

Pflicht zur Veröffentlichung von Energiewerten senkt Häuserpreise

Gesetzesänderung sorgt für mehr Transparenz bei Immobilienanzeigen und reduzierten Angebotspreisen bei Gebäuden mit hohem Verbrauch

Mit der seit dem 1. Mai 2014 gesetzlich vorgeschriebenen Informationspflicht hat sich der Anteil an Immobilienanzeigen, die den Wärmeenergieverbrauch des zum Verkauf stehenden Hauses veröffentlichen, deutlich erhöht. Gleichzeitig sanken die Angebotspreise für Immobilien mit hohem Verbrauch. Bei verbrauchsarmen Gebäuden gab es hingegen keine Veränderung. Eine Erklärung für diese Entwicklung ist, dass Anbieter von Häusern mit hohem Verbrauch die Energieinformationen vor Einführung der Veröffentlichungspflicht eher zurückgehalten haben.

Kontakt: Andreas Gerster ✉ andreas.gerster@rwi-essen.de

DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE

Seit Einführung der Informationspflicht ist auf der Internetplattform Immobilienscout24 der Anteil an Immobilienanzeigen, mit Energieinformationen von rund 10% auf 60% gestiegen.

Als Folge sind die Preise für Häuser mit einem hohen Energieverbrauch gesunken. Verbrauchsärmere Häuser zeigen beim Angebotspreis keine Veränderung.

Vor der Veröffentlichungspflicht gaben vorrangig Verkäufer verbrauchsarmer Häuser die Energieinformationen freiwillig preis; Verkäufer von Häusern mit hohen Energieverbräuchen hielten sich eher zurück.

Seit dem 1. Mai 2014 sind Immobilienanbieter verpflichtet, bereits in Verkaufsanzeigen den Energieverbrauch des Hauses zu veröffentlichen. Welche Auswirkungen hat das gehabt?

Die Veröffentlichungspflicht hat zu deutlich mehr Transparenz auf dem Häusermarkt geführt. Enthielten vor der Gesetzesänderung nur rund 10% der Anzeigen auf Immobilienscout24 Informationen zum Wärmeverbrauch je Quadratmeter, so stieg dieser Anteil bis zum Ende des Jahres 2014 auf rund 60% an. Banken und Immobilienmakler folgen der Pflicht dabei deutlich häufiger als Privatverkäufer. Vor der Gesetzesänderung war dies umgekehrt. Die RWI-Studie zeigt darüber hinaus, dass die Einführung der Informationspflicht Auswirkungen auf die Angebotspreise hatte: Häuser mit hohem spezifischen Energieverbrauch wurden günstiger, der Preis von verbrauchsarmen Häusern veränderte sich hingegen nicht.

Wieso sind überprüfbare Veröffentlichungspflichten notwendig?

Ohne Veröffentlichungspflicht haben Anbieter abhängig von der energetischen Qualität ihres Hauses unterschiedliche Anreize, den Energieverbrauch in Immobilienanzeigen anzugeben. Steht ein verbrauchsarmes Haus zum Verkauf, ist es für den Verkäufer vorteilhaft, diese Informationen in die Anzeige

