



#SozialerKlimaschutz (Teil 4/4)

CO₂-Preis bei Vermietung: Kosten und Handlungsanreize sinnvoll aufteilen

CO₂-Preis bei Mietwohnungen: Kosten und Handlungsreize sinnvoll aufteilen

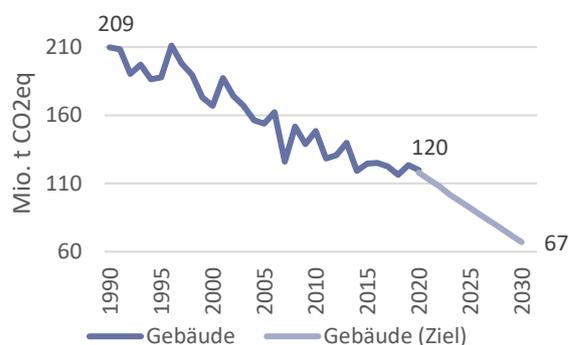
Die Regierungskoalition konnte sich bisher nicht auf eine Aufteilung der Kosten des Brennstoffemissionshandelsgesetzes zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen einigen. Derzeit zahlen Mieter*innen den gesamten CO₂-Preis-Aufschlag. Aufgabe der neuen Bundesregierung wird sein, die Lenkungswirkung des CO₂-Preises sicherzustellen: Das Preissignal sollte auch bei denen ankommen, die die Investitionsentscheidungen für effizientere Heizungstechnik oder Gebäudedämmung treffen. Eine faire Aufteilung ist ebenfalls wichtig für die Akzeptanz des ansteigenden CO₂-Preises. Eine Orientierung der Kostenverteilung an den Energieeffizienzklassen von Gebäuden wird beiden Zielen gerecht.

Von Florian Zorzawy und Christian Fischle

Großes Klimaschutzpotenzial im Gebäudesektor

Der Gebäudesektor macht in Deutschland rund ein Drittel des Endenergieverbrauchs aus und trägt mit 120 Mio. t im Jahr 2020 zu etwa 16 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen bei. Die derzeitige Sanierungsrate von unter einem Prozent pro Jahr reicht nicht aus, um die Klimaziele 2030 zu erreichen, die kürzlich erhöht wurden (siehe Abbildung 1). So muss der Gebäudesektor bis zum Jahr 2030 mindestens 68 Prozent der CO₂-Emissionen im Vergleich zu 1990 einsparen (BMU 2021; Deutscher Mieterbund 2021).

Abbildung 1: Historische und im Klimaschutzgesetz festgelegte Jahresemissionsmengen

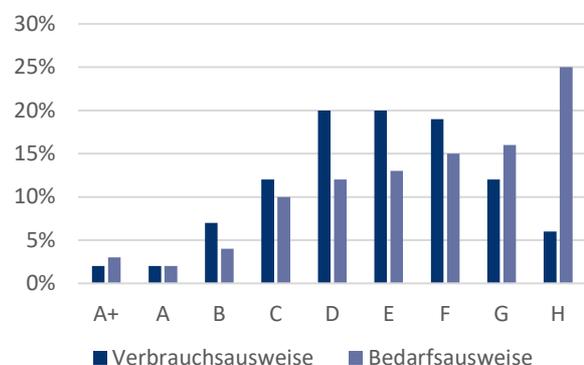


Quelle: UBA, eigene Darstellung

Derzeit werden drei Viertel der Gebäude noch mit fossilen Energieträgern beheizt. 60 Prozent der Gasheizungen und 70 Prozent der Ölheizungen sind älter als 20 Jahre und somit größtenteils ineffizient (Deutscher Mieterbund

2021). Die Heizkosten von Gebäuden in energetisch schlechtem Zustand sind im Schnitt doppelt so hoch wie in energetisch sanierten Häusern (Deutscher Mieterbund 2020). Ein Großteil der Wohngebäude im Bestand weist eine mittlere bis schlechte Energieeffizienzklasse auf (siehe Abbildung 2). Das zeigt, dass hier noch Aufholbedarf besteht und große Einsparpotenziale vorhanden sind.

