

POSITIONSPAPIER

Positionierung des ZIA zu einer möglichen Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Inhalt

A. Kernforderungen.....	2
B. Zusammenfassung	4
C. Positionierung des ZIA zu einer möglichen Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO ₂ -Bepreisung	5
I. Allgemeine Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO ₂ -Bepreisung für den Gebäudesektor	6
II. Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO ₂ -Bepreisung für den Wohngebäudebereich.....	7
III. Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO ₂ -Bepreisung für den Nichtwohngebäudebereich	11
IV. Ausgestaltung besonderer Bereiche des Gebäudesektors.....	13
a) Fernwärme von der Regelung der begrenzten Umlagefähigkeit ausnehmen ..	13
b) Kein Rückerstattungsanspruch von Kosten der CO ₂ -Bepreisung bei dezentraler Beheizung von Wohnimmobilien.....	15
c) Denkmalschutz – Limitierte Möglichkeiten der energetischen Sanierung berücksichtigen.....	15
d) Soziale Härten bei der Umlagefähigkeit berücksichtigen und ausgleichen.....	16
V. Weitergehende Fragen und zu beachtende Aspekte im Kontext einer möglichen begrenzten Umlagefähigkeit der CO ₂ -Bepreisung.....	17

A. Kernforderungen

Der Zentrale Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) unterstützt die Energie- und Wärmewende sowie die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung. Im Klimaschutzprogramm 2030 wurde angekündigt, Änderungen im Mietrecht zu prüfen, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vorsehen. Die vorliegende Positionierung des ZIA betrachtet sowohl die Interessen von Vermietern als auch Mietern und bringt sie in einem ausgewogenen Vorschlag zusammen. Aufgrund der unterschiedlich ineinandergreifenden gesetzlichen Regelungen und der Bedeutsamkeit einer verfassungsrechtlich festen Ausgestaltung der Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung, stützt sich der Vorschlag des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. u.a. auf ein eigens in Auftrag gegebenes Kurzgutachten zur verfassungsrechtlichen und mietrechtlichen Prüfung.¹

Aus Sicht des ZIA sind im weiteren Gesetzgebungsverfahren unter anderem folgende essenzielle und für die praktische Ausgestaltung notwendige Aspekte zu berücksichtigen:

1. Effizienzklassen im Energieausweis als Bemessungsgrundlage für eine begrenzte Umlagefähigkeit im Wohngebäude heranziehen

Als Bemessungsgrundlage sollte ein hinsichtlich des Vermieteranteils degressiv ausgestaltetes Bonus-Malus-System auf Basis der im Energieausweis abgebildeten Effizienzklassen herangezogen werden und die Umlagefähigkeit degressiv ausgestaltet werden, d.h. der Vermieteranteil am CO₂-Preis sinkt mit einer höheren Effizienzklasse.

Die Wahlfreiheit zwischen den unterschiedlichen Energieausweisen muss zur Wahrung dieses Zweckes soweit modifiziert werden, dass sie Alternativen und Übergangsfristen bietet und somit mildere Mittel zur Verfügung stellt sowie den Mieter nicht unsachgemäß stärker belastet. Die Heranziehung eines Energieverbrauchsausweises als Verteilungsschlüssel für die CO₂-Bepreisung ist übergangsweise für den Fall zu gestatten, dass zu dem Gebäude bisher kein Energiebedarfsausweis erteilt worden ist.

Die Art der Betrachtung stellt die Differenzierung des energetischen Zustands der Immobilie sowie die Berücksichtigung des Nutzerverhaltens sicher. Zudem wird mittels bestehender Ausgleichsregelungen im Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungs-Gesetz (WoGCO₂BepEntlG) verhindert, dass Haushalte mit geringerem Einkommen finanziell überfordert werden.

2. Gezielte Anreize zur Sanierung in Gewerbeimmobilien

Die noch stärker im Gewerbeimmobilienbestand ausgeprägte Heterogenität und zusätzlich hohe Abhängigkeit des Energieverbrauchs von der Nutzung lassen eine einfache und unbürokratische Klassifizierung nicht zu. Die Schaffung einer besseren Datenbasis bei gleichzeitiger gezielter Förderung des Gewerbeimmobilienbestandes ist in diesem Teil des Gebäudesektors das geeignete Mittel zur Erreichung der Klimaziele sowie paralleler Stärkung der Wirtschaftskraft. Die Ausgestaltung sollte hierfür zweistufig erfolgen.

¹ PricewaterhouseCoopers Legal: Kurzgutachten „Verfassungsrechtliche Prüfung der Umlagebegrenzung der CO₂-Bepreisung“ vom 04.03.2021

Im ersten Schritt ist eine Aufteilung der Umlagefähigkeit in einem einfachen und administrativ praktikablen System anhand der aktuell im GEG geforderten Standards möglich.

Über einen längeren Zeitraum hatte sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass sich eine Verschärfung der damaligen EnEV im Bereich Wohnen hinsichtlich der Einsparung von CO₂-Emissionen kaum lohnt und zudem mit einer erheblichen Baukostensteigerung einhergeht. Gewerbeimmobilien reagieren demgegenüber bei zunehmender Größe noch sensibler: Je schärfer der energetische Standard, desto stärker muss gedämmt werden. Aufgrund der Nutzung und anderer Faktoren steigt in Folge der Wärmeeinträge wiederum die Kühllast. Insbesondere fällt die Ökobilanz bei einer Verschärfung somit sogar negativ aus. Beim Inkrafttreten des GEG war dies die Erkenntnislage, derzeit wird dies durch das Bundesumweltministerium gegenteilig vertreten.

