

36%

der weltweiten CO2-Emissionen stammen aus dem Immobiliensektor. Klima- und Energieperformance sind keine reinen Nachhaltigkeitskennzahlen mehr: Sie sind finanzielle Variablen, die den Wert von Immobilien bestimmen.

Jetzt handeln, um Immobilienwerte zu sichern

Was fünf Jahre Daten des Deepki Index über Energieverbrauch, CO2-Exposition und Investitionsprioritäten bei europäischen und US-amerikanischen Immobilien zeigen.

Warum Performance heute den Immobilienwert beeinflusst

Die Kosten des Abwartens zeigen sich zunehmend im Immobilienwert. Klima- und Energieperformance werden zu finanziellen Variablen: Sie beeinflussen Versicherung, Liquidität, CapEx-Bedarf und damit den Immobilienwert.

Die Belege in drei Kennzahlen

12%

Anstieg der Prämien für Wohngebäudeversicherungen in den USA 2022, da sich Versicherer aus Gebieten mit hohem Waldbrand- und Hochwasserrisiko zurückziehen.

**5.000–
9.000 £**

Preisabschlag bereits heute bei britischen Immobilien unter der Energieverordnung MEES. Gebäude der Klassen F oder G könnten ohne Sanierung bis 2050 unverkäuflich werden.

8%

niedriger lagen die Preise in den Überschwemmungsgebieten New Yorks noch fünf Jahre nach Hurrikan Sandy.

Quelle: UNEP FI, Climate Risks in the Real Estate Sector, 2023.

Dies sind keine Einzelfälle. Sie folgen einem physischen Trend, der sich laut Weltorganisation für Meteorologie bis 2030 fortsetzen wird – mit einer Wahrscheinlichkeit von 91%, dass mindestens ein Jahr das vorindustrielle Niveau um mehr als 1,5°C übersteigt.

Laut McKinsey erfordert ein klimaneutraler globaler Immobilienbestand bis 2050 schätzungsweise 1,7 Billionen US-Dollar pro Jahr. Die Kosten des Nichthandelns übersteigen die Kosten des Handelns jedoch bei Weitem.

McKinsey, The net-zero transition, 2022

Drei Erkenntnisse und ihre Bedeutung für Portfolioentscheidungen

Die Daten zeigen eine wachsende Diskrepanz zwischen Energieverbrauch, CO₂-Exposition und Immobilienperformance. Für Eigentümer und Investoren geht es nicht mehr nur darum, welche Gebäude am meisten Energie verbrauchen, sondern darum, wo Maßnahmen den größten Wert sichern, das größte Risiko senken und die höchste Rendite auf CapEx erzielen.

+5%

mehr Endenergieverbrauch bei europäischen Immobilien seit 2021, während die CO₂-Emissionen um 7% gesunken sind. Der Fortschritt beim CO₂ geht überwiegend auf ein saubereres Stromnetz zurück, nicht auf bessere Gebäude.

[Siehe Seite 4](#)

×3

Deutschland emittiert bei vergleichbarem Energieverbrauch dreimal mehr CO₂ pro kWh als Frankreich. Die CO₂-Exposition hängt zunehmend vom Standort einer Immobilie ab, nicht nur von ihrer Effizienz.

[Siehe Seite 6](#)

-46%

Europäische Logistikimmobilien verbrauchen im Schnitt 97 kWh/m²/Jahr Endenergie, gegenüber 52 bei den besten 30% des Sektors: ein Verbesserungspotenzial von 46%. Ein niedriger absoluter Verbrauch heißt nicht, dass eine Immobilie optimiert ist.

[Siehe Seite 8](#)

Dieses Whitepaper analysiert die Ergebnisse des Deepki Index 2026 für Europa und die USA nach Sektoren und Regionen und setzt sie anschließend in die Praxis um: Es zeigt konkret, wo innerhalb eines Immobilienportfolios das kosteneffizienteste Reduktionspotenzial liegt.

Fünf Jahre Daten offenbaren eine unbequeme Wahrheit

Die CO₂-Performance hat sich verbessert. Die Gebäudeperformance größtenteils nicht. Seit 2021 erfasst der Deepki Index den tatsächlichen Verbrauch von Zehntausenden europäischen Gebäuden.

Diese Zahlen sind ein Marktsignal, kein festes Panel: Die Gebäuestichprobe im Index verändert sich von Ausgabe zu Ausgabe.

