

Gesetzentwurf zur Aufteilung der CO₂-Kosten im Kabinett beschlossen

Das Bundeskabinett hat am 25.05.2022 den bereits erwarteten Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der CO₂-Kosten beschlossen. Basis für den verabschiedeten Gesetzentwurf bildeten die zwischen dem Bundeswirtschaftsministerium, dem Bundesbauministerium und dem Bundesjustizministerium geeinten Eckpunkten von Anfang April 2022 (siehe *vdw aktuell 9/2022*). Die Ampelkoalition erfüllt damit einen Auftrag aus dem Koalitionsvertrag.

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 aus Sicht der Bundesregierung 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 fair 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 am jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche geknüpft. Diese zehn Stufen sollen eine zielgenaue Berechnung ermöglichen:

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 laut Bundesjustizministerium 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.

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.



vdw
aktuell

12/2022

Aktuelle Informationen
31.05.2022

vdw aktuell-online:
www.vdwbayern.de
Rubrik: „Mitgliederbereich“

Inhalt:

Bewertung der zur Verfügung gestellten Raumtemperaturen im Lichte der aktuellen und künftigen Gasversorgung

Aktuelle Situation: Lieferengpässe, Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien und Beschleunigung der Inflation

Verschärfung des Geldwäschegesetzes (GwG) durch das Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz (TraFinG)

Präsenzseminar „Impulse zur Definition und Umsetzung einer praktischen Nachhaltigkeitsstrategie von Wohnungsunternehmen“ am 23.06.2022 in München im Novotel

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.

Beurteilung Wohnungswirtschaft:

Der Sinn der CO₂-Abgabe ist eine Steuerungswirkung für den Verbraucher und den Vermieter. In Zeiten explodierender Energiekosten ist das jedoch überflüssig. Viele Menschen werden sich wegen der massiv gestiegenen Energiepreise vieles in ihrem Alltag nicht mehr leisten können. Vermieter stehen gleichzeitig vor explodierenden Kosten für den Unterhalt und die Modernisierung ihrer Häuser.

Deshalb sollte das Stufenmodell beschlossen, aber die CO₂-Abgabe kurzfristig für den begrenzten Zeitraum eines Jahres ausgesetzt werden, um so eine weitere Belastung der Menschen zu vermeiden. Denn die Abgabe kann angesichts der stark gestiegenen Energiekosten keine nennenswerte Lenkungswirkung mehr entfalten. Damit ist die Abgabe in den aktuell schwierigen Zeiten nur eine zusätzliche, aber vermeidbare Belastung der Menschen. Der Grundgedanke der Abgabe und ihre Aufteilung nach Verursachung bleiben aber richtig. Daher sollte sie mittelfristig wieder aufgegriffen werden, wenn sich der Energiemarkt stabilisiert und somit die Kosten für die Menschen wieder planbar sind.

Bewertung der zur Verfügung gestellten Raumtemperaturen im Lichte der aktuellen und künftigen Gasversorgung

Aufgrund des Krieges in der Ukraine und der verhängten Sanktionen gegen Russland spitzt sich die Situation rund um die Gasversorgung weiter zu. Das BMWK hat in der Pressekonferenz von Minister Habeck am 12.05.2022 erneut darauf hingewiesen, dass die Reduktion des Gasverbrauches oberstes Gebot ist. Die Bundesnetzagentur schätzt die Gasversorgung in Deutschland Stand 12.05.2022 zwar als stabil ein, aber es kann jederzeit zu Ausfällen der Erdgaslieferung aus Russland kommen. Noch ist die Versorgungssicherheit gewährleistet. Die am 11.05.2022 durch Russland verkündete Einstellung der Versorgung einer Reihe von Gazprom-Germania-Töchtern betrifft nicht die Netzbetreiber. Es kann weiter dekretkonform Gas durch Nordstream 1 nach Deutschland geleitet werden, aber nicht zu den alten Konditionen.

