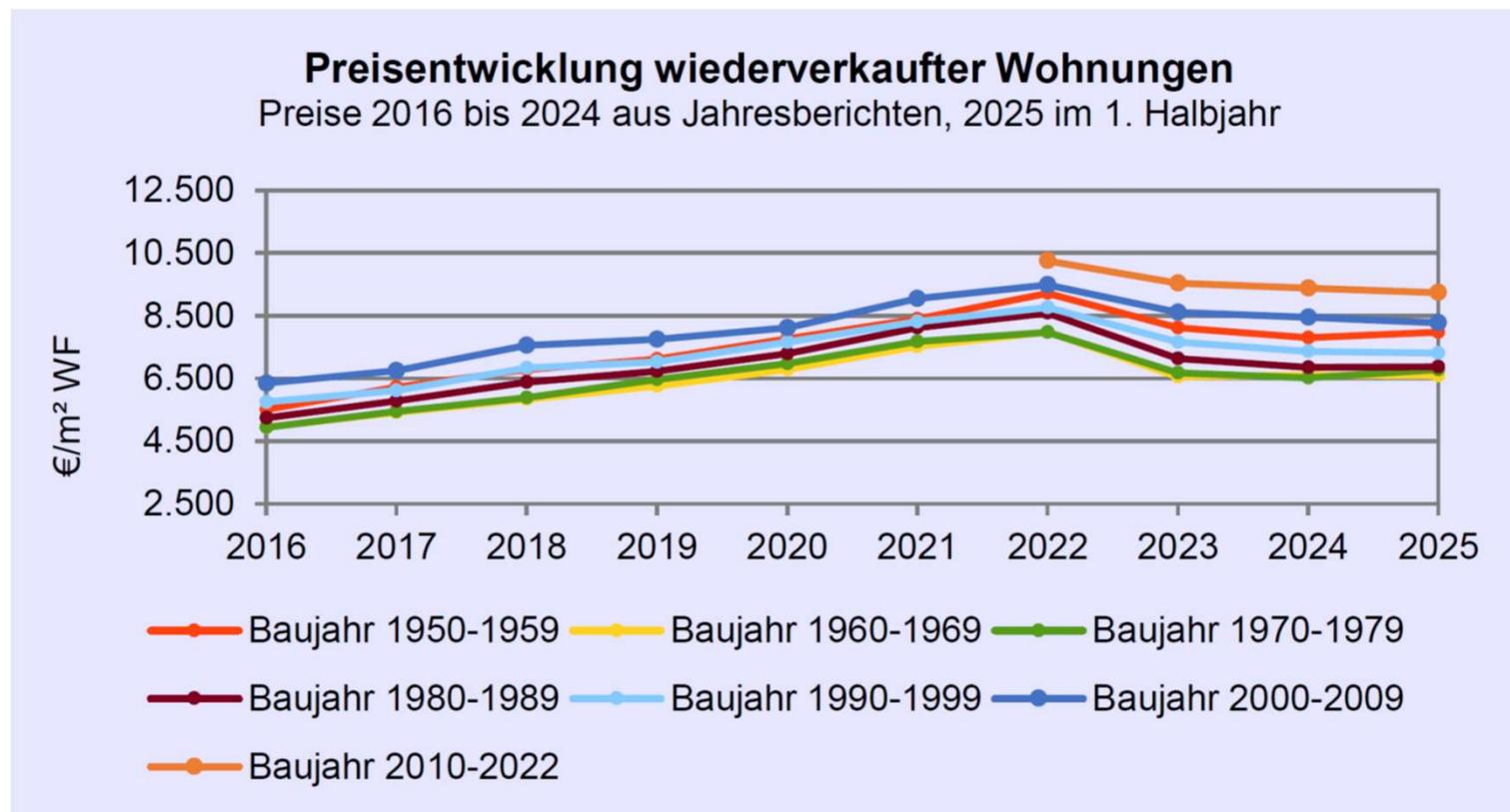
bis zu + 0,90

Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1999, bei dem seit 2019 eine Wärmedämmung einzelner oder aller Außenwände erfolgte.

