



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

ENERGIEAUSWEIS: INTERESSE BEI DEN VERMIETERN GRÖßER ALS BEI DEM MIETER

20.10.2008 Fachinformation

Mit einem so genannten "Praxistest" erweckte der Berliner Mieterverein (BMV) kürzlich den Eindruck, die Berliner Vermieter würden den Mietern Energieausweise vorenthalten und damit eine Ordnungswidrigkeit begehen. Die Aussagen stützen sich auf Bewerbungen von zehn Studenten auf 167 Wohnungsinserate. Eine genauere Betrachtung der im MieterMagazin vorgestellten Untersuchung zeigt: Der Praxistest ist intransparent und methodisch zweifelhaft, die auf seiner Basis gemachten Aussagen sind nicht nachweisbare Behauptungen. Mit den Erfahrungen seines "Praxistests" will der BMV seine Forderung an den Gesetzgeber begründen, dass der Energieausweis nachgebessert werden müsse. Insbesondere solle eine Vorlagepflicht eingeführt werden, nach der jedem Mietinteressenten unaufgefordert eine Kopie des Energieausweises vorgelegt werden muss. Diese Vorlagepflicht solle dem potenziellen Mieter bei der Wohnungssuche genügend Zeit geben, den komplizierten Energieausweis in Ruhe zu prüfen. Der BBU hatte in den Beratungen zur Novellierung der EnEV 2007 mit Erfolg darauf hingewirkt, dass die Ausstellung von Energieausweisen keine unnötigen und überhöhten Kosten für die Vermieter hervorruft. Zweifel am Nutzen der Energieausweise für die Mieter bestanden seitens des BBU von Beginn an. Der im Artikel des MieterMagazins enthaltene Bericht über die verdeckte Umfrage des BMV wirft Fragen insbesondere hinsichtlich der Methodik des so genannten "Praxistests Energieausweis" und der öffentlichen Aussagen des Berliner Mietervereins auf. Demnach haben sich zehn vom BMV Beauftragte ab Juni 2008 auf Testwohnungssuche begeben und sich aus Tages- und Wochenzeitungen, aus Makler- und Vermieter-Webseiten sowie aus Internetplattformen Wohnungsangebote in allen Berliner Bezirken herausgesucht. In 167 Fällen hätten sie telefoniert, recherchiert oder an Wohnungsbesichtigungen teilgenommen. Der BBU bezweifelt die Aussagekraft dieser 167 Fälle umfassenden Stichprobe. Allein die BBU-Mitglieder tätigen ca. 55.000 Vermietungen pro Jahr. Hinzu kommt, dass zum Zeitpunkt des "Praxistests" Miet- und Kaufinteressenten ausschließlich für Wohngebäude, die bis 1965 errichtet wurden, die Vorlage eines Energieausweises verlangen konnten. Für Immobilien, die nach 1965 gebaut wurden, gilt der 1. Januar 2009 als Stichtag. Für denkmalgeschützte Wohngebäude besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises. Die Verteilung der untersuchten Fälle auf Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Hausverwaltungen, Privatvermieter und Makler täuscht eine Genauigkeit vor, die nicht belegt werden kann. Es fehlen jegliche Aussagen darüber, wie viele "Testwohnungssuchende" auf die einzelnen Gruppen entfallen. Insofern ist auch die Aussage, Wohnungsbaugesellschaften ließen in 15 Prozent der Fälle Wohnungssuchende, die nach dem Energieausweis fragten, gleich "abblitzen", ohne jegliche Aussagekraft. Weder ist erwähnt, wie viele Testwohnungssuchende 15 bis 100 Prozent entsprechen, noch was unter "Wohnungsbaugesellschaften" zu verstehen ist - städtische Wohnungsbaugesellschaften oder alle Wohnungsunternehmen in Form der GmbH oder Aktiengesellschaft. Wenn der Berliner Mieterverein eine so geringe Stichprobe als repräsentativ bezeichnet, wären mindestens Angaben über die Verteilung der 167 Fälle auf die Gruppen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Hausverwaltungen, Privatvermieter und Makler erforderlich gewesen. Gleichfalls fehlen Aussagen dazu, wie sich die 167 Fälle auf Recherchen, Telefonkontakte und Wohnungsbesichtigungen verteilen. Demzufolge ist die Aussage, "Wohnungsbaugesellschaften ließen in 15 Prozent der Fälle Wohnungssuchende, die nach dem Energieausweis fragten, gleich "abblitzen!", eine nicht nachgewiesene Behauptung. Zu einer wissenschaftlich fundierten Darstellung gehört die genaue Benennung der Anzahl der untersuchten Fälle nach Vermietergruppen und auch nach dem Baujahr der nachgefragten Wohngebäude. Ebenso ist unklar, ob sich unter den nachgefragten Wohnungen auch solche in denkmalgeschützten Gebäuden