Insofern gelten unsere Vorschläge vor dem Hintergrund, dass der derzeit im GEG festgelegte Niedrigstenergiegebäudestandard nicht weiter verschärft wird. Bei einer weiteren Anhebung der energetischen Anforderungen wäre die Erreichung des Benchmarks wirtschaftlich nicht gegeben.

- ***Wird der GEG-Standard nicht erreicht, kann eine Aufteilung der Kosten im Verhältnis von 25:75 zwischen Vermieter und Mieter erfolgen.***
- ***Bei Erreichung des im GEG festgehaltenen Gebäudestandards können die Kosten der CO₂-Bereisung zu 100 Prozent auf den Mieter umgelegt werden.***

Im zweiten Schritt ist eine gezielte Adressierung des Sanierungsbedarfs mit weiterentwickelten Rahmenbedingungen und Fördermaßnahmen notwendig. Hierfür sollte eine Benchmark-Studie mit Berücksichtigung der heterogenen Ausbildung von Wirtschaftsimmobilien Sorge tragen.

3. Fernwärme von der Regelung der begrenzten Umlagefähigkeit ausnehmen

Fernwärmanlagen unterliegen größtenteils dem Europäischen Emissionshandelssystem (ETS). Insbesondere bei der leitungsgebundenen Wärmeversorgung hat die Immobilienwirtschaft häufig keine Transparenz über die eingesetzten Energieträger – und keine Möglichkeit den eingesetzten Brennstoff zu bestimmen bzw. zu wechseln. Die Einflussmöglichkeiten zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger sind somit begrenzt sowie der in Fernwärmeevorranggebieten vorherrschende Anschluss- und Benutzungszwang zeigt Grenzen auf. Daher ist es richtig und wichtig Fernwärmanlagen bei dieser Regelung auszuschließen und dort die vollständige Umlagefähigkeit bestehen zu lassen.

4. Kein Rückerstattungsanspruch von Kosten der CO₂-Bepreisung bei dezentraler Beheizung in Wohnimmobilien

Der Nutzen für den Mieter aus der Kostenaufteilung bei dezentralen Heizungssystemen wie Gasetagenheizungen mit unabhängiger Brennstoffbeschaffung steht in keinem Verhältnis zu dem zusätzlichen bürokratischen Aufwand für den Vermieter und der damit verbundenen Kosten in dem Fall der Gewährung eines Rückerstattungsanspruches. Insbesondere die vom Vermieter unabhängig durchgeführte Brennstoffbeschaffung seitens des Mieters und der daraus resultierende erhebliche Verwaltungsaufwand für den Vermieter im Falle einer Begrenzung der Umlagefähigkeit, sehen wir kritisch. Einen Rückerstattungsanspruch des Mieters an den Vermieter lehnen wir daher ab.

B. Zusammenfassung

Die Bundesregierung hat im Klimaschutzprogramm 2030 angekündigt, Änderungen im Mietrecht zu prüfen, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vorsehen. Ein offizieller Vorschlag der Bundesregierung hierzu liegt noch nicht vor.

Idee der Einführung einer CO₂-Bepreisung ist die wirtschaftliche Anreizwirkung und die Vermeidung der CO₂-Emissionen genau dort, wo sie entstehen.

Ein gemeinsames Handeln im Sinne der oft betonten aber noch nicht gelebten gesamtgesellschaftlichen Verantwortung ist unbedingt notwendig, um das hoch gesteckte Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 erreichen zu können. Insbesondere ist dem Mieter-Vermieter-Dilemma Sorge zu tragen und sind Mieter- und Immobilienhalterinteressen im Sinne des Klimaschutzes zusammen zu bringen.

Der energetische Zustand von Wohn- und Gewerbeimmobilien ist sehr heterogen und muss bei der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit Berücksichtigung finden. Die begrenzte Umlagefähigkeit ist zu differenzieren: Je umfangreicher ein Gebäude bereits energetisch saniert ist, desto geringer muss der Teil des CO₂-Preises beim Vermieter sein. Auf diese Weise wird sogar ein größerer Anreiz für Vermieter/Investoren erzeugt, in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Sanierungen sind bereits heute in vielen Fällen wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine pauschale Begrenzung der Umlagefähigkeit würde dieses Problem weiter verstärken. Das Investor-Nutzer-Dilemma würde weiter vertieft. In diesem Zusammenhang müssen Eigentümer vielmehr zusätzliche Möglichkeiten erhalten, um Sanierungen wirtschaftlich und technologieoffen durchführen zu können, etwa durch steuerliche Förderung für alle Arten von Immobilien, deutliche Aufstockung der Förderung oder Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien am Gebäude. Ein Monitoring des Energieverbrauchs im Gebäudebestand ist dennoch ein notwendiger Bestandteil einer erfolgreichen Energiewende und eine Grundlage für Optimierungen im Betrieb.

Im Wohngebäudebereich sollte als Bemessungsgrundlage ein hinsichtlich des Vermieteranteils degressiv ausgestaltetes Bonus-Malus-System auf Basis der im Energieausweis abgebildeten Effizienzklassen herangezogen werden und die Umlagefähigkeit degressiv ausgestaltet werden, d.h. der Vermieteranteil am CO₂-Preis sinkt mit einer höheren Effizienzklasse. Die bestehenden Ausgleichsregelungen im Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungs-Gesetz (WoGCO₂BepreEntlG) verhindern zusätzlich, dass Haushalte mit geringerem Einkommen finanziell überfordert werden.