Abbildung 2: Verteilung der Energieeffizienzklassen



Quelle: dena (2016), eigene Darstellung

Mieter*innen tragen bisher volle CO₂-Kosten

Der am 1. Januar 2021 eingeführte CO₂-Preis soll auch im Gebäudebereich zur Einsparung von Emissionen führen. Dies kann vor allem erreicht werden, indem mehr energetisch saniert wird. Der deutsche Wohnungsmarkt ist jedoch durch eine geringe Eigentumsquote gekennzeichnet. 56 Prozent aller Haushalte (ca. 23,1 Mio.) leben in Mietwohnungen (Statistisches Bundesamt 2019). Sie haben keinen direkten Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Vermietenden.

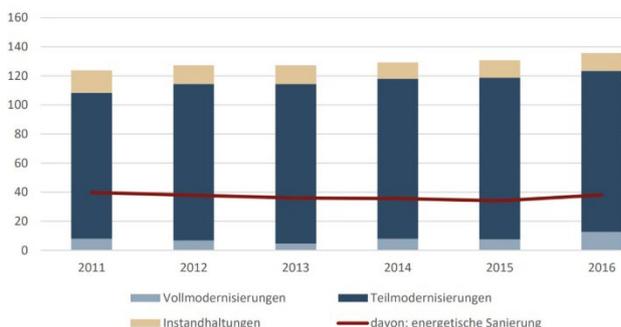
Bislang können die CO₂-Kosten über die Betriebskostenabrechnung vollständig an die Mieter*innen abgewälzt werden.

Damit besteht weiterhin nur ein **geringer Anreiz** für Vermieter*innen, **energetische Sanierungen** durchzuführen. Der Preisimpuls wirkt auf sie nur indirekt, wenn die energetische Effizienz bei der Wohnungssuche eine Rolle spielt und **schlecht sanierte Wohnungen weniger nachgefragt** werden. Mieter*innen werden hingegen zusätzlich zu den in vielen Gebieten ohnehin schon hohen Mieten, die durch das knappe Wohnungsangebot verursacht werden, belastet. Bereits 16 Prozent der Haushalte zahlen über 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen (Deutscher Mieterbund 2020) und der CO₂-Preis kann für eine durchschnittliche Wohnung mit 70 m² Mehrkosten von bis zu 125 Euro im Jahr 2021 bedeuten (Presseportal 2020). Mit steigendem CO₂-Preis steigen auch die Belastungen in den nächsten Jahren weiter an.

Als **Ausgleich** für höhere Heizkosten erfolgte bisher eine **Anpassung des Wohngeldes**, das nur ein kleiner Teil der Mieter*innen in Anspruch nehmen kann. Daneben profitieren Mieter*innen zwar auch von einer **Begrenzung der EEG-Umlage** und damit niedrigeren Strompreisen. In vielen Fällen reicht dies jedoch nicht aus, um die höheren Kosten aufzufangen. Die Kostenbelastung ließe sich auch hier durch energetische Sanierung abfedern – dafür müssen aber die Eigentümer*innen zum Handeln angeregt werden.

Ein Problem dabei: Auch die **Modernisierungsumlage**, mit der Vermieter*innen jährlich bis zu 8 Prozent der Kosten für energetische Sanierungen auf die Mieter*innen umlegen können, ist **unabhängig von der Veränderung der Energieeffizienz**. In welchem Umfang Mieter*innen in Folge also überhaupt geringere Energiekosten haben wird nicht berücksichtigt.

Abbildung 3: Modernisierungen und Sanierungen im Wohnungsbestand in Mrd. Euro



Quelle: IW (2018)

Um Anreize für energetische Sanierungen zu verbessern, muss die CO₂-Bepreisung diejenigen adressieren, die über Investitionen entscheiden, d.h. bei Mietwohnungen die Vermieterseite. Gleichzeitig beeinflussen auch

Mieter*innen mit ihrem Verbrauchsverhalten die CO₂-Emissionen der Raumwärme. Daher muss die neue Bundesregierung für dieses Problem schnell eine Lösung finden, um nicht nur die Lenkungswirkung sicherzustellen, sondern auch eine faire und verursachergerechte Aufteilung zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen zu gewährleisten. Dies wird umso wichtiger, je stärker der CO₂-Preis in den nächsten Jahren steigt (FÖS 2021a) (FÖS 2021b).

Bundesregierung konnte sich nicht auf 50:50 Kostenteilung einigen

Die Große Koalition konnte bisher keine Einigung über die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietenden und Vermietenden erzielen.

