



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Gesetzentwurf zur Aufteilung der CO₂-Kosten im Bundeskabinett beschlossen

25.05.2022 Fachinformation

Das Bundeskabinett hat am 25. Mai 2022 den Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten beschlossen. Die Basis dafür bildeten die zwischen dem Bundeswirtschaftsministerium, dem Bundesbauministerium und dem Bundesjustizministerium geeinten Eckpunkte von Anfang April 2022. Das Gesetz soll für mehr Klimaschutz im Wärmesektor und eine sozial gerechte Kostenverteilung sorgen. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Dieser Preis wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen. Für Wohngebäude wird ein Stufenmodell eingeführt, dass die CO₂-Kosten anhand der energetischen Qualität des Gebäudes aufteilt. Die Regelung soll am 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister **Robert Habeck**: „Wir haben mit der Aufteilung der CO₂-Kosten eine Lösung gefunden, die sozial gerecht ist und künftig die Mieter auch entlastet. Je schlechter ein Gebäude gedämmt ist, je älter zum Beispiel die Heizung oder die Fenster sind, umso höher sind die CO₂-Kosten für Vermieter und umso größer die Entlastung für Mieter. Denn in diesen Fällen leidet der Mieter häufig unter hohen Energiekosten wegen schlechter Dämmung und Heizung, ohne aber selbst gut gegensteuern zu können. Umgekehrt kann ein Vermieter, der das Gebäude gut energetisch saniert hat, die Kosten auch umlegen. Denn dann sind beispielsweise Dach und Fenster gut gedämmt, so dass vor allem die Mieter durch ihr Verhalten noch dazu beitragen können, Energie einzusparen und so die Heizkosten zu reduzieren.“

Bundesbauministerin **Klara Geywitz**: „Wohnhäuser energiefest machen, ist eine win-win-win-Situation: Wir schützen die Umwelt und damit nachfolgende Generationen. Die Mieter gewinnen, denn sie heizen nicht für die Außenumgebung. Die Vermieter gewinnen, denn sie sparen damit langfristig Kosten ein. Die jetzt getroffene Regelung ist eine Übergangslösung. Wir werden sie deshalb auf ihre Wirkung hin evaluieren und daran arbeiten, Energieausweise als Grundlage für das Modell heranzuziehen. Unser Ziel ist es, zu einem bestimmten Zeitpunkt CO₂-neutral zu heizen. Bis wir das erreicht haben, wird der CO₂-Preis fair verteilt. Das ist das Versprechen dieser Koalition und das haben wir heute eingelöst.“

Bundesjustizminister **Dr. Marco Buschmann**: „Der CO₂-Preis kann einen wichtigen Beitrag leisten, um unseren Verbrauch von Erdöl, Kohle und Gas zu verringern. Dafür müssen allerdings die gesetzlichen Rahmenbedingungen stimmen. Die Regeln über die Verteilung des CO₂-Preises müssen praktikabel sein – und sie müssen die richtigen Anreize setzen. Das heute beschlossene Stufenmodell entspricht diesen Zielvorgaben. Es setzt gerade dort Anreize für energetische Sanierungen, wo diese viel bewirken. Es ist bürokratiearm – und deshalb auch für private Vermieter handhabbar, die nur eine einzelne Immobilie vermieten. Außerdem ist es fair, weil es alle Seiten in die Verantwortung nimmt. Ich bin froh, dass wir die Frage der Verteilung der CO₂-Kosten auf diese Weise lösen. Das gefundene Modell ist ein gutes Beispiel für wirkungsorientierten, praxistauglichen Klimaschutz.“

Im Einzelnen zu den Inhalten des Gesetzentwurfs:

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Er wird schrittweise auf bis zu 55 Euro im Jahr 2025 steigen.

Im Gebäudebereich soll der CO₂-Preis Vermieter motivieren, energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben und Mieter dazu, sparsam mit Energie umzugehen. Aktuell können Vermieter die Zusatzkosten für den CO₂-Preis gänzlich an ihre Mieter weitergeben. Damit konnte der CO₂-Preis bislang nicht die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung entfalten. Dem will die Bundesregierung nun abhelfen. Für Wohngebäude wird ein Stufenmodell eingeführt, dass die CO₂-Kosten anhand der energetischen Qualität des Gebäudes aufteilt. Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine 50-50-Lösung geregelt. Die CO₂-Kosten werden hier pauschal hälftig zwischen Mieter und Vermieter geteilt.