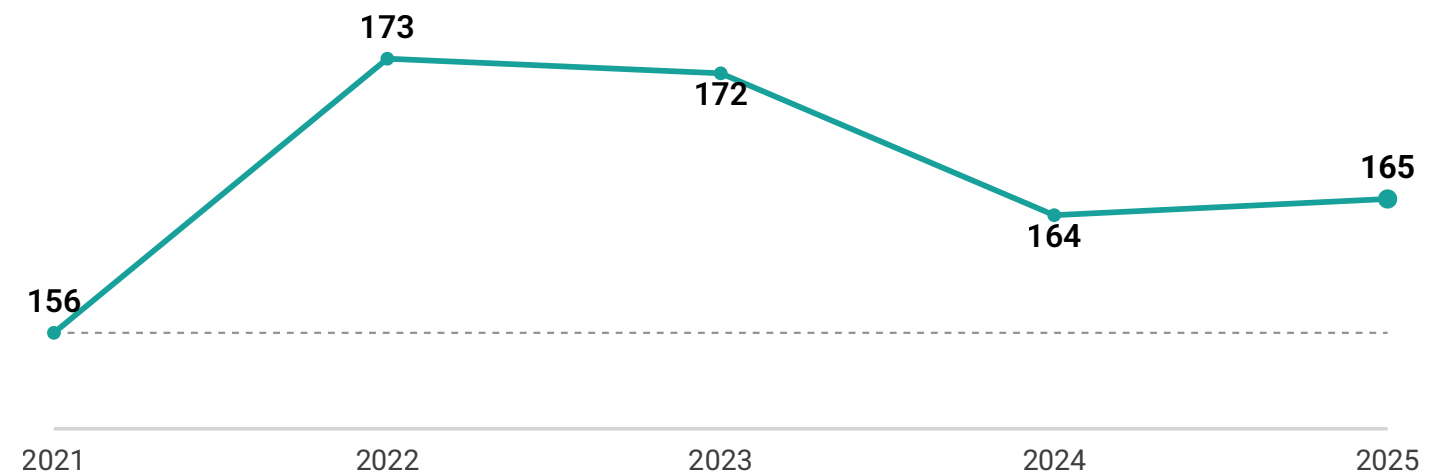
Der durchschnittliche Endenergieverbrauch (alle Sektoren) stieg von 156 kWh/m² im Jahr 2021 auf 173 im Jahr 2022 und ging bis 2025 auf 165 zurück: netto **+5%** in fünf Jahren. Die Hotellerie verbraucht heute 29% mehr als 2021, vermutlich infolge der Erholung nach Covid; der Wohnsektor liegt 7% höher. Nur Büros verzeichnen einen echten Rückgang, um 11%.

Die CO₂-Emissionen sind tatsächlich gesunken: um 7% seit 2021, wobei der Großteil des Rückgangs (16%) auf die letzten zwei Jahre entfällt. Die CO₂-Intensität des Stromnetzes sank in diesem Zeitraum jedoch fast dreimal so schnell wie der Verbrauch (12% gegenüber 4,5%). Der Fortschritt geht überwiegend auf ein saubereres Netz zurück, nicht auf bessere Gebäude.

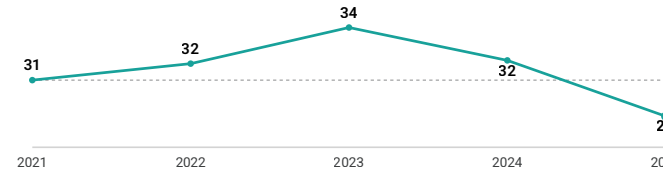
WAS DAS FÜR IHR PORTFOLIO BEDEUTET

Rechnen Sie Ihrem CapEx-Plan keine Fortschritte zu, die das Stromnetz allein erzielt hat. Erfassen Sie den Energieverbrauch auf Gebäudeebene getrennt vom CO₂, sonst schätzen Sie die Wirkung Ihrer eigenen Maßnahmen falsch ein.

