

CREATING RESILIENCE

Energetische Bestandsanalyse und Perspektiven des deutschen Wohnungsbestandes

VIEWPOINT

Der deutsche Wohnungsbestand bietet großes Potenzial für energetische Verbesserungen und damit für nachhaltige Wertsteigerung.

CBRE RESEARCH
DEZEMBER 2025



Nachhaltigkeit wird zur Pflicht – Gebäude im Wandel

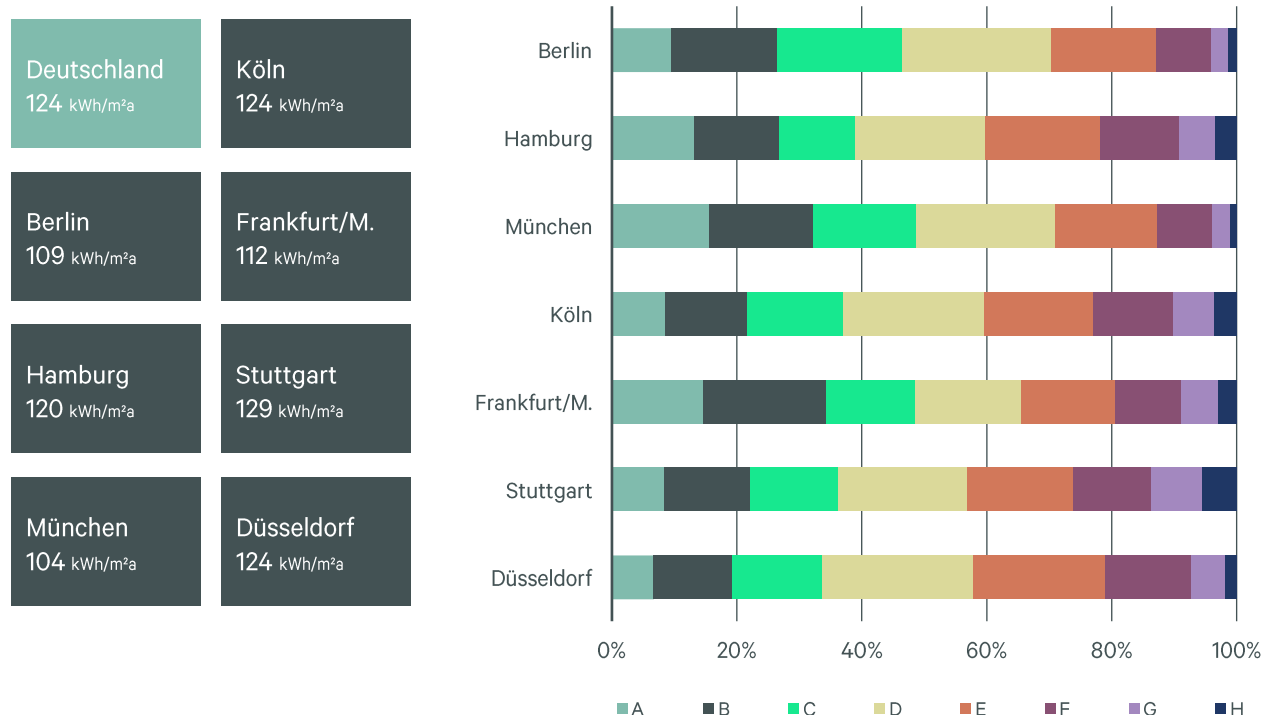
Steigende CO₂-Kosten und Wertverluste bei energetisch ineffizienten Gebäuden machen die Transformation des Gebäudesektors zur wirtschaftlichen Notwendigkeit. Energetische Low Performer verlieren zunehmend an Marktwert und verursachen höhere Betriebskosten.

Der aktuelle Wohnungsbestand in Deutschland entspricht der Energieeffizienzklasse D

Mit der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie Energy Performance of Buildings Directive 2024 (EPBD 2024) und dem nationalen CO₂-Preis stehen Immobilienunternehmen, Investoren und Planer vor einem tiefgreifenden Wandel. Die EPBD verpflichtet die Mitgliedstaaten dazu, schrittweise Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (Minimum Energy Performance Standard, MEPS) für Bestandsgebäude einzuführen. Die Richtlinie sieht gestaffelte Sanierungsziele bis 2030 und darüber hinaus vor, die sowohl Nichtwohn- als auch Wohngebäude erfassen. Der Fokus liegt dabei auf den energetisch ineffizientesten Beständen. Diese regulatorischen Entwicklungen markieren den Übergang von freiwilliger Nachhaltigkeit zu verbindlicher Dekarbonisierung.

