

Evaluierung des Energieausweises

Eine empirische Studie zur Wahrnehmung der Energieeffizienz von Wohnimmobilien aus der Verbraucherperspektive

KVF NRW | Fact Sheet Nr. 7

Bertram I. Steininger, Claudia Nadler, Melanie Franke und Carolin Pommeranz

1 Motivation und Zielsetzung

Bei der Erreichung energie- und klimapolitischer Ziele wird der Immobilienbranche eine Schlüsselfunktion zugesprochen, da auf den Gebäudesektor knapp ein Drittel des globalen Endenergieverbrauchs entfällt. Zudem wird in der Baubranche auch ein hohes Einsparpotenzial an Treibhausgasen identifiziert. Im Zuge der in Deutschland eingeleiteten Energiewende werden daher verschärfte energetische Anforderungen an Immobilien gestellt. Der Gebäudebereich steht dabei im Fokus der Energiepolitik, sodass der Primärenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestands bis zum Jahr 2050 deutlich reduziert werden soll.

Mithilfe des Energieausweises soll Verbrauchern ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, das über die energetische Qualität von Gebäuden informiert und in die Miet- bzw. Kaufentscheidung einfließt. Bisherige Forschungsarbeiten haben jedoch gezeigt, dass der Energieausweis bislang einen geringen Einfluss auf die Entscheidungsfindung aufweist. Vor dem Hintergrund der Einführung der verbindlichen Vorlagepflicht im Mai 2015 stellt sich die Frage, ob sich die Wahrnehmung durch die Verbraucher verändert hat und wie Marktakteure die Bedeutung des Instruments auf lokalen Immobilienmärkten einschätzen. Daher sollen in diesem Bericht die folgenden drei Forschungsfragen beantwortet werden:

Forschungsfrage 1 – Energieausweis als Auswahlkriterium

Wie schätzen Verbraucher ihren eigenen Umgang mit dem Thema Energieeffizienz ein und welche Rolle spielt dabei der Energieausweis? Wie stark beeinflusst die Energieeffizienz einer Wohnimmobilie die eigene Mietentscheidung?

Forschungsfrage 2 – Preiseffekt und Vorlagepflicht

Stellt sich ein Preiseffekt für den Energieausweis bei Neuvermietungen ein und, wenn ja, in welchem Verhältnis steht dieser Effekt zu den durchschnittlichen Energiekosten? Wie wirken sich a) die Immobilienmarktsituation und b) die Einführung der verbindlichen Vorlagepflicht des Energieausweises im Jahr 2015 auf den Preiseffekt aus?

Forschungsfrage 3 – weitergehender Verbraucherschutz

Bedarf es schließlich eines weitergehenden Verbraucherschutzes bezüglich des Umgangs mit dem Energieausweis durch Anleitung und Aufklärung von Mietern und Käufern?

2 Ergebnisse

2.1 Forschungsfrage 1 – Energieausweis als Auswahlkriterium

Die Interviews verschiedener Experten aus den Bereichen der Energieberatung, der Interessenvertretung von Mietern und Vermietern sowie des Verbraucherschutzes zum Thema Energieausweis zeigen verschiedene Defizite auf: Zunächst wird das Verständnis des Verbrauchers von im Energieausweis enthaltenen Begrifflichkeiten und Kennwerten sowie die Kenntnis der Vorzeigepflicht übereinstimmend als unzureichend beschrieben. Zurückzuführen ist dies u.a. auf die mangelhafte Umsetzung des Energieausweises, z.B. in Form des dualen Systems aus Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Zudem stehen Kosten und Erlöse durch Einsparungen aus einer erhöhten Energieeffizienz selten in einem angemessenen Verhältnis. Dies führt zu einer generell kritischen Betrachtung des Energieausweises.

Zusätzlich wurden die in einem Online-Experiment getroffenen Mietentscheidungen mittels einer auswahlbasierten Conjoint-Analyse analysiert. Diese ermöglicht es, die Bedeutung des Energieausweises direkt im Vergleich zu anderen für Mieter wichtigen Entscheidungskriterien zu quantifizieren. Die Analyse zeigt, dass dem Energiekennwert und der Energieeffizienzklasse bei einer Mietentscheidung eine vergleichsweise hohe relative Wichtigkeit beigemessen wird. Mit einem Wert von 25,0 Prozent ist der Energieverbrauch nach der Kaltmiete und der Wohnlage ein wichtiges Kriterium. Ein Einfluss des Energieausweises ist somit vorhanden und größer als bisherige Studien vermuten lassen. Dabei wird die Energieeffizienz einer Wohnimmobilie vor allem aufgrund der Bedeutung für die entstehenden Nebenkosten als wichtig eingestuft.

2.2. Forschungsfrage 2 – Preiseffekt und Vorlagepflicht

Die Ergebnisse eines hedonischen Preismodells, mithilfe dessen der Einfluss jeder Eigenschaft einer Immobilie – folglich auch der des Energieausweises – auf den Immobilienpreis quantifiziert werden kann, zeigen, dass für energetisch effiziente Mietwohnungen (Energieeffizienzklasse: A+ bis C) bei Neuvermietungen ein Preisaufschlag von 6,5 bis 1,6 Prozent existiert. Für niedrigereffiziente Mietwohnungen werden geringe und über die Effizienzklassen E bis H ähnliche Preisabschläge zwischen -0,5 und -2,0 Prozent ermittelt. Verbraucher sind daher gegenüber der genauen Ausprägung der Effizienzklasse im niedrigereffizienten Bereich nahezu indifferent. Bei einer

heuristischen Gegenüberstellung der Preiseffekte mit den durchschnittlichen Energiekosten innerhalb der einzelnen Effizienzklassen zeigt sich, dass der Saldo im energetisch effizienten Bereich im Durchschnitt leicht positiv und im energetisch wenig effizienten Bereich deutlich negativ ist. Daraus folgt, dass die Kompensierung für erhöhte Energiekosten in Form eines Mietabschlags zu gering ausfällt.

