Universität Zürich[UZH]

Department of Finance

Energiekosten und Wohnungsmarkt

Prof. Dr. Francisco Amaral (UZH & SFI)

August 2025

Anstieg der Nettomiete und Energiekosten in %, 1995–2024

Land	Δ Kaltmiete	Δ Energiepreise
United Kingdom	120	330
Germany	50	212
France	56	206
Switzerland	42	152
United States	166	136

— Der Anstieg der Energiekosten macht das Wohnen in energieineffizienten Gebäuden relativ teurer.

— Spiegelt sich dies in der Marktbewertung dieser Objekte wider?

— Gibt es eine Energieeffizienzprämi?
Falls ja, in welchen Marktsegmenten?

Bild: Chat GPT

Datenquellen

— Mietinserate aus den 30 größten deutschen Städten (2015–2024), bereitgestellt von Value AG

— Über 1 Million Inserate mit Energieeffizienzangaben

— Energiekostendaten für Gas und Fernwärme

— Nachfragedaten der Mieter (Anzahl der Anfragen pro Inserat), bereitgestellt von RWI-GEO-RED

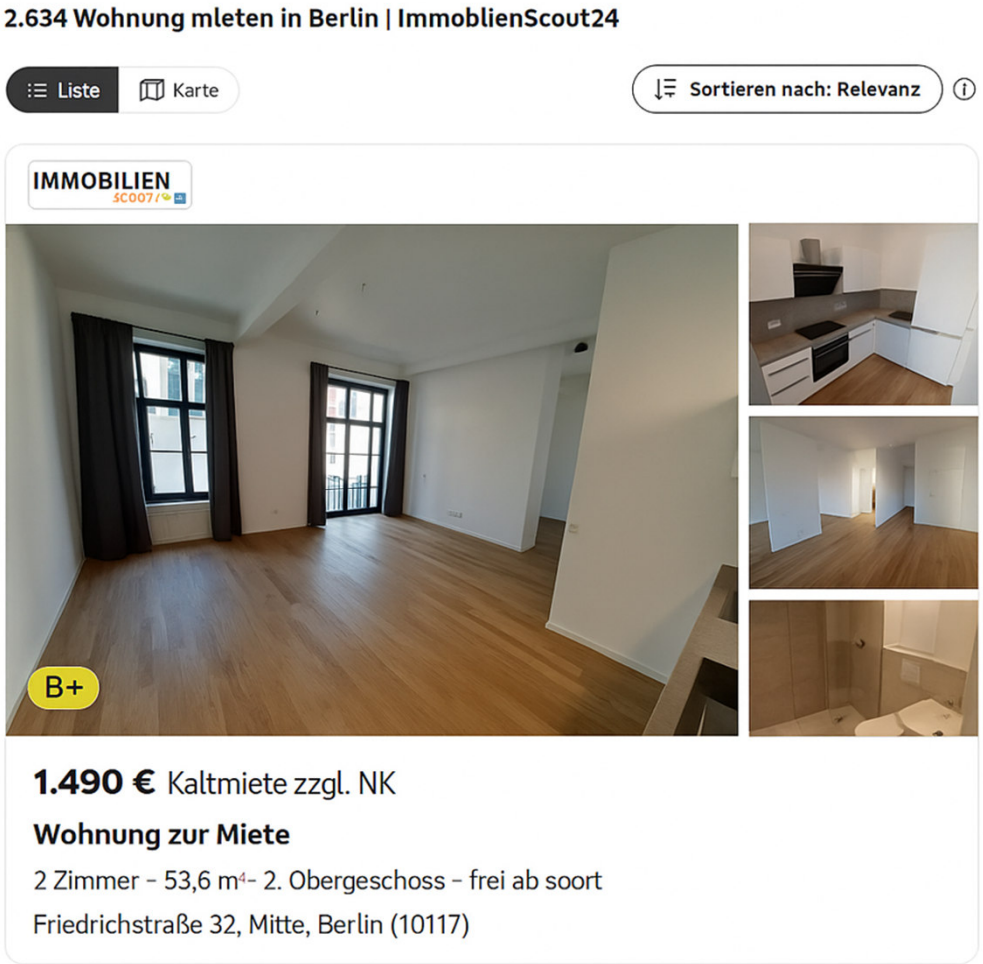
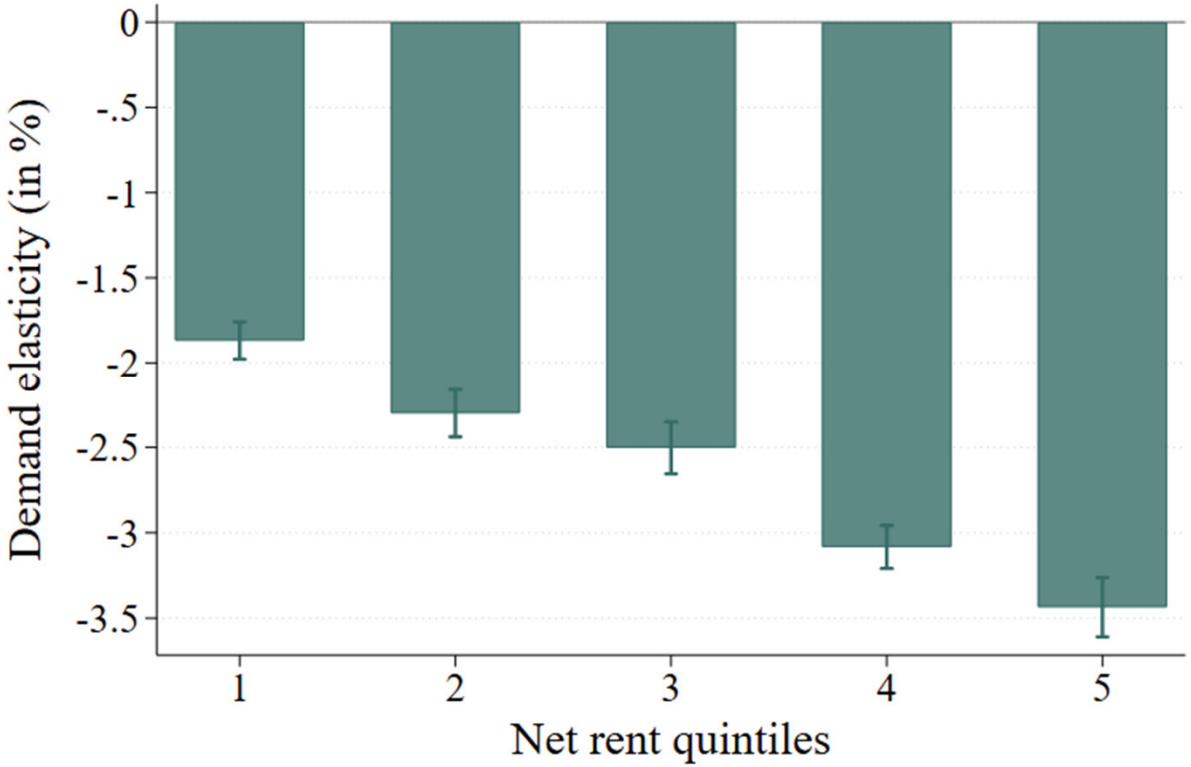