Vor diesem Hintergrund wurde auf Basis einer repräsentativen Stichprobe von Wohnungsinseraten auf Datenbasis der Value AG der aktuelle energetische Zustand des Wohnungsbestandes in Deutschland analysiert. Daraus schlussfolgernd lassen sich Aussagen zum energetischen Potenzial in bestehenden Gebäuden treffen und Aspekte für die erfolgreiche Transformation des Gebäudesektors benennen.

Abbildung 1: Primärenergieverbrauch in den Top-7-Städten und Verteilung der Energieeffizienzklassen



Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG

Exkurs: Energieeffizienzklassen – Unterschiede zwischen Deutschland und Europa

Fast 40 % der globalen CO₂-Emissionen sind auf den Gebäude- und Baubereich zurückzuführen. Die europäische Gebäuderichtlinie EPBD 2024 hat das Ziel, den Energieverbrauch und damit die Emissionen im Bestand deutlich zu reduzieren, und stellt damit die Energieeffizienz von Immobilien in den Mittelpunkt der Regulierung. Dafür wurden basierend auf dem Primärenergieverbrauch pro Quadratmeter und Jahr Energieeffizienzklassen von A (beste) bis H (schlechteste) eingeführt. Diese werden zukünftig ein wichtiger Werttreiber von Immobilien sein.

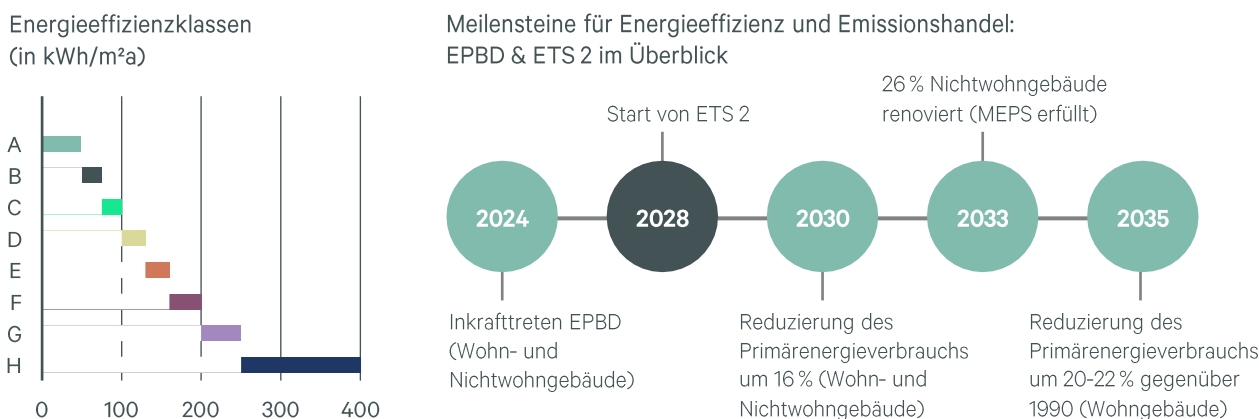
Die Umsetzung erfolgt über verbindliche Sanierungsziele. Für Nichtwohngebäude müssen die schlechtesten 16 % bis 2030 und die schlechtesten 26 % bis 2033 die festgelegten Mindeststandards erfüllen. Für Wohngebäude gilt eine Reduktion des nationalen Durchschnittsverbrauchs* um mindestens 16 % bis 2030 bzw. um 20- 22 % bis 2035. Dabei müssen mindestens 55 % dieser Einsparungen durch die Renovierung der energetisch schlechtesten Gebäude erreicht werden. Diese Vorgaben schaffen faktisch eine Sanierungspflicht für die Klassen H, G, F und in Teilen von E.