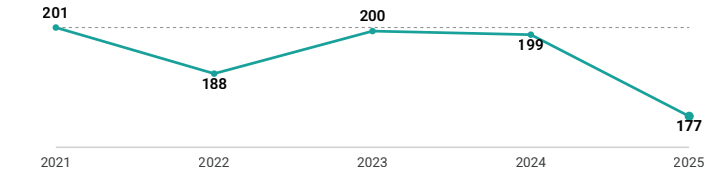
Durchschnittlicher Endenergieverbrauch, Europa (alle Sektoren), kWh/m²/Jahr



Durchschnittliche CO₂eq-Emissionen, kgCO₂/m²/Jahr



CO₂-Intensität des Energiemix, gCO₂/kWh



Der Standort zählt ebenso viel wie die Effizienz

US-Büros verbrauchen 26% mehr Energie als europäische Büros, verursachen aber 94% mehr CO₂-Emissionen.

Wäre die Gebäudeeffizienz der einzige Faktor, dürfte es diese Lücke nicht geben. In den drei Sektoren, die beide Datensätze abdecken (Wohnen, Logistik und Büro), bleibt der Unterschied im Energieverbrauch zwischen Europa und den USA moderat: zwischen -10% und +26% je nach Sektor. Der CO₂-Unterschied ist durchweg deutlich größer: +42% bis +94%.

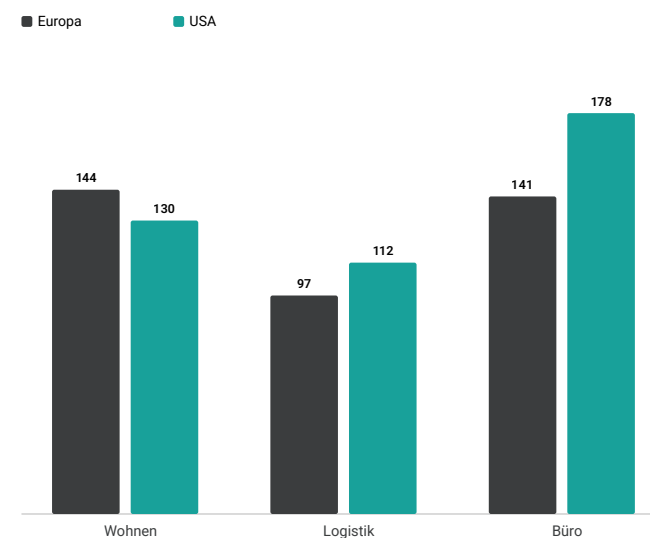
Entscheidend ist daher nicht in erster Linie die Gebäudeeffizienz, sondern die CO₂-Intensität des lokalen Strommix: ein zentraler Punkt für jede Dekarbonisierungsstrategie in einem transatlantischen Portfolio.

Die CO₂-Lücke lässt sich nicht allein durch die Gebäudeeffizienz erklären. Der lokale Energiemix verstärkt sie erheblich.

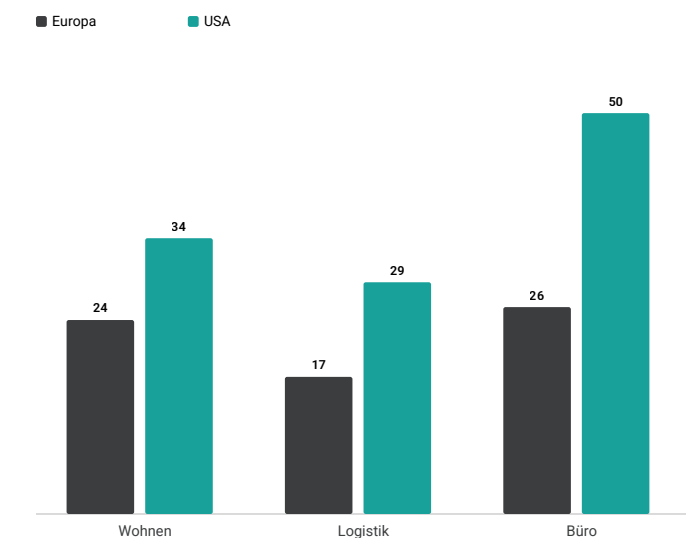
WAS DAS FÜR IHR PORTFOLIO BEDEUTET

Vergleichen Sie CO₂ und Energie in jedem Markt getrennt. Der Strommix eines Standorts kann schwerer wiegen als alles, was ein Sanierungsplan allein bewirkt.