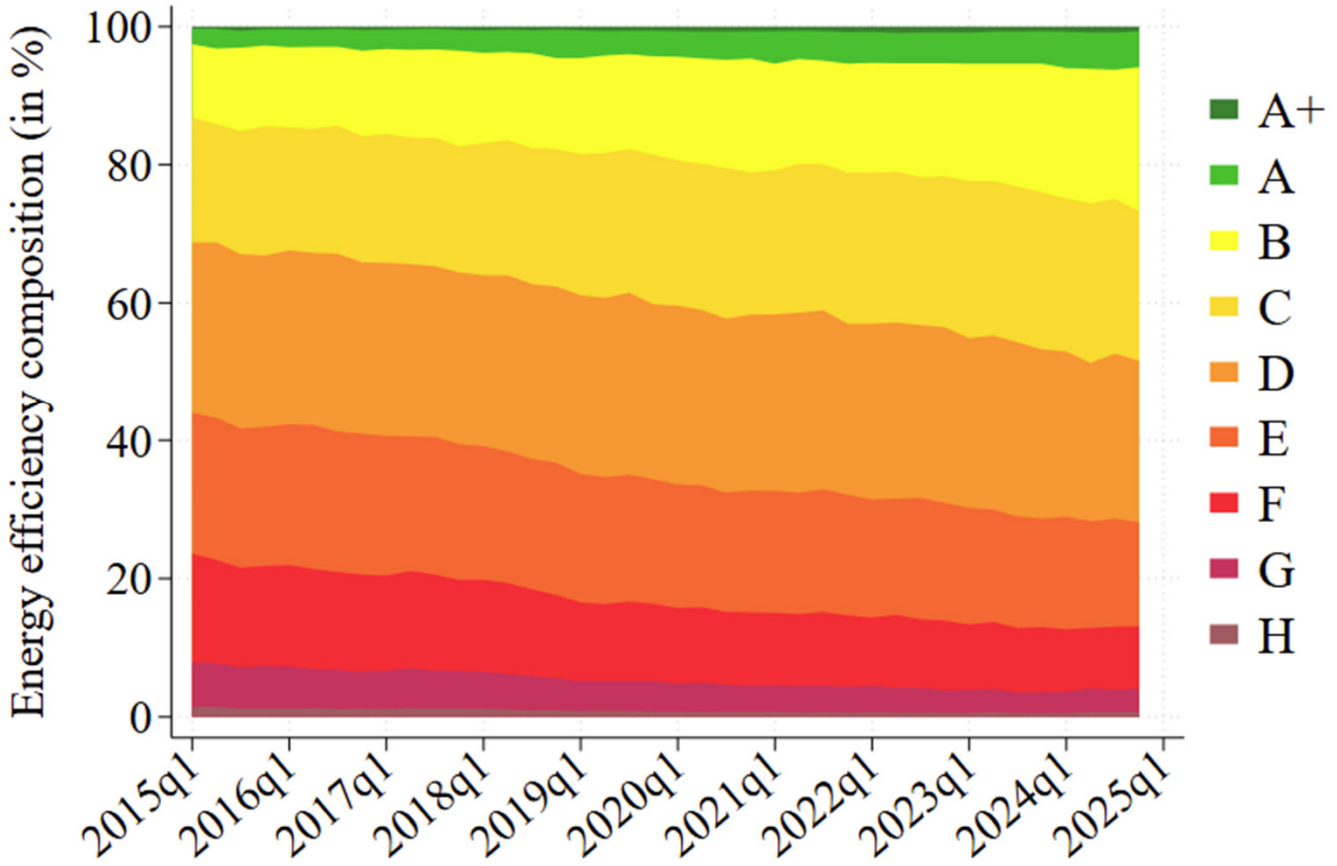
Bild: Chat GPT

Wie reagiert die Wohnungsnachfrage auf steigende Energiepreise?