Hinweis: Es kommt nicht darauf an, ob es sich um Modernisierungen oder Instandsetzungen handelt.

Gutachterausschuss München

- Keine expliziten Angaben zum Werteinfluss von ESG-Kriterien im Immobilienmarktbericht.
- Angaben zu Kaufpreisen nach Baujahresklassen: Energetische Eigenschaften teilweise eingepreist?
- Bei Auskünften aus der Kaufpreissammlung teilweise Angaben zum Energieausweis oder allgemein zum Sanierungszustand des Vergleichsobjektes vorhanden.
- Herausforderungen: begrenzte Anzahl auswertbarer Transaktionen, Rücklauf von lückenhaften Erhebungsbögen.



Quelle: Gutachterausschuss München, Halbjahresreport 2025



Fazit und Ausblick

Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien für die Immobilienbewertung

- Die Erfahrung hat gezeigt, dass in Zeiten prosperierender Märkte die energetischen Eigenschaften einen kaum messbaren Preiseinfluss hatten.
- Ein strenger werdender rechtlicher Rahmen sowie die Abschwächung des Immobilienmarktes führen zu einem Wandel.
- Der öffentliche Diskurs über den Klimawandel hat die Sensibilität der Marktteilnehmer gesteigert.
- Nebenkosten als „zweite Miete“, in denen Strom- und Heizkosten einen wesentlichen Anteil haben, spielen eine größer werdende Rolle aufgrund steigender Mieten.
- Für überregional tätige Investoren entscheiden Nachhaltigkeitskriterien zunehmend darüber, ob sie eine Immobilieninvestition tätigen oder nicht. Immobilien, die den Anforderungen nicht entsprechen, werden abgestoßen.



Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien für die Immobilienbewertung

- Die Erwartungen über zukünftige Investitionen in die energetische Sanierung, die Finanzierbarkeit von Kauftransaktionen und nicht zuletzt auch Imagefaktoren ergänzen die klassischen preisbildenden Grundstücksmerkmale zunehmend.
- Die Beurteilung der Nachhaltigkeitskriterien, insbesondere der energetischen Eigenschaften, hat Einfluss auf die Gesamtbetrachtung des wirtschaftlichen Risikos der zu bewertenden Immobilie.
- Preiseinflüsse lassen sich bislang nur teilweise durch Auswertungen von Transaktionsdaten (tatsächliche notarielle Kaufpreise) empirisch nachvollziehen.
- Ausblick?:
 - International: ESG-kritische Sicht einiger Länder.
 - Europa: EU-Omnibus-Paket (Omnibus I): Geringerer Reporting-Aufwand für kleinere Immobilienunternehmen etc.
 - Deutschland: Regierungspläne zum GEG „technologieoffener, flexibler und einfacher“
 - Nachtrag: Der Entwurf eines „Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare“ (BR-Drs. 644/25) vom 07.11.2025 sieht u.a. die Erfassung von Daten des Energieausweises zur Energieeffizienz des Gebäudes in Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vor.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!





Dr. rer. pol. Daniela Schaper

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Sachverständige (DIA) *für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten*

REV Recognised European Valuer

Herausgeberin der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert GuG,
Verlag Wolters Kluwer, www.gug-aktuell.de

Reichenbachstr. 26, 80469 München, Tel. 089/6016190
Email: info@daniela-schaper.de



Disclaimer: Das Dokument dient ausschließlich der genannten Veranstaltung und ist nur in Verbindung mit den mündlichen Ausführungen der Referentin aussagekräftig. Zu beachten sind möglicherweise unterschiedliche länderspezifische Besonderheiten.
Die enthaltenen Informationen und Aussagen stellen keine Beratung dar.
Sie dienen allgemein informativen Zwecken; Eine etwaige Haftung für den Inhalt wird nicht übernommen.
Das Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Autorin nicht reproduziert, verwertet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.