Endenergieverbrauch, kWh/m²/Jahr



CO₂eq-Emissionen, kgCO₂/m²/Jahr



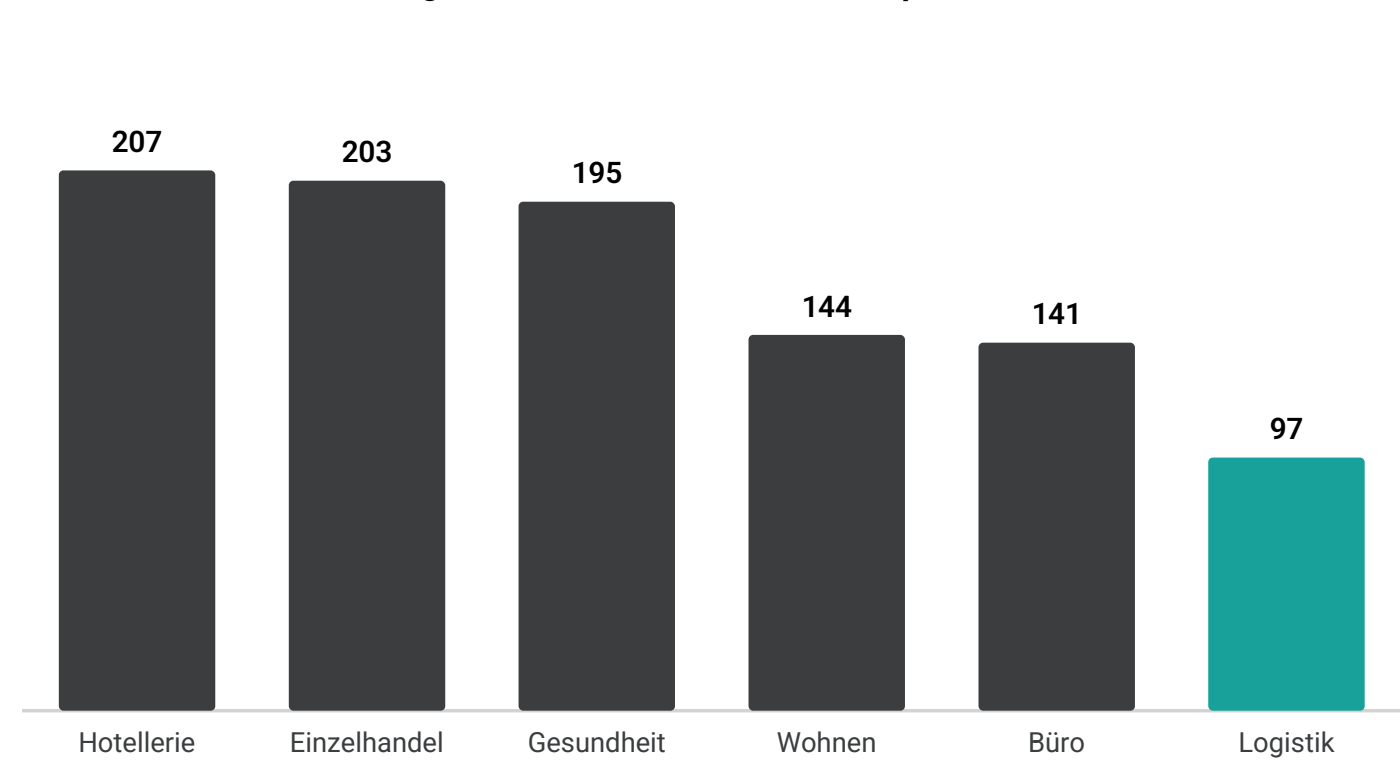
Ergebnisse für Europa nach Sektor und Land

Im europäischen Aggregat bleiben Hotellerie (207 kWh/m²) und Einzelhandel (203) die energieintensivsten Sektoren, gefolgt vom Gesundheitswesen (195). Die Logistik weist den niedrigsten Verbrauch auf (97): ein weitgehend strukturelles Ergebnis. Ein Lager ist ein großes, wenig beheiztes Volumen mit wenigen elektrischen Anlagen im Verhältnis zur Fläche und nicht unbedingt besser bewirtschaftet als ein Büro oder ein Geschäft.

Nach Ländern betrachtet erzählen Energieverbrauch und CO2-Intensität unterschiedliche Geschichten. Großbritannien verbraucht im Schnitt die meiste Energie; Deutschland wird trotz moderaten Verbrauchs zum größten Emittenten pro verbrauchter kWh, sobald der Strommix berücksichtigt wird.

Ein deutsches und ein französisches Gebäude mit gleichem Energieverbrauch emittieren nicht gleich viel CO2: Allein der Strommix macht einen Faktor 3 aus.