befanden. Sowohl für Gebäude mit einem Baualter nach 1965, als auch für denkmalgeschützte Gebäude musste im Befragungszeitraum kein Energieausweis vorgelegt werden. Nicht vom Berliner Mieterverein dargestellt ist, ob seine Methodik Mehrfachnennungen ausschließt, die die Aussagen angesichts der sehr kleinen Stichprobe noch weiter verfälschen würde. Der Berliner Mieterverein schreibt in seinem Artikel, er habe davon abgesehen, bei Behörden Anzeige zu erstatten, obwohl es sich bei der Verweigerung der Vorlage eines Energieausweises um eine "teure Ordnungswidrigkeit" handeln würde. Richtig ist: Es hätte keine Berechtigung bestanden, entsprechende Anzeigen zu erstatten, da der Energieausweis nur ernsthaften Mietinteressenten vorgelegt werden muss! Dies regelt explizit die Energieeinsparverordnung. Dass der Energieausweis üblicherweise nicht in Vermietungsanzeigen erwähnt wird, entspricht der geltenden Rechtslage. Der Energieausweis muss gemäß der Energieeinsparverordnung § 16 vom Vermieter dem potenziellen Mieter zugänglich gemacht werden, spätestens dann, wenn der potenzielle Mieter dies verlangt hat. Zudem ist festgelegt, dass der Energieausweis lediglich der Information dient. FAZIT: Zusammenfassend weisen der BBU und seine Mitgliedsunternehmen die mit der Überschrift des Artikels verbundene Behauptung, ein Praxistest des Energieausweises sei nicht bestanden, als unhaltbar zurück. Die Mitgliedsunternehmen des BBU stellen in den derzeitigen Vermietungsgesprächen fest, dass von Ausnahmen abgesehen seitens potentieller Mieter kein Interesse am Energieausweis vorhanden ist. Dies ist für die Wohnungsunternehmen insofern ärgerlich, als dass sie für alle Wohnungen, für welche dies seit dem 1. Juli 2008 gesetzlich vorgeschrieben ist, Energieausweise erstellen lassen. Viele Miet- und Kaufinteressenten wissen gar nicht, was sie mit dem Energieausweis anfangen sollen. Nach wie vor richtet sich das Hauptinteresse der überwiegenden Mehrheit der Mietinteressenten auf das Vorhandensein eines Balkons oder die Ausstattung von Küche und Bad, die Lage der Wohnung und die Miete. Sofern sich potenzielle Mieter oder Käufer für den Energieausweis interessieren, dann meist im Hinblick auf die zu erwartenden Heizkosten. Gerade dazu sagt der Energieausweis nichts aus, denn die Heizkosten hängen ganz wesentlich vom Heizverhalten des Mieters und von der Entwicklung der Energiepreise ab. Hier unterstützt der BBU die Informationsarbeit seiner Mitgliedsunternehmen, um Missverständnissen zu begegnen und die - aufbauend auf den erheblichen Investitionen der Vergangenheit - hervorragende energetische Qualität der überwiegenden Mehrzahl der von ihnen bewirtschafteten Wohnungen positiv herauszustellen.

<https://bbu.de/beitraege/energieausweis-interesse-bei-den-vermietern-groesser-als-bei-dem-mieter>