Für Gewerbeimmobilien orientiert sich der Vorschlag des ZIA am Gebäudeenergiegesetz und den enthaltenden Maßgaben für den energetischen Zustand der Immobilien. Hierfür wird ein zweistufiges System vorgeschlagen, welches als Ergänzung zu der Beurteilung anhand des Gebäudeenergiegesetzes eine gezielte Adressierung des Sanierungsbedarfs mit weiterentwickelten Rahmenbedingungen und Fördermaßnahmen vornimmt. Hierfür sollte eine von den Ministerien durchgeführte Benchmark-Studie mit Berücksichtigung der heterogenen Ausbildung von Wirtschaftsimmobilien Sorge tragen.

Eine gezielte und zukunftsfähige Ausgestaltung des Gebäudesektors ist die Grundlage für die Erreichung der Klimaziele sowie einer parallelen Stärkung der Wirtschaftskraft.

C. Positionierung des ZIA zu einer möglichen Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

Mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) war ein Emissionshandel für die Sektoren Wärme und Verkehr ab dem Jahr 2021 eingeführt worden. Im Rahmen des Vermittlungsverfahrens hatten sich Bundestag und Bundesrat auf eine Erhöhung der Zertifikatspreise verständigt (Tabelle 1). Ein Zertifikat berechtigt zur Emission von einer Tonne Kohlendioxid. Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, müssen in Höhe der damit verbundenen CO₂-Emissionen Zertifikate kaufen und werden deren Preis auf den Energiepreis aufschlagen.

Tabelle 1: Nationale CO₂-Bepreisung für die Sektoren Gebäude und Verkehr

Jahr	EUR pro t CO ₂
2021	25
2022	30
2023	35
2024	45
2025	55
2026	55 – 65
Ab 2027	Unbekannt

Prüfauftrag im Klimaschutzprogramm 2030 zu einer begrenzten Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Weiterhin hat die Bundesregierung im Klimaschutzprogramm 2030 angekündigt, Änderungen im Mietrecht zu prüfen, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vorsehen. Dies soll laut Bundesregierung zu einer doppelten Anreizwirkung führen: Für Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen.

Laut Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (Drs. [19/17273](#) vom 19.02.2020) bedeutet begrenzte Umlagefähigkeit, dass nicht mehr vereinbart werden kann, dass der Mieter bestimmte Betriebskosten in voller Höhe trägt. Stattdessen können die Vertragsparteien nur noch vereinbaren, dass der Mieter die betroffenen Betriebskosten zu einem bestimmten Teil trägt.

Ein offizieller Vorschlag der Bundesregierung liegt noch nicht vor.

I. Allgemeine Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung für den Gebäudesektor

Die Immobilienwirtschaft will weiterhin Ihren Anteil zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor leisten. Da hierzu enorme Investitionen in den Gebäudebestand und in den Neubau erforderlich sind, ist es essenziell, dass die Maßnahmen wirtschaftlich sind, ansonsten werden sie nicht umgesetzt. Aus unserer Sicht ist es richtig, den Fokus auf substanzielle, tatsächliche Einsparungen von Treibhausgasemissionen zu richten. Hierzu sollte sich auch das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren. Es gilt, insbesondere im Bestand, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO₂ einzusparen.

Idee der Einführung einer CO₂-Bepreisung ist die wirtschaftliche Anreizwirkung und die Vermeidung der CO₂-Emissionen genau dort, wo sie entstehen. Insbesondere ist es politisch gewollt, Investitionen in effizienzsteigernde Technologien und den Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudesektor zu fördern sowie das Verbraucherverhalten hin zur Energieeinsparung und damit zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen anzureizen.

Ein gemeinsames Handeln im Sinne der oft betonten aber noch nicht gelebten gesamtgesellschaftlichen Verantwortung ist unbedingt notwendig, um die hoch gesteckten Ziele der Klimaneutralität im Jahr 2050 erreichen zu können. Insbesondere ist dem Mieter-Vermieter-Dilemma Sorge zu tragen und sind Mieter- und Immobilienhalterinteressen im Sinne des Klimaschutzes zusammen zu bringen.

Es ist klar, dass der energetische Zustand von Wohn- und Gewerbeimmobilien sehr heterogen ist und bei der Ausgestaltung der begrenzten Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung Berücksichtigung finden muss. Je umfangreicher ein Gebäude bereits energetisch saniert ist, desto geringer muss der Anteil des CO₂-Preises beim Vermieter sein. Bei einer umfangreich sanierten und energetisch hochwertigen Immobilie sollten die Anreize richtig gesetzt und in jedem Fall die volle Umlagefähigkeit auf den Mieter möglich sein. Jedoch sind Sanierungen in vielen Fällen wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine Begrenzung der Umlagefähigkeit würde dieses Problem verstärken. Eigentümer müssen daher zusätzliche Möglichkeiten erhalten, um Sanierungen wirtschaftlich und technologieoffen durchführen zu können, etwa durch steuerliche Förderung für alle Arten von Immobilien, Ausbau der Förderung sowie Anrechenbarkeit von erneuerbaren Energien am Gebäude. Ohne die Möglichkeit der wirtschaftlichen Umsetzung, wäre das Ergebnis in steigenden Kosten sowohl für die Mieter/ Nutzer, als auch für die Vermieter/ Investoren sichtbar. Insbesondere würden so insgesamt weniger Investitionen in energetische Sanierungen umgesetzt. Die zu erwartende Energiekostensteigerung für Öl und Gas liegen bei einem Zertifikatspreis von 65 EUR/t CO₂-Äquivalent bei 25 bis 28%. Eine zielführende Kostenaufteilung ist somit notwendig.