Durchschnittlicher Endenergieverbrauch nach Sektor, Europa, kWh/m²/Jahr

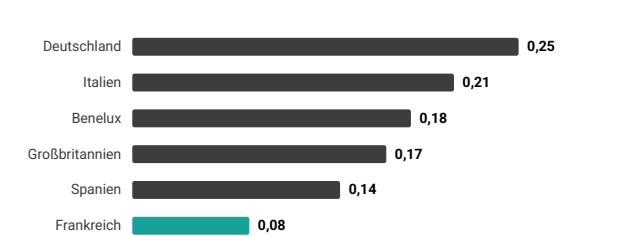


Quelle: Deepki Index 2026, Europa-Aggregat.

Endenergie nach Land



CO2-Intensität des Energiemix, kgCO2/kWh



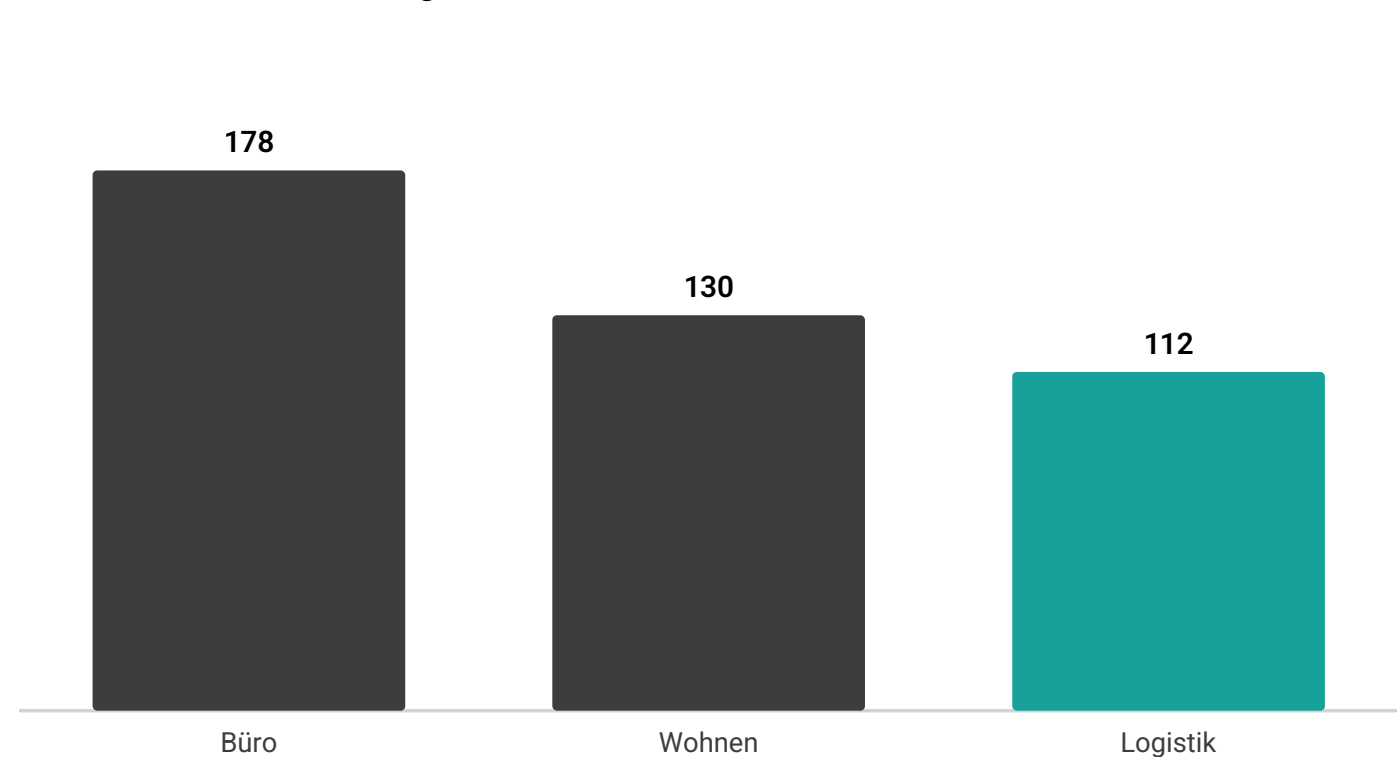
Ergebnisse für die USA nach Sektor und Region

Das US-Profil unterscheidet sich deutlich vom europäischen: Büros verbrauchen am meisten (178 kWh/m²), weit vor Wohnen (130) und Logistik (112). Wie in Europa ist dieser niedrige Wert vor allem eine Folge der Lagertypologie (große Volumen, wenige elektrische Anlagen) und nicht einer überlegenen Energieperformance.