Das 2019 beschlossene Klimaschutzprogramm der Bundesregierung beinhaltet bereits einen **Prüfauftrag** der **Begrenzung der Umlagemöglichkeit** des CO₂-Preises auf die Mieter*innen. Zudem sollte spätestens bis Ende Juni 2021 eine **Kostenaufteilung** zwischen der Mieter- und Vermieterseite **gesetzlich geregelt** sein. Das SPD-geführte Umweltministerium einigte sich mit den zuständigen Ministerien Bau und Wirtschaft, welche beide unionsgeführt sind, auf einen Kompromiss. Demnach sollten die Mehrkosten jeweils zur Hälfte von der Mieter- und Vermieterseite getragen werden.

Eine **50:50-Kostenteilung** hätte die Vorteile, dass sie mit **geringem Verwaltungsaufwand** durchführbar und transparent wäre und mit geltendem nationalen und europäischem Recht vereinbar ist. Dazu müsste lediglich die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) angepasst werden und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eine klarstellende Ergänzung erhalten (Öko-Institut u. a. 2020). Der Vorschlag des Öko-Institut u. a. (2020) der 50:50-Teilung sieht zwei Möglichkeiten vor, die Kosten des CO₂-Preises transparent zu berechnen:

- Zum einen könnten Brennstofflieferanten dazu verpflichtet werden, die tatsächlich entstandenen Kosten für erworbene Zertifikate in den Rechnungen auszuweisen.
- Zum anderen könnte ein durchschnittlicher CO₂-Preis berechnet werden, wobei die Menge des verbrauchten Brennstoffs mit diesem Preis multipliziert wird. Dies wäre vor allem dann relevant, wenn der CO₂-Preis frei am Markt ermittelt wird. Dadurch würden zwar die tatsächlichen Kosten im Einzelfall nicht beachtet werden, jedoch würde eine komplexere Nachweisstruktur entfallen.

Die Mieterseite müsste bei einer solchen Lösung im Zeitraum bis 2025 für Mehrkosten um die 100 Euro pro Jahr für Ölheizungen und 70 Euro pro Jahr für Gasheizungen aufkommen (Öko-Institut u. a. 2020).

Die Unionsfraktion lehnte den Vorschlag einer hälftigen Aufteilung jedoch schließlich ab. Die Begründung lautete, dass eine pauschale Regelung keine Lenkungswirkung entfalten könne und nicht verursachergerecht sei, da Vermieter*innen keinen Einfluss auf das Heizverhalten hätten (Haufe.de 2021a). Auch der Bundesrat und der Zentrale Immobilien Ausschuss äußerten sich skeptisch gegenüber der 50:50-Teilung des CO₂-Preises: Vermietende einer energetisch sanierten Immobilie müssten weiterhin für einen Teil der Mehrkosten aufkommen, obwohl sie auf den Verbrauch keinen Einfluss hätten (Haufe.de 2021b). Somit würde die Anreizwirkung zu modernisieren gemindert werden.

Anteilige Umlage anhand von Energieeffizienzklassen ist gute Lösung

Für eine verursachergerechte und wirksame CO₂-Bepreisung ist daher eine differenzierte Betrachtung notwendig: sowohl Mietende als auch Vermietende sind Verursacher und haben die Möglichkeit zu handeln, und zwar individuell bei jedem Gebäude anders.

Die Kosten des CO₂-Preises hängen stark vom energetischen Zustand der Immobilie ab. So können sich die Energiekosten eines besonders schlecht sanierten Hauses auf das 10-fache eines sehr gut sanierten Hauses belaufen (siehe Abbildung 4). Das zeigt, dass neben dem individuellen Heizverhalten die Vermieterseite einen großen Einfluss auf die Heizkosten hat.

Abbildung 4: Energiekosten nach Effizienzklassen für Wohngebäude

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch*	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	etwa 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	4 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	6 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	8 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	11 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	14 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	18 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	22 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	25 Euro und mehr

Quelle: VZ NRW (2021): * ist bei einem vor dem 1. Mai 2014 ausgestellten Energieausweis der Warmwasserverbrauch nicht enthalten, muss der auf dem Ausweis genannte Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20,0 kWh/(m²a) erhöht werden. ** Die berechneten Energiekosten sind Durchschnittswerte, die je nach Lage der Wohnung und individuellen Verbrauch stark abweichen können. Angenommene Kosten: 6 ct je kWh Brennstoff, wie etwa beim Erdgas.