Während die EPBD einheitliche Ziele vorgibt, bestehen bei den Schwellenwerten nationale Unterschiede, da Klima, Gebäudebestand und Energieinfrastruktur variieren. Ein Gebäude der Klasse D in Deutschland kann in anderen EU-Ländern abweichend bewertet werden. Diese Divergenzen erschweren die internationale Vergleichbarkeit und erfordern lokal angepasste Risikoanalysen.

Marktseitig gewinnen zwei Effekte an Bedeutung: das ‚Green Premium‘ bei Mieten und der ‚Brown Discount‘ bei Kaufpreisen. Energieeffiziente Wohnungen (Klasse A) erzielten zwischen Q1 2022 und Q2 2025 Mietaufschläge von bis zu mehr als 30 % gegenüber Klasse H. Auch wenn Baujahr und Ausstattung eine Rolle spielen, zeigt sich ein eigenständiger Preiseffekt der Energieeffizienz. Dieses Premium findet sein Spiegelbild im Transaktionsmarkt, wo Sanierungskosten entsprechend eingepreist werden. Auswertungen der Value AG** Daten belegen Abschläge für unsanierte Bestände von über 40 % gegenüber Top-Assets.

Die Kosten für CO₂-Emissionen werden mittelfristig steigen. Das Brennstoffemissionshandelsgesetz regelt in Deutschland die CO₂-Kosten für Heizenergie. Während bis Ende 2026 ein Preiskorridor von 55-65 Euro pro Emissionszertifikat festgelegt wird, wird ab 2028 der Preis im Rahmen des Europäischen Emissionshandel (EU-ETS 2) über einen freien Handelsmechanismus bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass die CO₂-Kosten signifikant steigen werden.

Abbildung 2: Energieeffizienz und Dekarbonisierungspfad



*Die Reduktion bezieht sich auf den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch (PEC) des gesamten Wohngebäudebestands gegenüber dem Jahr 2020.

**Hinweis: Die ausgewiesenen Miet- und Kaufpreise basieren auf Angebotspreisen aus Wohnungsinseraten, die von der Value AG ausgewertet wurden. Sie repräsentieren nicht die tatsächlich realisierten Bestands- und Transaktionspreise.

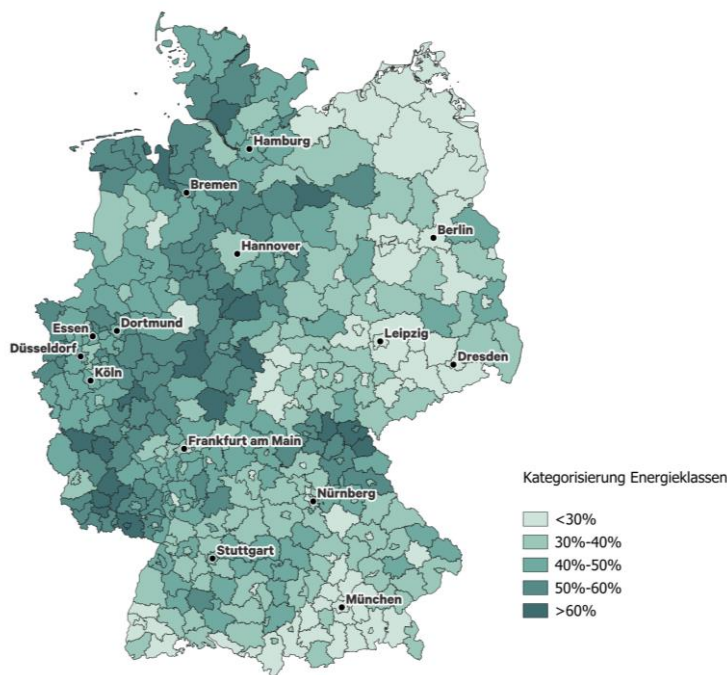
Regionale Unterschiede im energetischen Zustand des Wohnungsangebots

Um den Sanierungsbedarf regional zu bewerten, wurden Wohnangebote mit Energieausweisen auf Basis der Daten der Value AG auf Kreisebene aggregiert. Dabei werden vor allem bei der Analyse der Verteilung von Objekten mit der Energieeffizienzklasse E oder schlechter regionale Unterschiede des energetischen Zustands des deutschen Wohnungsbestands deutlich.