Nach Regionen verbraucht der Mittlere Westen am meisten Energie und sticht vor allem durch seine CO2-Intensität hervor (ein kohlelastiges Netz): fast doppelt so hoch wie in Kalifornien, bei einem Verbrauchsniveau, das tatsächlich nahe am nationalen Durchschnitt liegt.

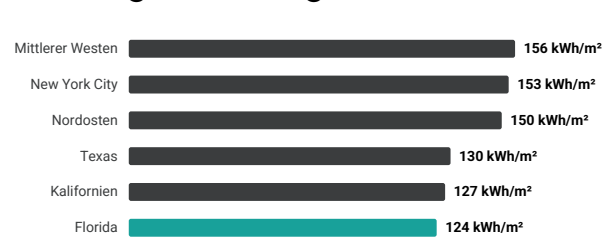
Kalifornien ist nicht der energieeffizienteste US-Markt, sondern der CO2-ärmste. Der lokale Strommix bleibt der wichtigste Hebel, noch vor der Gebäudeeffizienz.

Durchschnittlicher Endenergieverbrauch nach Sektor, USA, kWh/m²/Jahr



Quelle: Deepki Index 2026, Durchschnitt der 6 veröffentlichten Regionen.

Endenergie nach Region



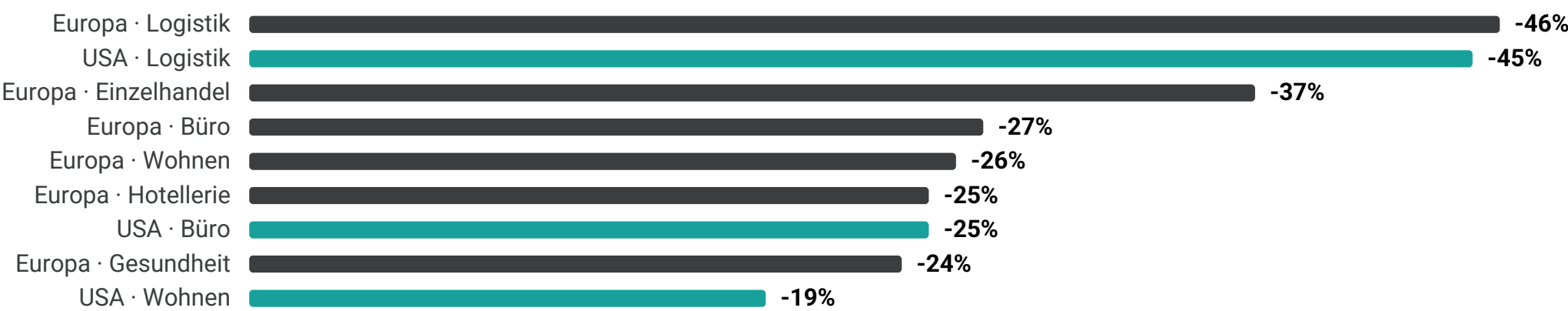
CO2-Intensität des Energiemix, kgCO2/kWh



Verbesserungspotenzial nach Sektor: der Top-30%-Benchmark

Der Abstand zwischen dem Durchschnitt eines Sektors und seinen besten 30% (dem Schwellenwert der EU-Taxonomie) zeigt das noch verfügbare Reduktionspotenzial. Die Logistik weist auf beiden Seiten des Atlantiks den größten Abstand auf: ein Beleg dafür, dass selbst in scheinbar effizienten Sektoren Spielraum besteht.

Abstand zu den besten 30% des Sektors, absteigend sortiert



Region	Sektor	Durchschnitt	Top 30%	Abstand zu Top 30%	Abstand zu Top 15%
Europa	Logistik	97	52	-46%	-63%
Europa	Einzelhandel	203	127	-37%	-54%
Europa	Büro	141	103	-27%	-41%
Europa	Wohnen	144	107	-26%	-40%
Europa	Hotellerie	207	155	-25%	-40%
Europa	Gesundheit	195	149	-24%	-37%
USA	Logistik	112	62	-45%	-63%
USA	Büro	178	133	-25%	-41%
USA	Wohnen	130	106	-19%	-33%

kWh/m²/Jahr.

