

# Sprengnetter Energieeffizienz-PreisIndex (S-EPI)

Wertentwicklung von Immobilien differenziert nach ihrer Energieeffizienz.

## Kurzbeschreibung

Mit der wachsenden Bedeutung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entwickelt sich die Energieeffizienzklasse (EEK) zunehmend zu einem entscheidenden Merkmal einer Immobilie. Eine gute Energieeffizienz beeinflusst die Marktfähigkeit und den Wert einer Immobilie erheblich und spielt damit eine zentrale Rolle in der Immobilienbewertung und -vermarktung.

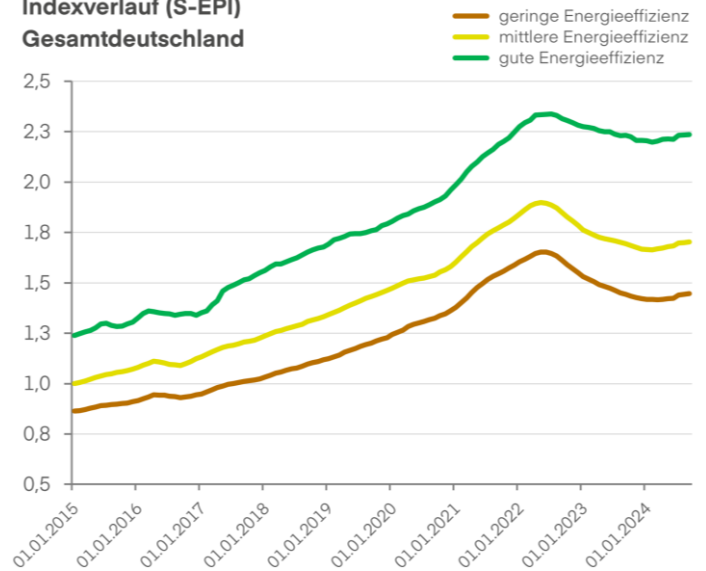
Aus diesem Grund wurde der neue Sprengnetter Energieeffizienz-PreisIndex (S-EPI) entwickelt. Er liefert Daten zur Wertentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland, unterschieden nach deren Energieeffizienzklassen und räumlicher Lage und erlaubt so eine differenzierte Betrachtung der Preisdynamik zwischen energetisch guten, durchschnittlichen und schlechten Immobilien. Damit ist dieser Index die mit CRR III notwendig gewordene ESG-bezogene Ergänzung zum Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring und ermöglicht es die Energieeffizienz effektiv mit in die Wertüberwachung einzubeziehen.

Der S-EPI ist ein einzigartiger Preisindex in Deutschland, der separate Werte für die Gruppen der energetisch positiven (A+ - B), durchschnittlichen (C - E) und schlechten (F - H) Immobilien ausgibt. Damit kann die Entwicklung energieeffizienter High-Performer-Objekte oder „Stranded Assets“ im Verhältnis zu den allgemeinen Marktentwicklungen untersucht werden.

## Anwendungsgebiete

› **Regulatorische Anforderungen:** Der S-EPI hilft Banken die Anforderungen der CRR III zu erfüllen, indem wesentliche ESG-Kriterien in Kreditbewertungsprozesse und Risikomodelle integriert werden.

Indexverlauf (S-EPI)  
Gesamtdeutschland



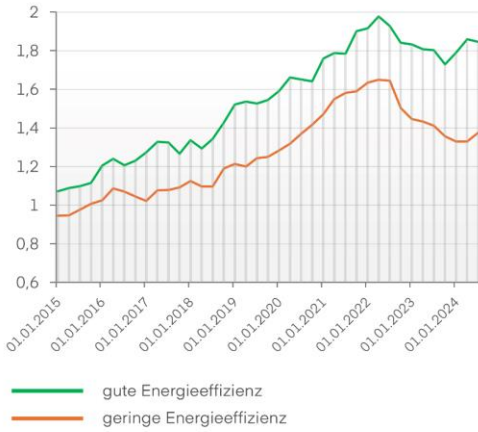
## Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Wertentwicklung differenziert nach Energieeffizienz
- ✓ Bundesweit verfügbar, aufgetrennt nach Großstädten, städtischen und ländlichen Regionen
- ✓ 4,5 Millionen Kauf- und Angebotspreise als Datengrundlage
- ✓ Fortschrittliche Analysemethoden
- ✓ Quartalsweise Aktualisierung
- ✓ Indexreihen ab 2015 bis heute

› **Monitoring von Marktveränderungen in Echtzeit:** Dank der quartalsweisen Updates können Analysten kurzfristige Entwicklungen, wie Energiepreisänderungen oder neue Umweltregulierungen, direkt in ihre Strategien einfließen lassen.

› **Langfristige ESG-Strategien für Immobilieninvestoren:** Durch die 10-jährige Zeitreihe können Investoren fundierte

**Indexverlauf (S-EPI)  
Frankfurt am Main - Einfamilienhäuser**



	EEK gering	EEK gut	Differenz
Q1 2015	450.000 €	520.000 €	70 k€ (16%)
Q1 2020	620.000 € (+38%)	770.000 € (+48%)	150 k€ (24%)
Q2 2022	790.000 € (+27%)	930.000 € (+21%)	140 k€ (18%)
Q3 2024	670.000 € (-15%)	870.000 € (-6%)	200 k€ (30%)

Wertentwicklung von zwei Einfamilienhäusern in Frankfurt am Main. Mit Hilfe des Sprengnetter Energieeffizienz-PreisIndex kann man verdeutlichen, dass sich der Wert der Immobilie mit guter Energieeffizienz im Vergleich deutlich positiver entwickelt hat und auch stabiler durch die Krise der letzten Jahre gekommen ist als der mit schlechter.

Entscheidungen zur Zukunftsfähigkeit ihres Portfolios treffen und die Entwicklung energieeffizienter Objekte im Markt verfolgen.

› Erfüllung von ESG-Reporting-Pflichten:

Unternehmen können den Index nutzen, um ESG-Berichte mit konkreten Daten zur Energieeffizienz und Wertentwicklung von Immobilien zu untermauern.

**Konzept**

- › Als Basis dienen mehr als 4,5 Millionen Angebots- und Kaufpreise der Sprengnetter Immobiliendatenbank.
- › Es werden nur Objekte analysiert, zu denen die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes angegeben wurden.
- › Vorliegende Preis- und Objektinformationen werden plausibilisiert. Unrealistische Datensätze werden von der Analyse ausgeschlossen.

- › Die Berechnung des S-EPI erfolgt mittels eines multiplen Regressionsmodells.

**Datenbereitstellung**

- › Die S-EPI Indexwerte werden für jedes Bundesland und – wo möglich - aufgetrennt nach Großstädten, städtischen und ländlichen Regionen als Datentabelle zur Verfügung gestellt.
- › Die Daten sind als CSV-Dateien über das Sprengnetter Index Portfolio (SIP) abrufbar und könnten dort auch als individuelle Liste auf Postleitzahlen-Ebene bezogen werden.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH  
Sprengnetter-Campus 1 | 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

T 02641 91300 | F 02641 903010 10  
info@sprengnetter.de  
www.sprengnetter.de

Geschäftsführer:  
Jan Sprengnetter | Stefan Rauch

HRB 13693 | Amtsgericht Koblenz  
Gerichtsstand Bad Neuenahr-Ahrweiler  
USt-Id.-Nr. DE 177 462 505