Um nicht nur für Fairness zu sorgen, sondern auch gezielt Anreize zur Energieeinsparung zu setzen, schlägt die Deutsche Energieagentur (dena 2021) ein alternatives Modell vor: Die **Umlage** des CO₂-Preises soll **abhängig von der Effizienzklasse** gestaffelt werden. Seit 2006 ist die Vorlage eines Energieausweises mit Angabe der Effizienzklasse verpflichtend bei einem Bewohnerwechsel. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen ist davon auszugehen, dass die energetische Klassifizierung mittlerweile fast flächendeckend gegeben ist, da hierfür schon ein Mieterwechsel genügt. Die Effizienzklassen reichen von A+ (besonders effizient) bis H (besonders ineffizient). Die dena (2021) schlägt vor, dass

- bei Wohnungen der Effizienzklassen **A+ bis B 100 Prozent**, d.h. eine **vollständige Umlage** auf **Mieter*innen** erfolgt,
- bei den Effizienzklassen **C und D 70 Prozent**,
- bei den Effizienzklassen **E und F 40 Prozent** und
- bei den Klassen **G und H 0 Prozent**, d.h. die Vermieter*innen vollständig für die CO₂-Kosten aufkommen müssen.

So könnten einerseits Mieter*innen, die in einer energetisch schlechten Wohnung leben, entlastet werden. Auf der anderen Seite müssten Eigentümer, die eine effiziente Wohnung vermieten in geringerem Umfang für den CO₂-Preis aufkommen. Dadurch wird die jeweilige Verursacherguppe mit dem größten Einsparpotential mit den Mehrkosten belastet und so **gezielt Anreize zur CO₂-Einsparung** gesetzt.

Mit Blick auf die politische Umsetzung bedarf es eines gesetzlichen Rahmens, der Energielieferanten verpflichtet, die Kosten für den CO₂-Preis auszuweisen. Außerdem sollte ein transparenter Aufbau und eine verständliche Darstellung des Energieausweises gewährleistet sein. Falls die Vermieter*innen die Wärme zur Verfügung stellen, sollten die anteiligen Kosten entsprechend auf die Mieter*innen umgelegt werden können. Insofern die Heizkosten unmittelbar bei den Mieter*innen anfallen (z.B. bei Gasetagenheizungen), muss ein anteiliger Anspruch auf Rückerstattung durch die Vermieter*innen geltend gemacht werden können. Wie bei der hälftigen Aufteilung muss unter anderem die HeizkostenV und das BGB angepasst werden.

Fazit

Mieter*innen tragen bisher alleine die Kosten des CO₂-Preises, obwohl Vermieter*innen über Investitionen in energetische Sanierung entscheiden. Hier eine faire Lösung zu gestalten, muss auf der Agenda der kommenden Bundesregierung stehen. Die **Orientierung an Effizienzklassen** stellt einen **praktikablen Weg** für **eine faire und verursachergerechte Aufteilung** der CO₂-Kosten dar.

Gegenüber der 50:50-Aufteilung ist er zwar in der Umsetzung aufwändiger, setzt dafür jedoch zielgenauere Anreize. Vermieter*innen von Wohnungen, die in einem schlechten energetischen Zustand sind, erhalten dadurch einen Anreiz zur energetischen Sanierung. Bei bereits sanierten Wohnungen bleibt der Anreiz für Mieter*innen erhalten, sparsam mit Energie umzugehen.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

BMU (2021): Referentenentwurf Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundes Klimaschutzgesetzes. Abrufbar unter: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Glaeserne_Gesetze/19_Lp/ksg_aendg_refe/Entwurf/ksg_aendg_refe_bf.pdf. Letzter Zugriff am: 30.7.2021.

dena (2016): Der dena-Gebäudereport 2016. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Abrufbar unter: https://www.dena.de/fileadmin/user_upload/8162_dena-Gebaedudereport.pdf. Letzter Zugriff am: 8.9.2021.

dena (2021): Begrenzte Umlage der BEHG-Kosten - Investitionsanreize stärken. Abrufbar unter: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-POSITIONSPAPIER_Begrenzte_Umlage_der_BEHG-Kosten_-_Investitionsanreize_staerken.pdf. Letzter Zugriff am: 6.7.2021.

Deutscher Mieterbund (2020): CO2-Preis nicht auf Mieter umlegen. Abrufbar unter: <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/59214-co2-preis-nicht-auf-mieter-umlegen.html>. Letzter Zugriff am: .

Deutscher Mieterbund (2021): FAQ Notwendigkeit einer CO2-Bepreisung. Abrufbar unter: <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/59887-faq-notwendigkeit-einer-co2-bepreisung.html>. Letzter Zugriff am: 23.7.2021.