Vom Benchmark zur Investitionsentscheidung

Zu wissen, wo die Lücke liegt, ist nur dann von Wert, wenn es Ihr weiteres Handeln verändert. Drei Schritte machen aus einem Benchmark eine Entscheidung.

1. **Gezielter erwerben.** Ein gründliches Pre-Acquisition-Audit fließt in die Vorlage für das Investmentkomitee ein. Nach dem Erwerb dokumentiert ein Nachhaltigkeitspass die umgesetzten Maßnahmen und ihre Wirkung auf die Performance über die gesamte Haltedauer.
2. **Das Portfolio priorisieren.** Vergleichen Sie sich mit Wettbewerbern, nicht nur mit dem Vorjahr. Die Logistik weist auf beiden Seiten des Atlantiks den größten Abstand zu ihren eigenen besten 30% auf: -46% in Europa, -45% in den USA.
3. **Dort investieren, wo es zählt.** Nicht jede Maßnahme bringt die gleiche Rendite pro investiertem Euro. Die Wirtschaftlichkeit unterscheidet sich je nach Hebel erheblich.

Nicht jede Tonne CO2 kostet gleich viel

Ein typischer Sanierungsplan stützt sich auf fünf Maßnahmenfamilien: **Gebäudehülle** (Dämmung, Fenster: 35% des CapEx), **Anlagen** (Heizung, GLT, Beleuchtung: 49%), **Optimierung** bestehender Anlagen (nahezu kostenlos), **Einbindung der Nutzer** (1%) und **Energiemix**, angeführt von Photovoltaik (15%, besonders wirksam in der Logistik dank verfügbarer Dachflächen).

Rechenbeispiel: ein Büro in Großbritannien

Eine Wärmepumpe anstelle eines Gaskessels spart rund 4 kgCO₂eq/m² bei hervorragendem Verhältnis von Einsparung zu Kosten und ist oft die erste wirtschaftliche Maßnahme. Dämmung spart weniger als 1,2 kgCO₂eq/m² bei Kosten von über 80 €/m²: Sie kommt erst zum Zug, wenn die einfachen Maßnahmen ausgeschöpft sind.

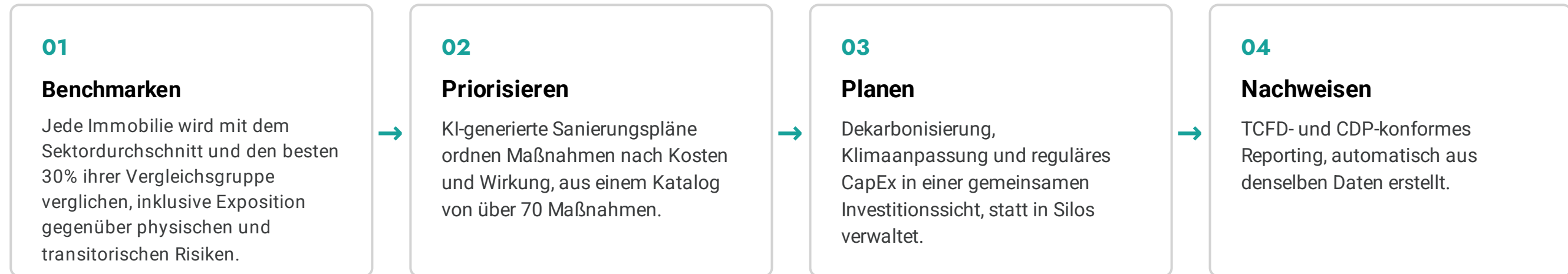
Mit einer Kombination aus Photovoltaik, Dämmung, Austausch von Fenstern und Türen, Lüftung, Luft-Wasser-Wärmepumpe und LED-Beleuchtung erreicht ein britisches Büro im Index das CRREM-1,5°C-Ziel (0,56 kgCO₂eq/m²/Jahr) für **817 €/m² CapEx**.

Die Kosten- und Einsparwerte stammen aus dem [Sustainability CapEx Index](#) von Deepki (März 2026), modelliert anhand des CRREM-1,5°C-Pfads für eine Stichprobe von über 3.000 europäischen Gebäuden. Die Werte sind Richtwerte und variieren je nach Objekt und Markt.