Dem Nutzerverhalten kommt im Hinblick auf den energetischen Verbrauch einer Immobilie eine entscheidende Rolle zu. Der Anreiz des Nutzers in einer energetisch hochwertigen Immobilie energiesparendes Verhalten im Sinne des Klimaschutzes an den Tag zu legen, hängt insbesondere stark von den tatsächlichen Kosten ab. In hocheffizienten Gebäuden sind die Betriebskosten für die energetische Versorgung tendenziell sehr niedrig. Einen Anreiz zu schaffen, diese essenziellen Einsparungen nicht wieder durch Rebound-Effekte zu Nichte

machen zu lassen, ist von größter Bedeutung für die tatsächliche Energieeinsparung im Gebäudesektor. Bei der Bemessung der Umlagefähigkeit sollte daher das Nutzerverhalten ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere sind bei der Festlegung von Zielkorridoren für das dem energetischen Zustand eines Gebäudes das Nutzerverhalten angemessen zusätzlich zu berücksichtigen. Auf diesem Wege soll an die Mitwirkungspflicht der Mieter zur Zielerreichung appelliert werden und ein entsprechender Anreiz für etwaig erforderliche Änderungen des Verbrauchsverhaltens gegeben werden. Insbesondere ist eine leicht umsetzbare und unbürokratische Lösung notwendig, welche neben der Schaffung von Planbarkeit auch Rücksicht auf besondere soziale Härten nimmt. Diese sollten unter Nutzung der Mittel der CO₂-Bepreisung ausgeglichen werden.

Eigentümer und Vermieter sind sich ihrer Verantwortung, einen aktiven Beitrag zur Energiewende leisten zu wollen, bewusst. Sie können aber nur für Maßnahmen in die Pflicht genommen werden, die sie auch beeinflussen können. Wir geben daher zu bedenken, dass es nicht sinnvoll wäre, wenn der Mieterschutz und damit sozialverträgliche Wohnkosten gegen den Umweltschutz auszuspielen. Vielmehr braucht es für den Eigentümer bzw. Vermieter ein Umfeld für einen flexiblen Maßnahmenmix, der einerseits die Anforderung eines umweltgerechten Umgangs mit Energien und einer Reduzierung der CO₂-Emissionen erfüllt und andererseits die Belastungen für den Mieter ausgewogen und sozialverträglich gestalten lässt.

Abschließend warnen wir ausdrücklich davor weitere verbrauchsabhängige Kosten umlegbar auf den Vermieter zu gestalten. Das folglich verloren gehende Vertrauen kann nicht mehr zurückgewonnen werden. Zudem bleiben Investitionen in Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden aus, weil finanzielle Mittel anderweitig gebunden werden und somit nicht mehr zur Verfügung stehen.

II. Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung für den Wohngebäudebereich

Der energetische Zustand von Wohnimmobilien kann sehr unterschiedlich ausgeprägt sein und muss daher bei der Begrenzung der Umlagefähigkeit Berücksichtigung finden. Dabei ist zu differenzieren: Je umfangreicher ein Gebäude bereits energetisch saniert ist, desto geringer muss der Teil des CO₂-Preises beim Vermieter sein. Wenn ein Eigentümer bereits in eine energetisch hochwertige Immobilie investiert hat, sollte die volle Umlagefähigkeit möglich sein. Auf diese Weise könnte sogar ein größerer Anreiz für Vermieter/Investoren erzeugt werden, in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Mieter bzw. Nutzer werden in solchen Fällen nicht überfordert, schließlich sind die Betriebskosten in hocheffizienten Gebäuden tendenziell sehr niedrig. Bereits bestehende Ausgleichsregelungen im Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungs-Gesetz (WoGCO₂BepEntlG) verhindern, dass Haushalte mit geringerem Einkommen finanziell überfordert werden. Insbesondere spielt neben dem energetischen Zustand der Immobilie das Nutzerverhalten bei der Höhe des Energieverbrauchs eine entscheidende Rolle. Klimaziele können nur gemeinsam und mit der Mitwirkung der Mieter erreicht werden. Ein entsprechender Anreiz für etwaig erforderliche Änderungen des Verbrauchsverhaltens sollten daher erhalten bleiben.

Als Bemessungsgrundlage wird ein Bonus-Malus-System für Wohnimmobilien vorgeschlagen auf Grundlage des Energieausweises. Die Umlagefähigkeit ist darin degressiv ausgestaltet, d.h. der Vermieteranteil am CO₂-Preis sinkt mit einer höheren Effizienzklasse. Insbesondere sollen hierdurch die Anreize im Sinne der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung richtig gesetzt werden und Nutzer sowie Vermieter zu einem klimaschonenden Handeln angereizt werden. Die angestrebte Lenkungswirkung kann nur auf allen Seiten erzielt werden, wenn auch alle Seiten einen Anteil der Kosten der CO₂-Bepreisung tragen müssen.