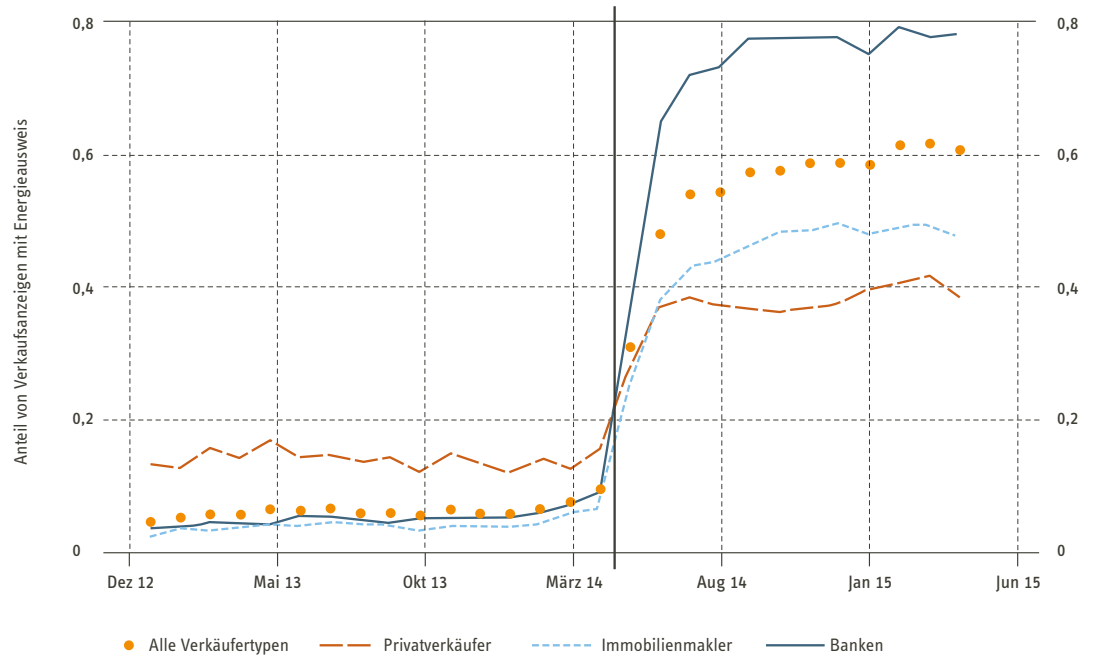
aufzunehmen. Bei Häusern mit hohem Energieverbrauch profitiert der Verkäufer hingegen, wenn er die Kennzahlen zurückhält. Vor der Veröffentlichungspflicht lag entsprechend der durchschnittliche Angebotspreis von Häusern, für welche die Energieinformationen angegeben wurden, rund 14% höher als bei Häusern ohne Verbrauchsangaben. Um die tatsächliche Preisdifferenz zu bestimmen, müssen jedoch potentielle Unterschiede in den Charakteristika der Häuser herausgerechnet werden.

Wie ermittelt die RWI-Analyse den kausalen Effekt der Veröffentlichungspflicht?

Die Studie nutzt aus, dass der Anteil derjenigen, die gesetzeskonform handeln, in den verschiedenen Verkäufergruppen (private Anbieter, Banken Immobilienmakler) unterschiedlich hoch ist. Weil der Anreiz zum Einhalten der Veröffentlichungspflicht extern beeinflusst wird (der Reputationsverlust bei Gesetzesbruch ist für kommerzielle Anbieter folgenreicher als für private) und nicht mit der Qualität der angebotenen Häuser zusammenhängt, vergleicht die Studie abhängig vom Verkäufertyp die Preise von ähnlichen Häusern vor und nach der Reform. Damit lässt sich der Effekt der Veröffentlichungspflicht ermitteln und von dem Einfluss trennen, den unterschiedliche Hauscharakteristika auf den Preis haben.

Quelle: **Energieinformationen in Immobilienanzeigen vor und nach dem 1. Mai 2014**

Frondel, M., Gerster, A. und C. Vance (2017) The Power of Mandatory Quality Disclosure: Evidence from the German Housing Market. Ruhr Economic Papers #684. Online: <http://www.rwi-essen.de/publikationen/ruhr-economic-papers/869/>



Quelle: Berechnungen des RWI auf Basis von Immobilienscout24.

Handlungsempfehlungen

i Pflichten für Hausverkäufer, Energieinformationen zu veröffentlichen, sollten weiter gestärkt werden, etwa durch eine Verringerung von Ausnahmeregeln und eine stringente Überprüfung. Dadurch würde den Käufern eine bessere Bewertung der angebotenen Immobilien ermöglicht, was wiederum Anreize für Investitionen in den energetischen Zustand von Gebäuden stärkt.

i Auch in anderen Märkten ist zu erwarten, dass Informationsasymmetrien von Verkäufern strategisch ausgenutzt werden, um nachteilige Informationen zurückzuhalten. Daher sollte beispielsweise die verpflichtende EU-Energiekennzeichnung lückenlos auf alle energieverbrauchenden Haushaltsgeräte ausgeweitet werden. Dies würde die Transparenz für Käufer erhöhen.

Herausgeber:

RWI - Leibniz-Institut
für Wirtschaftsforschung
Hohenzollernstr. 1-3
45128 Essen/Germany
Fon: +49 (0) 201-8149-0

Redaktion:
Katja Fels

Layout und Design:
Daniela Schwindt,
Magdalena Franke

© RWI
Juli 2017