*Gemessen am Immobilienwert bleibt diese Investition überschaubar. Für Büros in Frankreich und Großbritannien entspricht die Ausrichtung am CRREM-1,5°C-Pfad annualisiert je nach Standort **0,25% bis 1,6%** des Immobilienwerts pro Jahr und 2,5% bis 4,5% pro Jahr in der Logistik, dem Sektor mit dem größten Abstand zu den besten 30% im Index.*

Wie Deepki Ihnen beim Handeln hilft

Deepki macht aus dem Benchmark Erkenntnisse auf Objektebene: vom Erkennen der Lücke bis zu ihrem Schließen.



Der Deepki Index ist weit mehr als nur ein Tool. Er ist der Benchmark, den der Markt braucht, um seine Ambitionen in konkrete Maßnahmen umzusetzen.

Sandrine Fauconnet, Senior Associate, ESG & Sustainability, Stoneweg

Bewährt in der Praxis. 2022 nutzte BNP Paribas REIM Italy Deepki, um sein italienisches Portfolio zu digitalisieren und einen dreijährigen Aktionsplan zu Klimarisiken für die Banca d'Italia zu erstellen, der bereits im März 2023 eingereicht wurde.

Erfahren Sie, wo Ihr Portfolio steht und wo Sie zuerst handeln sollten.

[Demo anfragen](#)

Methodik des Index, Quellen und Grenzen

- **Datenquelle:** tatsächliche Verbrauchsdaten, die automatisch auf der Deepki-Plattform erfasst werden (11 Jahre Historie, über 100 Länder), sowohl aus Eigentümerdaten (Asset Manager) als auch aus Nutzerdaten (internationale Einzelhändler), mit dem Gesamtverbrauch eines Gebäudes einschließlich privater Flächen.
- **Zeitraum:** jährliche Veröffentlichung; jede Ausgabe basiert auf dem Verbrauch des Vorjahres (die Ausgabe 2026 deckt 2025 ab). Der 5-Jahres-Trend auf Seite 4 kombiniert die Ausgaben 2022 bis 2026 (Daten 2021 bis 2025).
- **Vergleichsbasis:** Die Schwellenwerte für die besten 15% und 30% folgen den Definitionen der EU-Taxonomie; das europäische Aggregat gewichtet die 6 veröffentlichten Länder nach BIP als Näherungswert für den Gewerbeimmobilienbestand.
- **Grenzen:** Es erfolgt keine Klima-, Belegungs- oder mehrjährige Glättungskorrektur. Die Rohwerte werden wie gemessen dargestellt.
- **Umrechnung in CO₂eq und Primärenergie:** berechnet auf Basis des tatsächlichen (gemessenen) Energiemix jedes Gebäudes mit offiziellen Umrechnungsfaktoren (IEA, nationale Vorschriften).
- **Methodische Stabilität:** Die Berechnungsmethodik bleibt von Jahr zu Jahr gleich, die angewandten Formeln sind also vergleichbar. Die zugrunde liegende Gebäuestichprobe ist jedoch kein statisches Panel und kann sich zwischen den Ausgaben ändern, was den direkten Vorjahresvergleich beeinflusst (siehe Seite 4).
- **Prüfung:** Die Methodik wurde von einem unabhängigen Unternehmen geprüft.

Externe Quellen: UNEP FI, Climate Risks in the Real Estate Sector (2023) · WMO, Global Annual to Decadal Climate Update 2026-2035 · McKinsey, The net-zero transition (2022).



Die vertrauenswürdigsten Nachhaltigkeitslösungen für Immobilien.



Deepki, die marktführende SaaS-Plattform für die Immobilienbranche, ermöglicht Eigentümern, Investoren und Nutzern, Risiken mit datenbasierten Erkenntnissen zu steuern, die Nachhaltigkeits- und Finanzperformance ihrer Immobilien zu verbessern und wachsende regulatorische Anforderungen zu erfüllen.

€4T+

überwachtes Immobilienvermögen (AUM)

85k+

Plattformnutzer

100+

Länder, in denen Deepki tätig ist

900+

betreute Kunden

ZERTIFIZIERT

B Corp

EcoVadis-Rating

SOC 2 Type II

ISO 27001

ISAE 3000 Type 2

ISO 14064-1

DSGVO

EU AI Act

[Zum Trust Center →](#)

Kontakt zu Deepki

contact@deepki.com · deepki.com/contact-us

[Demo anfragen](#)