Aufgrund unterschiedlich ineinandergreifender gesetzlicher Regelungen und der rechtlichen Bedeutsamkeit einer Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung stützt sich der Vorschlag des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. auf ein eigens in Auftrag gegebenes Kurzgutachten zur verfassungsrechtlichen und mietrechtlichen Prüfung.²

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) erlaubt dem Immobilienbesitzer im Grunde die Wahl des Energieausweises, ob Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis. Dieses unternehmerische Ermessen des jeweiligen Vermieters sollte auch im Zuge der Begrenzung der Umlagefähigkeit Bestand haben. Die Voraussetzung für eine verfassungsrechtliche Konformität der Ausgestaltung der Umlagefähigkeit ist, dass die getroffenen Regelungen nicht zu einer unverhältnismäßigen Ungleichbehandlung von Mietern bzw. Vermietern führen, welche außer Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen. Die Wahlfreiheit zwischen den unterschiedlichen Energieausweisen muss zur Wahrung dieses Zweckes soweit modifiziert werden, dass sie Alternativen und Übergangsfristen bietet und somit mildere Mittel zur Verfügung stellt sowie den Mieter nicht unsachgemäß stärker belastet. Insbesondere muss die Regelung gleichermaßen geeignet sein, das Ziel des Gesetzgebers, eine Beteiligung des Vermieters an den Heizkosten, zu ermöglichen. Zusätzlich dürfen keine rechtlichen Bedenken hinsichtlich des Mietrechts bestehen.

Als sachgemäße, rechtlich geeignete und administrativ praktikable Umsetzungsvariante, stellt sich im Kurzgutachten folgender Vorschlag heraus:

Die Heranziehung eines Energieverbrauchsausweises als Verteilungsschlüssel für die CO₂-Bepreisung ist übergangsweise für den Fall zu gestatten, dass zu dem Gebäude bisher kein Energiebedarfsausweis erteilt worden ist. Somit muss im Falle eines vorhandene Energiebedarfsausweises auf diesen als Bewertungsgrundlage zur Ermittlung der Effizienzklasse zurückgegriffen werden. Folglich führt dies zu einer auslaufenden Übergangszeit bezüglich des Energieverbrauchsausweises als Eignung für die Betrachtungsgrundlage zur Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung. Diese Empfehlung trägt den folgenden Gegebenheiten Rechnung:

- Die Verwendung des Energiebedarfsausweises ist gesetzlich im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgeschrieben, für den Fall eines Neubaus oder einer umfassenden Sanierung. Insbesondere können in diesen Fällen die Voraussetzungen für einen Energieverbrauchsausweis, der Nutzung der Energieverbräuche für die

² PricewaterhouseCoopers Legal: Kurzgutachten „Verfassungsrechtliche Prüfung der Umlagebegrenzung der CO₂-Bepreisung“ vom 04.03.2021

Wärmebereitstellung der letzten 3 Jahre, nicht geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der umfassenden Sanierung stellt auch die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) auf den Energiebedarfsausweis ab. Mit steigender Sanierungs- und Neubaurate werden Energiebedarfsausweise folglich tendenziell öfter ausgestellt und der Energieverbrauchsausweis wird für die Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung an Bedeutung verlieren.

- Vor diesem Hintergrund ist die Verteilung von Energiebedarfs- (EBA) und Energieverbrauchsausweis (EVA) heranzuziehen. Aktuelle Recherchen des Karlsruher Institut für Technologie (KIT) zeigen für Wohngebäude schon jetzt mit einem Verhältnis ausgestellter Energieausweise von 53% (EBA) zu 47% (EVA) eine Tendenz zu Energiebedarfsausweisen.³ Aufgrund dieser Verteilung ist eine alleinige Pflicht für Bedarfsausweise jedoch nicht zielführend und die natürliche Übergangsphase mit Verbrauchsausweisen empfohlen. Insbesondere ist der administrative Engpass in der Ausstellung und Anfertigung der benötigten Energieausweise auch hinsichtlich des verfügbaren Fachpersonals ursächlich.
- Ein Wechseln der Energieausweise mit dem alleinigen Ziel, die Umlage der CO₂-Bepreisung nachteilig für den Mieter auszugestalten, ist zu verhindern. Die Klimaziele sind nur dann zu erreichen, wenn Akzeptanz sowohl bei Vermietern als auch Mietern und das Verständnis für die gesamtgesellschaftliche Verpflichtung erzielt wird. Eine einseitige Benachteiligung einer Partei würde das Vermieter-Mieter-Dilemma nur weiter vertiefen.
- Der Energiebedarfsausweis stellt den physikalischen Sollwert auf Grundlage der baulichen Parameter und bei definierten äußeren Bedingungen dar. Somit ist er vom Nutzerverhalten unabhängig. Dies bietet dem Vermieter die Möglichkeit seine Immobilie neutral bewerten zu können und dem Nutzer den Vorteil einer besseren Gleichbehandlung. Insbesondere bei Letzterem hat für den Fall eines Energieverbrauchsausweises nicht nur das eigene, sondern auch das Verhalten anderer Mieter einen signifikanten Einfluss auf die Bewertung und Einstufung der Immobilie.
- Unter Berücksichtigung der fachlich und sachlich einwandfreien Ausgangsbedingungen müsste der Energieverbrauchsausweis ggf. jedes Jahr erneuert werden, um Mieter- oder Nutzungswechsel angemessen zu berücksichtigen. Dies würde eine unbürokratische Lösung auf Dauer verhindern.
- Die Festlegung der Umlagefähigkeit auf Basis des Energiebedarfsausweises schafft Planbarkeit und Investitionssicherheit. Ohne diese essenziellen Grundlagen werden Investitionen in die energetische Gebäudesanierung großflächig ausbleiben.
- Das Nutzerverhalten hat einen großen Einfluss auf den energetischen Verbrauch einer Wohnimmobilie. Die Erreichung der Klimaziele kann nur gemeinsam und durch das

³ Grundlage sind die von dem Deutsches Institut für Bautechnik (GEG-Registrierstelle) ab 01.05.2014 registrierten Energieausweise und deren Verteilung. Es handelt sich dabei ausdrücklich um die Anzahl erstellter Energieausweise und nicht um die Anzahl an Gebäuden.