In den nordwestdeutschen Kreisen liegt der Anteil energetisch schlechter Gebäude bei teilweise über 50 %. Demgegenüber zeigen zahlreiche Kreise in Süd- und Ostdeutschland einen deutlich besseren Gebäudezustand. Punktuell liegt dort der Anteil der Gebäude mit Energieklasse E oder schlechter bei unter 30 %, was auf einen vergleichsweise hochwertigen und energetischen sanierten Gebäudebestand hinweist.

Die Ursachen dafür sind vielfältig und reichen von strukturellen Besonderheiten, wie der einer stärkeren Anbindung an das Fernwärmenetz oder standardisierten Gebäuden mit wenig Außenwänden, bis hin zu umfassenden Modernisierungsmaßnahmen, z.B. durch diverse Förderprogramme. Häufig sind die Bestände auch wesentlich jünger als im Nordwesten.

Abbildung 3: Anteil Gebäudebestand mit Energieklasse E und schlechter



Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG

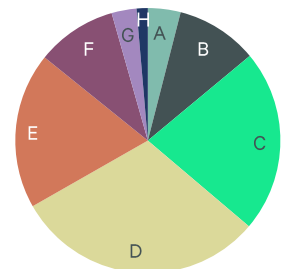
Analysierte Energieausweise von Wohnungsangeboten

2,1 Mio.

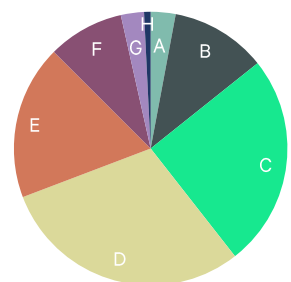
Durchschnittlicher Primärenergieverbrauch Deutschlands (kWh/m²a)

124,1

Verteilung der Energieeffizienzklassen für ETW-Kaufangebote



Verteilung der Energieeffizienzklassen für Mietangebote



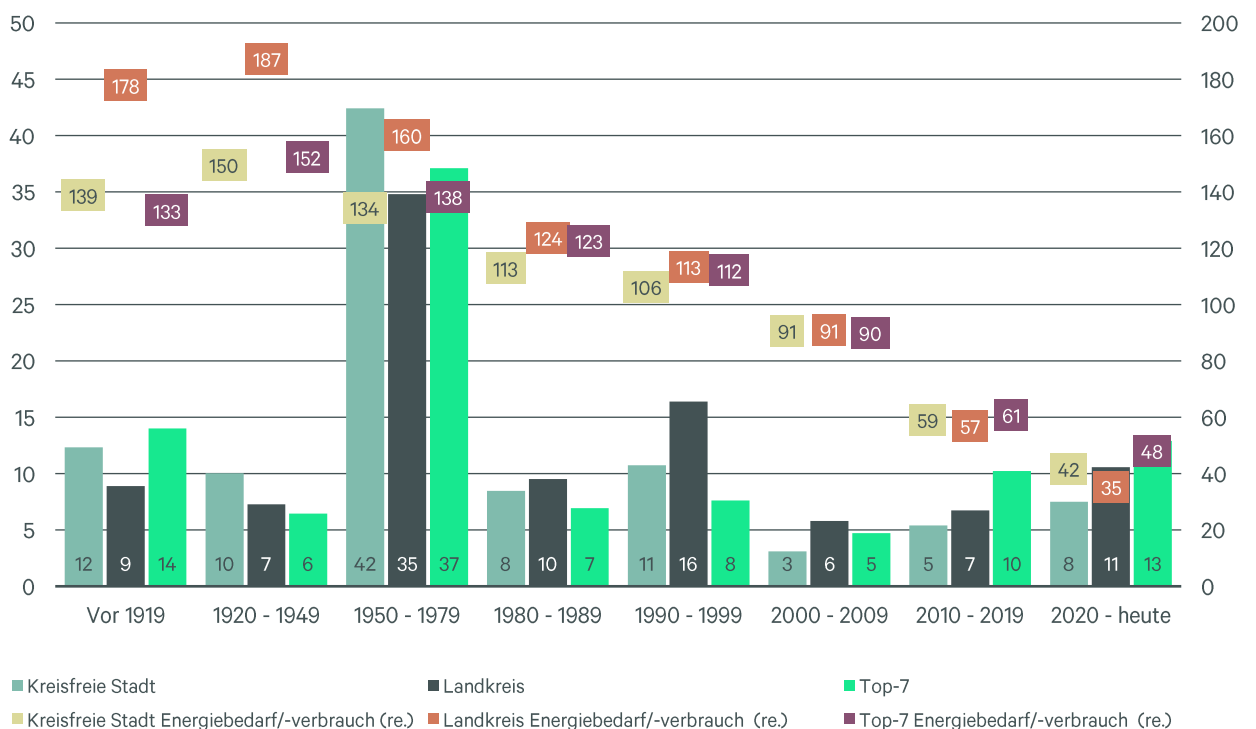
Energieeffizienzunterschiede zwischen Stadt und Land in Abhängigkeit von den Baujahren