Wohngebäude/ gemischte Nutzung:

Mit dem Stufenmodell werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des vermieteten Gebäudes die produzierten CO₂-Kosten künftig anteilig entsprechend der Verantwortungsbereiche und damit zwischen Mietern und Vermietern umgelegt. Je schlechter die energetische Qualität des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche geknüpft. Diese 10 Stufen ermöglichen eine zielgenaue Berechnung:

Bei Gebäuden mit einer besonders schlechten Energiebilanz (≥ 52 kg CO₂/m²/a) übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter zehn Prozent der CO₂-Kosten. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem sehr effizienten Standard (EH 55) entspricht, müssen die Vermieter keine CO₂-Kosten mehr tragen.

Das Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude und für Gebäude mit gemischter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wenn Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen.

Das Modell beruht auf Daten, die im Rahmen der Heizkostenabrechnung bereits rechtssicher erhoben werden. Die Mietparteien teilen die CO₂-Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung selbst untereinander auf. Den Vermietern werden mit der Brennstoffrechnung alle erforderlichen Daten an die Hand gegeben, sodass sie die CO₂-Kosten leicht verteilen können. Behörden oder private Dritte müssen nicht hinzugezogen werden.

Nichtwohngebäude

Bei Nichtwohngebäuden wie z.B. Gebäuden mit Gewerberäumen greift die 50:50 Aufteilung, die bereits im Koalitionsvertrag als Möglichkeit festgelegt wurde. Dies ist aber nur eine Übergangslösung. Für Nichtwohngebäude soll bis Ende 2025 ebenfalls ein Stufenmodell entwickelt werden. Aufgrund der Heterogenität von Nichtwohngebäuden (u.a. Größe, Nutzungsarten, Verbrauch) fehlen derzeit noch die erforderlichen Datengrundlagen, um eine valide Berechnung der Abstufungen für Nichtwohngebäude vornehmen zu können. Die Daten sollen bis zum Ende des Jahres 2024 erhoben werden.

Ausnahme- und Begleit- und Übergangsregelungen

Das Gesetz sieht Ausnahmen von der vorgesehenen Aufteilung der Kosten dort vor, wo der Kohlendioxidpreis seine Anreizwirkung nicht entfalten kann. So können die Vermieter, etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten unter Umständen nur einen eingeschränkten Beitrag zur energetischen Sanierung leisten und werden in diesen Fällen deshalb teilweise oder vollständig von ihrem Anteil befreit. Der Gasverbrauch, den die Verwendung eigener Gasherde verursachen, wird im Wege einer 5-%-Pauschale vom CO₂-Kostenanteil des Vermieters abgezogen.

Die klimapolitische Lenkungswirkung des Gesetzes wird sozialverträglich ausgestaltet. Stellt ein Vermieter etwa den Betrieb einer Gastherme auf einen klimaneutralen, aber teureren Ersatzbrennstoff um, so ist die Umlage der Brennstoffkosten auf den Mieter auf den Grundversorgungstarif für Erdgas begrenzt. Wird auf ein Brennstoffgemisch aus Erdgas und Biogas umgestellt, kann der Vermieter aber weiterhin die darauf anfallenden CO₂-Kosten verteilen.

In das Gesetz wird eine Evaluierungsklausel aufgenommen, die eine Evaluierung der Anwendungssicherheit des Gesetzes vorsieht. Weiter wird die Bundesregierung die Gesamtverteilung der CO₂-Kosten über alle Mietverhältnisse hinweg beobachten. Zuletzt wird im Rahmen der Evaluierung zu prüfen sein, ob zwischenzeitlich – aufgrund einer

Reform des Energieausweises – eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist.

Die Regelung soll am 1. Januar 2023 in Kraft treten und auf alle Abrechnungszeiträume anwendbar sein, die an oder nach diesem Tag beginnen. Weiter sollen bei der Anwendung des Stufenmodells Brennstofflieferungen außer Betracht bleiben, die nach alter Rechtslage abgerechnet wurden. Für diese liegen den Vermietern noch nicht die Daten vor, die sie für die Einstufung ihres Gebäudes und für die Aufteilung der CO₂-Kosten gegenüber ihren Mietern benötigen.

<https://bbu.de/beitraege/gesetzentwurf-zur-aufteilung-der-co2-kosten-im-bundeskabinett-beschlossen>