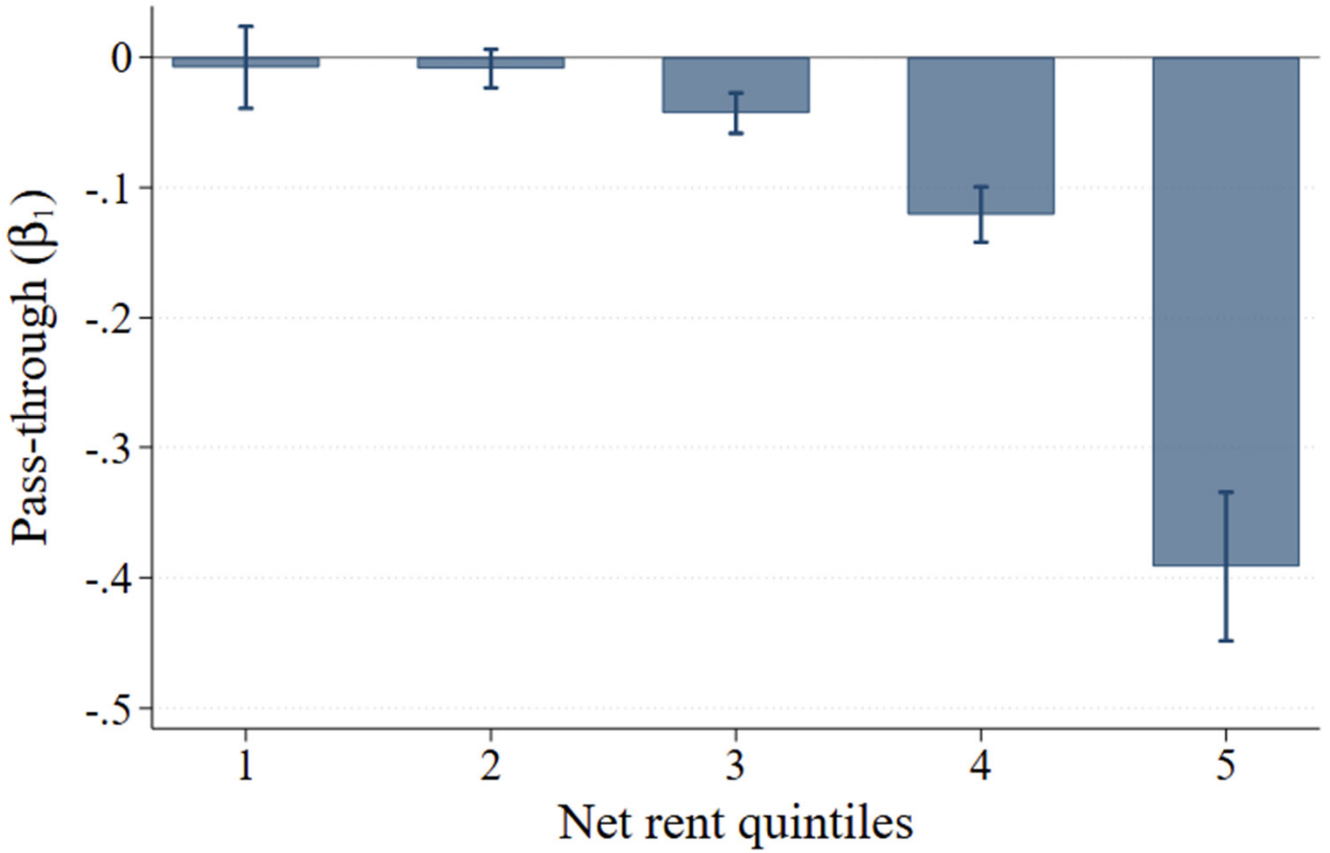
→ Steigen die Energiepreise, sinkt die Nachfrage nach energieineffizienten Immobilien – gemessen an der Anzahl der aktiven Anfragen von potenziellen Mietern und Käufern –, insbesondere bei teuren Objekten.