Setzen von Anreizen für alle Beteiligten gelingen. Die Lenkungswirkung der CO₂-Bepreisung kann nur erreicht werden, wenn auch Rebound-Effekte im energetischen Verbrauch bei deren Verursachern direkt adressiert werden.

Die Verteilung der Anteile in einem Bonus-Malus-System anhand der Effizienzklassen sollte wie folgt ausgestaltet werden:

Tabelle 2: Vorschlag der Aufteilung der CO₂-Bepreisung der Vermieter- und Mieteranteile in Wohnimmobilien auf Basis von der Effizienzklassen im Energieausweis

Effizienzklasse	Endenergiebedarf Wärme in kWh/m²*a	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
A+ A B	≤ 30 ≤ 50 ≤ 75	0%	100%
C D	≤ 100 ≤ 130	30%	70%
E F	≤ 160 ≤ 200	60%	40%
G H	≤ 250 > 250	80%	20%

Die vorgeschlagene Aufteilung in Tabelle 2 trägt dem Fakt Rechnung, dass eine feinere Aufteilung in 4 Kategorien auch zu energetischen Teilsanierungen anreizt, welche auch kurzfristig einen Anteil zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen. Die Notwendigkeit der Kostenaufteilung besteht auch bei energetisch unsanierten Gebäuden. Insbesondere ist hier das Nutzerverhalten ein signifikanter Bestandteil, weil der absolute Energieverbrauch für die Wärmeversorgung höher ausfällt, als in einer energetisch bereits hochwertig sanierten Immobilie und in die Verantwortung des Nutzers fällt. Die unterjährige Anpassung der Effizienzklasse sollte im Sinne einer praktikablen Umsetzung geprüft und zum Zweck einer transparenten Heizkostenabrechnung zum Folgejahr erfolgen.

Wir empfehlen perspektivisch und innerhalb eines planbaren Zeitrahmens die Umstellung auf die CO₂-Emission als folgerichtigen Kennwert. Kurz und mittelfristig scheint jedoch das vorgeschlagene Bonus-Malus-System als hilfreiche Lösung sowie für die Erreichung der Klimaziele als geeignet.

Notwendige rechtliche Anpassungen

Die vorliegende Wahlfreiheit, unter Beachtung der Wahl des mildereren Mittels zur Umlage der CO₂-Bepreisung zwischen Vermieter und Mieter, bedarf diverser Anpassungen des zugrundeliegenden Rechtsrahmens.

Anpassungen im Gebäudeenergiegesetz bezüglich der Aussagekraft bezogen auf die Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung scheinen sinnvoll. Im Grundsatz stehen die

vorgeschlagenen Regelungen dem Regelwerk des Gebäudeenergiegesetzes nicht entgegen, wenn auch die Regelung im Hinblick auf die Begrenzung der Umlagefähigkeit ggf. geprüft werden müsste.

Zudem sind Anpassungen des Mietrechts, speziell im Zuge der Novelle der Heizkostenverordnung notwendig, um die Aufteilung der Kosten zwischen den beteiligten Parteien zu regeln. Bislang gibt die Heizkostenverordnung selbst eine Verteilung der CO₂-Kosten nicht vor. Hier könnte die vorgeschlagene Regelung jedoch verortet werden. Als Alternative und im Sinne einer praktikablen Umsetzung wird die Prüfung der Möglichkeit einer Regelung in der Betriebskostenverordnung oder gesetzlich im Bürgerlichen Gesetzbuch empfohlen. Dabei bleibt darauf hinzuweisen, dass der Anwendungsbereich durch die Heizkostenverordnung begrenzt ist, §§ 1, 2 HeizkostenV, und so insbesondere die Wärmedirektlieferungen bzw. dezentrale Erzeugungsanlagen wie beispielsweise Gasetagenheizungen o.ä. nicht mitumfasst wären. Hier werden die Mehrkosten durch das BEHG direkt vom Lieferanten an den Endverbraucher weitergegeben. Eine Beteiligung des Vermieters ist als Vertrag zulasten Dritter unzulässig. Die Regelung des Rückerstattungsanspruches ist jedoch nicht notwendig und wird unter Kapitel IV im *Abschnitt b)* abgelehnt sowie begründet.

III. Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung für den Nichtwohngebäudebereich

Eine Klassifizierung des Nichtwohngebäudesektor in Form eines Bonus-Malus-Systems ist aufgrund der hohen Heterogenität der Nutzungsklassen und sowie grundlegend unterschiedlichen Voraussetzungen der Energieversorgung, Gebäudetechnik und Gebäudehülle an ihre Nutzung nicht die geeignete Lösung. Infolge des hohen Nutzereinflusses auf den Verbrauch lehnen wir eine pauschale Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung jedoch ab.