Im letzten Jahrhundert verbesserte sich die Energieeffizienz von Gebäuden durch Innovationen wie Heiztechnologien und Dämmung deutlich. Dadurch sank der Energieverbrauch stark. Neubauten benötigen heute rund 45 kWh/m²a, 70 % weniger als unsanierte Gebäude aus der Bauperiode 1920–1949.

Zwischen städtischen und ländlichen Räumen bestehen deutliche Unterschiede in der Energieeffizienz, geprägt von der Bauperiode. Viele Gebäude in deutschen Städten stammen aus den Baujahren 1950 bis 1979. Damals zählte vor allem die schnelle Wohnraumbereitstellung, energetische Standards spielten eine untergeordnete Rolle. Die Verdichtung in den Städten brachte Vorteile, z.B. weil Fernwärmenetze ausgebaut und effizientere Heizsysteme in Mehrfamilienhäusern eingesetzt wurden. Im ländlichen Raum dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser mit weniger effizienten Einzelheizungen, was den Energieverbrauch von Gebäuden dieser Bauperiode erhöht. Die Sanierung der Bestände dieser Baualtersklasse hätte den größten Effekt auf die Gesamteffizienz in Deutschland.

Ab den 1980er Jahren kehrte sich diese Entwicklung um. Die starke Suburbanisierung, zunächst in Westdeutschland und ab den 1990er Jahren auch in Ostdeutschland, führte zu einem Bauboom im ländlichen Raum. Dadurch wurde der Wohnungsbestand auf dem Land erneuert, was auch den Einsatz effizienterer Heizsysteme begünstigte. In den größeren Städten zeigt sich aktuell ein Spannungsfeld zwischen stark gestiegenen Baukosten, hohen Grundstückspreisen und den Investitionen in moderne Heiztechnik. Aus ökonomischen Gründen werden hier häufig Kompromisse eingegangen, was zu einem höheren Energieverbrauch in urbanen Neubauten führen kann. Im Gegensatz dazu ermöglichen technische Fortschritte bei Einfamilienhäusern, insbesondere die Kombination von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, eine deutliche Reduktion des Energieverbrauchs in diesen.

Abbildung 4: Anteil Baujahresklassen in den jeweiligen Räumen (%) und Energieeffizienz in kWh/m²a (re.)



Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG;
Anmerkungen: Deutschland ohne Top-7; Baujahresklassen gemäß statistischem Bundesamt (Destatis)