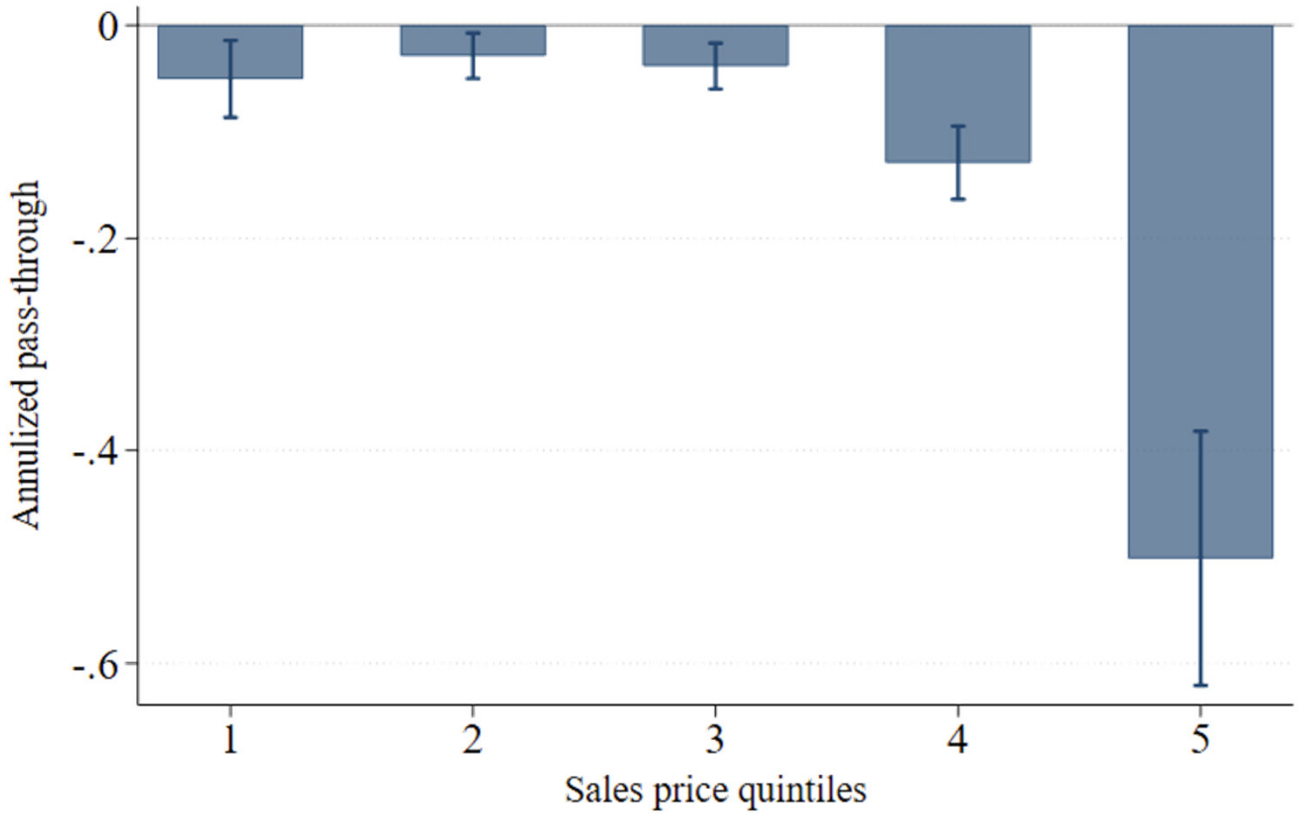
Die Zusammensetzung der auf den Markt kommenden Immobilien bleibt unverändert
→ Das Wohnungsangebot verändert sich nur sehr langsam



Die Mieten energieineffizienter Immobilien sinken, jedoch nur in den teureren Marktsegmenten



Das Gleiche gilt für die Preise – der Wert energieineffizienter Immobilien sinkt, jedoch nur in den teureren Marktsegmenten



Schlussfolgerung und Implikationen

— Starker Anstieg der Energiepreise – wie wirkt sich das auf die Wohnungsmärkte aus? Gibt es eine „Green Premium“?

— Es kommt darauf an – eine „Green Premium“ gibt es nur bei teuren Immobilien, bei denen die Nachfrage sehr stark reagiert und dadurch Druck auf Mieten und Preise entsteht. Für erschwinglichere Wohnungen ist kein solcher Effekt feststellbar.

— Insgesamt bedeutet dies, dass Vermieter im teureren Marktsegment einen finanziellen Anreiz zur Renovierung haben, während dies im günstigeren Marktsegment nicht der Fall ist.

Universität Zürich[UZH]

Contact
Francisco Amaral, Prof. Dr.
Assistant Professor of Real Estate Finance

Department of Finance
francisco.amaral@df.uzh.ch
www.df.uzh.ch

Image sources: Felix Neudecker by Unsplash, Chat GPT, Patrick Federi by Unsplash