Die grundlegende Idee der wirtschaftlichen Anreizwirkung zur Vermeidung von CO₂-Emissionen sowie der von der Immobilienwirtschaft befürwortete Grundgedanke der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung lässt eine pauschale Begrenzung aber nicht zu. Insbesondere unter Wahrung des Grundgedankens einer wirtschaftlichen, technologieoffenen und unbürokratischen Lösung schlagen wir ein vorläufiges zweistufiges System für den Nichtwohngebäudebereich vor. Diesen Benchmark sehen wir insofern sinnvoll, als dass der im GEG festgelegte Niedrigstenergiegebäudestandard nicht weiter verschärft wird. Bei einer weiteren Anhebung der energetischen Anforderungen wäre die Erreichung des Benchmarks im Hinblick auf Gewerbeimmobilien wirtschaftlich nicht gegeben. In diesem Zusammenhang ist eine weitere Verschärfung des baulichen Wärmeschutzes abzulehnen. Der heute geltende EnEV-Standard 2016 ist bereits qualitativ höchstwertig. Erst nach erfolgtem und relevantem technischem Fortschritt kann zu einem späteren Zeitpunkt auch der Niedrigstenergiegebäudestandard weiterentwickelt werden.

Im ersten Schritt ist eine Aufteilung der Umlagefähigkeit in einem einfachen und administrativ praktikablen System anhand der aktuell im GEG geforderten Standards möglich.

- **Wird der GEG-Standard nicht erreicht, kann eine Aufteilung der Kosten im Verhältnis von 25:75 zwischen Vermieter und Mieter erfolgen.**
- **Bei Erreichung des im GEG festgehaltenen Gebäudestandards können die Kosten der CO₂-Bereisung zu 100 Prozent auf den Mieter umgelegt werden.**

Eine hundertprozentige Belastung des Vermieters oder eine feinere Auflösung der Kostenverteilung lehnen wir aufgrund der folgenden Gegebenheiten ab:

- Eine Abschätzung des ZIA ergibt, dass allein für den Bestand an Büroimmobilien in Deutschland bei einem Zertifikatspreis von 65 EUR/t CO₂-Äquivalent und 75%-Punkte höherer Umlagefähigkeit als vorgeschlagen (100% Verbleib beim Vermieter), jährliche Kosten in Höhe von etwa 843 Mio. Euro durch den CO₂-Preis für Besitzer von Gewerbeimmobilien entstünden. Durch die Nutzung dieser Summe als Eigenkapital für Investitionen in den Gebäudebestand könnten jährlich mehr als drei Milliarden Euro für Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt werden.⁴
- Der Verbrauch von Wärmeenergie im Gewerbeimmobilienbestand ist wesentlich größeren Schwankungen unterworfen als in Wohnimmobilien. Insbesondere sind die ausgeprägte Heterogenität der Gebäudestrukturen, Gebäudetechnik und Energieversorgung sowie eine hohe Abhängigkeit des Energieverbrauchs von der Nutzung ursächlich. Dies betrifft eine Vielzahl der verschiedenen Assetklassen im Bereich der Gewerbeimmobilien. Folglich ist die Herstellung einer Vergleichbarkeit in Form von Energieklassen eine bürokratische Mammutaufgabe und ohne eine ausreichende Datenbasis faktisch unmöglich.
- Im Schlussbericht des Gutachtens zur Verschärfung der EnEV und Zusammenlegung EnEV /EEWärmeG für Wirtschaftsimmobilien vom Steinbeis-Innovationszentrum⁵, welches im Rahmen der GEG-Novelle erstellt wurde, zeigt bei Gewerbeimmobilien einen deutlich höheren Energieverbrauch für Strom als für Wärme auf. Eine nennenswerte Reduzierung von CO₂-Emissionen im Strombereich ist zielführender. Diese ist durch Maßnahmen der Betriebsoptimierung, Effizienzsteigerung sowie durch den Ausbau und Integration der erneuerbaren Energien möglich. Aufgrund des geringen Anteils der Wärme wird eine Aufteilung mit größerem Anteil für den Vermieter abgelehnt. Im Sinne einer unbürokratischen Lösung, keiner Schaffung von parallelen Regelwerken und einer konsequenten Beibehaltung der Absicht der Zusammenfassung von verschiedenen gesetzlichen Regelungen wird empfohlen als

⁴ Die Abschätzungen sind unverbindlich und beruhen auf verbandseigenen Berechnungen unter Annahme der aktuellen Zertifikatspreise. Als Datengrundlage dienen:

1. dena-Analyse: Insight Büroimmobilien – Marktsituation und Ausblick für klimafreundliche Bürogebäude (11/2018)
2. dena Analyse: Energieeffizienz bei Büroimmobilien vom März 2016 & IW Schätzmodell nach Datenauswertung exportierter Daten von Immobilienscout24
3. Emissionsfaktoren aus dem GEG Beschluss – Gesetzesblatt vom 13.08.2020 Öl=0,31 kgCO₂-äq/kWh, Gas=0,24 kgCO₂-äq/kWh, Durchschnitt Bürobestand=0,266 kgCO₂-äq/kWh (berechnet)

⁵ Schlussbericht des Gutachtens zur Verschärfung der EnEV und Zusammenlegung EnEV /EEWärmeG für Wirtschaftsimmobilien vom Steinbeis-Innovationszentrum von 2017

Grundlage für die Aufteilung im Nichtwohngebäudebereich das Gebäudeenergiegesetz (GEG) anzuwenden.