Energetische Verteilung im Vergleich: Top-7-Städte gegenüber Gesamtdeutschland

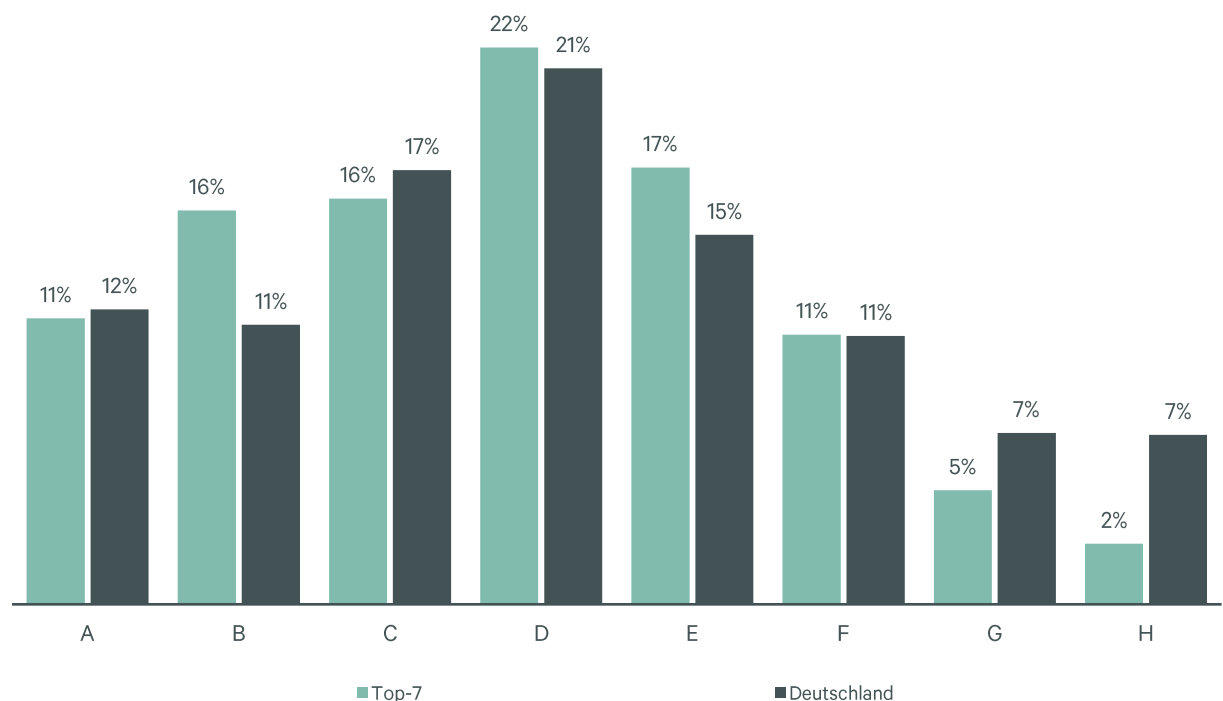
Trotz regional unterschiedlicher Modernisierungsbedarfe zeigen Energieeffizienzmaßnahmen Wirkung: Bundesweit erreichen bereits 61 % der untersuchten Miet- und Kaufobjekte eine Energieklasse D oder besser, in den Top-7-Städten sogar 65 %. Der Unterschied liegt vor allem am unteren Ende der Skala, wo G- und H-Klassen in Metropolen deutlich seltener vorkommen, ein Ergebnis häufigerer Modernisierungen bei Mietobjekten und auch durch die gestiegene Neubauaktivität vor der Pandemie und der Zinswende.

Die Entscheidung zur energetischen Sanierung ist eine Kalkulation von Kosten gegenüber erwarteten Mieteinnahmen. In den Top-7-Städten und auch im erweiterten Umland der Metropolen funktioniert diese Value-Add-Strategie dank der jüngsten hohen Mietdynamik. In vielen ländlichen Regionen hingegen scheitert diese Strategie am niedrigen Mietniveau und dem gleichzeitig begrenzten Steigerungspotenzial. Der demografische Wandel wirkt verstärkt außerhalb der Metropolen und lässt die Nachfrage nach Wohnraum langfristig auf dem Land sinken, was die Wirtschaftlichkeit energetischer Investitionen zusätzlich erschwert.

Die größten Potenziale liegen derzeit in den Klassen D, E und F. Die Klassen G und H werden mittelfristig vor allem in Metropolen verschwinden, auch weil Vermieter künftig einen Großteil der CO₂-Kosten selbst tragen müssen. Für die Sanierung der mittleren Klassen sind die Kosten für diese entscheidend.

Für eine Vollsanierung von H/G auf C sind 400–700 €/m² zu kalkulieren. Bei bereits gedämmten Gebäuden (EPC-Rating D bis C) kostet die Umrüstung auf Wärmepumpe etwa 100 €/m² ohne PV-Anlage. Der Sprung von C auf A, der neben der Wärmepumpe auch eine PV-Anlage umfasst, liegt entsprechend höher. Hauseigentümer müssen sich darüber hinaus die Frage stellen, ob sie nicht einen größeren Sprung machen wollen und welchen Mietansatz sie dann wählen können.