FÖS (2021a): Sozialer Klimaschutz (Teil 2/4). CO2-Preis: Lenkungswirkung steigern, Sozialverträglichkeit sichern. Abrufbar unter: https://foes.de/publikationen/2021/2021-09_FOES_Policy_Brief_Preispfad.pdf. Letzter Zugriff am: 16.9.2021.

FÖS (2021b): #SozialerKlimaschutz (Teil 3/4). Verwendung der Einnahmen aus dem CO2-Preis: Wie gelingt eine faire Verteilung?. Abrufbar unter: https://foes.de/publikationen/2021/2021-09_FOES_Policy_Brief_Mittelverwendung_CO2-Preis.pdf. Letzter Zugriff am: 16.9.2021.

Haufe.de (2021a): CO2-Preis: Mieter sollen jetzt Zusatzkosten alleine tragen. Abrufbar unter: <https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/co2-preis-mieter-sollen-jetzt-zusatzkosten-alleine->

[tragen_idesk_PI9865_HI14533675.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/co2-preis-mieter-sollen-jetzt-zusatzkosten-alleine-tragen_idesk_PI9865_HI14533675.html). Letzter Zugriff am: 16.9.2021.

Haufe.de (2021b): CO2-Preis: Vermieter sollen jetzt doch nichts zahlen. Abrufbar unter: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/co2-preis-inwiefern-muessen-sich-vermieter-beteiligen_84342_525922.html. Letzter Zugriff am: 7.7.2021.

IW (2018): Die Modernisierungsumlage zwischen Investitionshemmnis und Mieterüberforderung. Abrufbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/policy_papers/PDF/2018/IW-Policy-Paper_2018_11_Modernisierungsumlage.pdf. Letzter Zugriff am: 8.9.2021.

Öko-Institut, IREES, Fraunhofer ISI (2020): Begrenzung der Umlagemöglichkeit der Kosten eines Brennstoff-Emissionshandels auf Mieter*innen. Abrufbar unter: <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Kurzstudie-Umwaelzung-CO2-Bepreisung.pdf>. Letzter Zugriff am: 7.7.2021.

Presseportal (2020): CO2-Preis macht Heizen mit Öl teurer 2021 steigen Kosten in Wohnung im Schnitt um 85 Euro größere Kostenspanne zwischen gut und schlecht sanierten Häusern Vorteil für erneuerbare Energien. Abrufbar unter: <https://www.presseportal.de/pm/58889/4549530>. Letzter Zugriff am: 16.9.2021.

Statistisches Bundesamt (2019): Haushalte im selbst genutzten Eigentum und Mietwohnungen nach Haushaltstyp in Deutschland 2014. Abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Gesellschaft-Staat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/TabellenHaushaltsstruktur.html>. Letzter Zugriff am: 10.1.2019.

VZ NRW (2021): Energieausweis: Was sagt dieser Steckbrief für Wohngebäude aus?. Abrufbar unter: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/wissen/energie/energetische-sanierung/energieausweis-was-sagt-dieser-steckbrief-fuer-wohngebäude-aus-24074>. Letzter Zugriff am: 8.9.2021.

IMPRESSUM

Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft (FÖS)

Geschäftsführerin: Carolin Schenuit

Foto: <https://www.istockphoto.com/de/vektor/rettet-die-erde-gm1141234396-305666602>

In der Reihe **#SozialerKlimaschutz** sind bisher erschienen:

- FÖS (2021): #SozialerKlimaschutz (Teil 1/4): Folgekosten der Klimakrise: Warum sie die gesellschaftliche Ungleichheit verstärken, https://foes.de/publikationen/2021/2021-09_FOES_Policy_Brief_Folgekosten_Klimakrise.pdf
- FÖS (2021): #SozialerKlimaschutz (Teil 2/4): CO₂-Preis: Lenkungswirkung steigern, Sozialverträglichkeit sichern, https://foes.de/publikationen/2021/2021-09_FOES_Policy_Brief_Preisfad.pdf
- FÖS (2021): #SozialerKlimaschutz (Teil 3/4): Verwendung der Einnahmen aus dem CO₂-Preis: Wie gelingt eine faire Verteilung?. https://foes.de/publikationen/2021/2021-09_FOES_Policy_Brief_Mittelverwendung_CO2-Preis.pdf

Gefördert durch die **European Climate Foundation**