Die Wohnungswirtschaft muss angesichts der politischen Aktivitäten, russisches Erdgas zu ersetzen, und angesichts des möglichen Lieferausfalls von russischem Erdgas ihren Beitrag zur Erdgasesparung leisten. Auch wenn Wohnungsunternehmen bzw. die durch sie versorgten Mieter zu den sog. geschützten Kunden gehören, muss sich die Branche auch auf Rationierungen oder Unterbrechungen der Erdgasversorgung vorbereiten. Diese sind umso

wahrscheinlicher, je weniger gefüllt die Erdgasspeicher zu Beginn der Heizperiode sind, je eher russisches Erdgas ausfällt und je weniger gespart wird.

GdW und Regionalverbände appellieren erneut an alle Wohnungsunternehmen, vorrangig ihre gasversorgten Objekte auf Einsparpotenziale durch organisatorische und geringinvestive Maßnahmen hin zu untersuchen und diese vor der nächsten Heizperiode umzusetzen.

Zu diesen Maßnahmen zählt aus unserer Sicht auch, die unter dem geltenden Rechtsrahmen möglichen Spielräume für Absenkungen der zur Verfügung gestellten Raumtemperaturen zu prüfen und wenn möglich auszunutzen. Die Heizung muss, sofern nichts anderes vereinbart wurde, nach geltendem Recht so betrieben werden, dass folgende Temperaturen während der Heizperiode erreicht werden:

- Wohn- und Büroräume – auch Bad und Toilette – in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 20 °C Zimmertemperatur,
- sonstige Nebenräume in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 18 °C,
- in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr in allen Wohnräumen 18 °C

Auch außerhalb der Heizperiode muss bei entsprechenden Außentemperaturen die Beheizung der Wohnung gewährleistet sein. Der Vermieter muss spätestens dann heizen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber für nicht nur ganz kurze Zeit unter 18°C sinkt. Ohne staatliche Anordnungen ist es derzeit möglich, dass Mieter die Miete mindern können, sofern die dargestellten Mindesttemperaturen unterschritten werden. Eine Überversorgung der Gebäude muss angesichts der angespannten Lage jedoch dringend vermieden werden. Wir empfehlen daher die Beheizung der Gebäude möglichst dicht an den o. g. Mindesttemperaturen auszurichten.

Konkrete Einstellungen an den Heizungsanlagen, um die Temperatur auf ein bestimmtes Maß herabzusetzen, lassen sich nicht generell formulieren. Nach Erkenntnissen des Projektes BaltBest ist vor allem die Vorlauftemperatur bei Außentemperaturen zwischen 5 und 20 °C deutlich zu hoch eingestellt. Bereits ein Ende dieser Überversorgung führt zu deutlichen Einsparungen. Wir halten es für dringend erforderlich, jetzt die nötigen Schritte in die Wege zu leiten, um bis zur nächsten Heizperiode gezielte Temperaturabsenkungen umzusetzen.

Die Mieterhaushalte sollten über Veränderungen in der Betriebsweise der Heizungen und deren Folgen informiert werden. Dazu bieten sich auch die monatlichen Verbrauchsinformationen und speziell deren digitale Plattformen an, die so einen ergänzenden Nutzen erhalten können.

Ob eine Absenkung auch unter die dargestellten Mindesttemperaturen rechtlich sicher möglich sein wird, wissen wir derzeit nicht. Wir werden uns aber dafür einsetzen, dass bei einer entsprechenden Sparnotwendigkeit, z. B. bei Ausrufung der Alarm- oder Krisenstufe durch die Bundesregierung, der nötige Rechtsrahmen dafür geschaffen wird, sollte zu dieser Maßnahme gegriffen werden müssen. Die Wohnungsunternehmen dürfen nicht zum Prellbock unspezifischer Energieeinsparappelle werden.

Aktuelle Situation: Lieferengpässe, Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien und Beschleunigung der Inflation

Die eklatante Steigerung von Preisen für Baustoffe, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, ist ein derzeit gleichermaßen beherrschendes, wie bedrückendes Thema in der Medienlandschaft, und stellt die Wohnungsunternehmen im Rahmen der praktischen Durchführung von Bauvorhaben, gleich, ob in Form von Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen oder dem Neubau, vor erhebliche Herausforderungen.