Abb. 5: Verteilung Energieeffizienzklassen



Quelle: CBRE Research auf Datenbasis Value AG;
Anmerkungen: Deutschland ohne Top-7

Verpflichtende Nachhaltigkeit: Der deutsche Wohnungsmarkt im regulatorischen Umbau

Der deutsche Wohnungsmarkt tritt in eine Phase der „verpflichtenden Nachhaltigkeit“. Was lange als freiwilliges Qualitätsmerkmal galt, wird durch die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die national steigende CO₂-Bepreisung und die angekündigte Einführung des EU-Emissionshandelssystems ETS 2 zum verbindlichen ökonomischen und rechtlichen Imperativ. ETS 2, das fossile Brennstoffe im Gebäudesektor direkt bepreisen wird, wurde jüngst von 2027 auf 2028 verschoben – ein Jahr gewonnener, aber zugleich verlorener Zeit, da die Verschiebung Investitionsunsicherheit schafft, während der Anpassungsdruck bestehen bleibt. Mit den Meilensteinen 2030 und 2035 – einer Reduktion des Primärenergieverbrauchs um 16 % bzw. 20 bis 22 % – endet die Ära des aufgeschobenen Instandhaltungsstaus. Regulatorische Compliance wird zur Haftungsfrage: Assets der Klassen F, G oder H verlieren ohne substantielle Investitionspläne rasch ihre Marktfähigkeit. In ohnehin angespannten Ballungszentren droht dies die Wohnraumknappheit weiter zu verschärfen.

Die aktuellen Regelungen zur Modernisierungumlage (§ 559 BGB) mit ihrer Kappung bei 8 % der Investitionskosten decken die hohen Sanierungskosten kaum ab. Fehlen staatliche Förderungen, die diese Lücke schließen, könnten Eigentümer Sanierungen vermeiden und Objekte vom Markt nehmen, mit gravierenden sozialen Folgen. Ohne verlässliche Förderpolitik und Schutzmechanismen für Mieter droht die energetische Transformation die Erschwinglichkeitskrise in den Städten zu verschärfen.

Erschwert wird dieser Transformationsprozess aktuell durch eine „Divergenz der Signale“ aus Berlin. Während die langfristigen EU-Ziele als harte Leitplanken bestehen bleiben, sorgen jüngste nationale Entscheidungen für temporäre Unsicherheit. Widersprüchliche Botschaften werden durch die Reform des Klimaschutzgesetzes, die starre Sektorziele zugunsten einer Gesamtrechnung aufweichte, und des „Bauturbos“ (§ 246e BauGB), der Geschwindigkeit und vereinfachtes Bauen teils über höchste Effizienzstandards stellt, gesendet. Investoren befinden sich in einem Dilemma zwischen kurzfristigen politischen Erleichterungen und der physischen Realität der Dekarbonisierungspflicht. Diese Inkonsistenz birgt das Risiko eines Investitionsstaus, da viele Marktteilnehmer eine abwartende Haltung einnehmen, bis das Spannungsverhältnis zwischen kurzfristigem Pragmatismus und langfristiger Verpflichtung aufgelöst ist.

Vor diesem Hintergrund wird CBRE vertiefende Analysen zu weiteren zentralen Handlungsfeldern durchführen: Bezahlbarkeit (insbesondere die „zweite Miete“), der Wettbewerb zwischen zentralen und dezentralen Wärmeversorgungslösungen, Innovation am Bau sowie europäische Best Practices. Ziel ist es, konkrete Wege zur Beschleunigung des deutschen Sanierungsstaus aufzuzeigen und Investoren wie politischen Entscheidungsträgern fundierte Orientierung zu geben.

Kontakte

Thorsten Huff
Senior Director
Leasing ESG Sustainability
thorsten.huff@cbre.com

Michael Schlatterer
Managing Director
VAS - Residential Valuations
michael.schlatterer@cbre.com

Stefan Wilke
Head of Investment Residential (MD)
IP Residential
stefan.wilke@cbre.com

Dr. Martin Kern
Senior Data Analyst
Data Intelligence
martin.kern@cbre.com

Dr. Jan Linsin
Head of Research (MD)
Research
jan.linsin@cbre.com

Jirka Stachen
Senior Director
Research
jirka.stachen@cbre.com

Tamara Orth
Senior Analyst
Research
tamara.orth@cbre.com

Dr. Steffen Heinig
Senior Analyst
Research
steffen.heinig@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.