Die Preiseffekte variieren außerdem mit der Immobilienmarktsituation, sodass Verbraucher in Wohnungsmärkten, in denen die Nachfrage das Immobilienangebot übersteigt, einen höheren Preisaufschlag zahlen. Auch wirken sich Veränderungen des regulatorischen Rahmens wie die verbindliche Vorlagepflicht des Energieausweises auf den Preiseffekt für die Energieeffizienzklasse aus. Jene sorgt für einen leichten Anstieg bzw. einer Anpassung der Preiseffekte für energetisch sanierte Mietwohnungen.

2.3 Forschungsfrage 3 – weitergehender Verbraucherschutz

Aus den bisherigen Analysen lassen sich Handlungsempfehlungen für die verbraucherpolitischen Akteure ableiten, die sich einerseits auf die Anpassung des Energieausweises sowie die regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen und andererseits auf eine verstärkte Sensibilisierung der Verbraucher abzielen:

- Das duale System aus Bedarfs- und Verbrauchsausweis sollte aufgrund einer mangelhaften Vergleichbarkeit der Energieeffizienz von Immobilien vereinheitlicht werden. Weiterhin wäre die Einführung eines Heizkostenkennwertes wünschenswert, der den Verbraucher unmittelbar über Kosteneinsparungen aufklärt.
- Die Durchsetzung der Vorlagepflicht in Zusammenarbeit mit den Anbietern von Immobilienportalen sollte gefördert werden, um bestehende Umgehungsmöglichkeiten bei Inseraten auszuräumen. Darüber hinaus sind verstärkte Kontrollen bei der Ausstellung und Vorlagepflicht des Energieausweises sowie verstärkte Sanktionierungen bei Missachtung anzustreben.
- Schließlich sollte der Informationswert des Energieausweises stärker kommuniziert werden. Energieeffizientes Wohnen kann z.B. durch eine deutlichere Hervorhebung der monetären und nicht-monetären Vorteile für Verbraucher attraktiv gemacht werden, sodass der Energieausweis als selbstverständliches Kriterium bei der Mietentscheidung berücksichtigt wird. Verbraucher könnten dabei einfach und schnell über neue Informationskanäle wie beispielsweise soziale Medien und Apps oder über auf Energieberatung ausgerichtete Beratungsstellen erreicht werden.

KVF NRW | Fact Sheet Nr. 7: Evaluierung des Energieausweises

Autorinnen und Autoren

Prof. Dr. Bertram I. Steininger ist Professor als Juniorprofessor für Real Estate Finance an der RWTH Aachen University.

Dr. Claudia Nadler ist Akademische Rätin am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbes. Betriebliche Finanzwirtschaft der RWTH Aachen University.

Melanie Franke, M.Sc., ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbes. Betriebliche Finanzwirtschaft der RWTH Aachen University.

Carolin Pommeranz, M.Sc., ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Real Estate Finance der RWTH Aachen University.

Projekt

Das Projekt „Evaluierung des Energieausweises – Eine empirische Studie zur Wahrnehmung der Energieeffizienz von Wohnimmobilien aus der Verbraucherperspektive“ wurde zwischen Juni 2016 und Juni 2017 durch Mittel des Ministeriums für Kultur und Wissenschaft (MKW) des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Kompetenzzentrums Verbraucherforschung NRW (KVF NRW) gefördert.

Danksagung

Die Autorinnen und Autoren bedanken sich für die Daten- und Softwarebereitstellung bei der Immobilien Scout GmbH, GfK Geomarketing GmbH, Verivox GmbH, Sawtooth Software, Inc. und ESRI Deutschland GmbH.

Lizenz

Der Text dieses Werkes ist, soweit nichts anderes vermerkt ist, urheberrechtlich geschützt und lizenziert unter

**Creative Commons: Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0
Deutschland (CC BY-SA 3.0 DE)**

Den vollständigen Lizenztext (Legal Code) finden Sie unter
<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/de/legalcode>
Die Zusammenfassung (Commons Deed) der Lizenz finden Sie unter
<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/de/>

Die oben genannte Lizenz gilt ausschließlich für die Texte des Werkes, *nicht* für die verwendeten Logos und Bilder. Das Kennzeichen „Verbraucherzentrale“ ist als Gemeinschaftswort- und Bildmarke geschützt (Nr. 007530777 und 006616734). Das Werk darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale NRW nicht mit (Werbe-)Aufklebern o. Ä. versehen werden. Die Verwendung des Werkes durch Dritte darf nicht den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW erwecken.

Impressum

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.

Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf, Telefon: +49 211 38 09-0

Veröffentlicht im Rahmen des Projekts

Kompetenzzentrum Verbraucherforschung NRW | KVF NRW

E-Mail: verbraucherforschung@verbraucherzentrale.nrw

Internet: www.verbraucherforschung.de

Twitter (@kvf_nrw): www.twitter.com/kvf_nrw

1. Auflage (Dezember 2017)

Diese Publikation gibt die Meinung und die wissenschaftlichen Erkenntnisse der Autorin und des Autors wieder und muss nicht mit den Meinungen und Positionen des KVF NRW, der Verbraucherzentrale NRW e. V., des MULNV oder des MKW übereinstimmen.

Das KVF NRW ist ein Kooperationsprojekt der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. mit dem Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV) und dem Ministerium für Kultur und Wissenschaft (MKW) des Landes Nordrhein-Westfalen.