- Der Schwellenwert für eine hundertprozentige Umlegbarkeit bei dem Standard des GEG empfiehlt sich aufgrund des zuvor genannten Schlussberichts vom Steinbeis-Innovationszentrum. Insbesondere wird bei einer weiteren Verschärfung oder bei einem höheren Schwellenwert die Wärmeversorgung nicht mehr mit allen Energieträgern möglich sein oder stellt unverhältnismäßig hohe – und oftmals unwirtschaftliche – Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle. Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit sind damit nicht mehr gegeben. Für z.B. Shopping-Malls hat die Einführung des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes bereits den Grundsatz der Technologieoffenheit verletzt, obwohl signifikante Mehreinsparungen in Frage stehen.
- Eine Adaption des vorgeschlagenen Systems im Wohngebäudebereich würde dort zudem Engpässe erzeugen und einer schnellen und administrativ praktikablen Umsetzung im Wege stehen, weil die vorhandenen Energieausweise lediglich zu einem geringen Anteil vorhanden sind. Laut aktueller Recherche des Karlsruher Institut für Technologie (KIT) ist davon auszugehen, dass weniger als 10% der Nichtwohngebäude in Deutschland derzeit einen Energieausweis besitzen.⁶
- Das im Wohngebäudebereich oft adressierte Vermieter-Mieter-Dilemma liegt in vielen Fällen nicht vor, weil der Nutzer oftmals gleichzeitig der Eigentümer der Immobilie ist. Beispiele sind die Liegenschaften der öffentlichen Hand oder Spezialimmobilien wie Krankenhäuser. Daraus resultiert aber auch, dass eine Lenkungswirkung hier nicht benötigt wird und letztlich nur zusätzlicher kostenintensiver bürokratischer Aufwand entsteht. Eine Aufteilung von CO₂-Bepreisungskosten mit mehreren Abstufungen anhand von Energieklassen wie im Wohngebäudebereich ist nicht zielführend.

Im zweiten Schritt ist eine gezielte Adressierung des Sanierungsbedarfs mit weiterentwickelten Rahmenbedingungen und Fördermaßnahmen notwendig. Hierfür sollte eine Benchmark-Studie mit Berücksichtigung der heterogenen Ausbildung von Wirtschaftsimmobilien Sorge tragen. Die Schaffung einer verbesserten Datenbasis und der Eruiierung des assetklassenabhängigen Förderbedarfs bei Gewerbeimmobilien ist in diesem Gebäudesektor das geeignete Mittel zur Erreichung der Klimaziele sowie paralleler Stärkung der Wirtschaftskraft.

IV. Ausgestaltung besonderer Bereiche des Gebäudesektors

a) *Fernwärme von der Regelung der begrenzten Umlagefähigkeit ausnehmen*

Fernwärmeanlagen unterliegen größtenteils dem Europäischen Emissionshandelssystem (ETS). Um eine administrativ übersichtliche Umlagefähigkeit zu ermöglichen sollten Fernwärmeanlagen daher bei der begrenzten Umlagefähigkeit nicht berücksichtigt werden. Zudem gilt es auch die unterschiedliche Einflussmöglichkeiten des Vermieters auf die Art der

⁶ Grundlage der Annahme sind die von der Deutsches Institut für Bautechnik (GEG-Registrierstelle) ab 01.05.2014 registrierten Energieausweise und die mittels linearer Regression modellierten Registrierungen seit 2009 sowie den Schätzungen des Nichtwohngebäudebestandes unterschiedlicher Quellen.

Versorgung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch bei laufenden Wärmelieferungsverhältnissen mit Fernwärmelieferanten und externen Contractoren, bei denen der Vermieter während der Vertragslaufzeit i.d.R. keinen Einfluss auf die Art der Erzeugung hat und entsprechende Vertragsklauseln oftmals auch keinen Spielraum lassen, den Wärmebezug vollständig oder in Teilen über alternative Bezugsquellen zu organisieren. Die Einflussmöglichkeiten zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger sind zudem begrenzt und die Umrüstung bestehender Fernwärmenetze komplex und zeitintensiv. Auch muss von der in Fernwärmevorranggebieten vorherrschende Anschluss- und Benutzungszwang und die damit einhergehenden aufgezeigten Grenzen Berücksichtigung finden.

Daher ist es richtig und wichtig Fernwärmeanlagen, wie in dem Vorschlag der SPD geführten Ministerien vom 16. September 2020 enthalten, bei dieser Regelung auszuschließen und dort die vollständige Umlagefähigkeit bestehen zu lassen.

Vor diesem Hintergrund scheint es zudem angebracht, dass alle gewerblichen Wärmelieferungen aus Erzeugungsanlagen mit unterschiedlichen Brennstoffen, Technologien (insbesondere Sektorkopplungstechnologien wie KWK, Elektrokessel, Wärmepumpen) zunächst aus der Verpflichtung zum Ausweis von CO₂-Kosten und der begrenzten Umlagefähigkeit herausgenommen werden. Mittelfristig ist auch hier eine Ausweisung von CO₂-Kosten wünschenswert. Jedoch ist vorher der rechtliche Rahmen insofern zu prüfen, dass bestehende Geschäftsmodelle nicht durch fehlende rechtliche Rahmenbedingungen konterkariert werden.

Wir empfehlen im Einzelnen:

- Zur Schaffung von Transparenz ist die Ausweisung der CO₂-Kosten in der Brennstoffrechnung wichtig. Insbesondere um die Wirkung der CO₂-Bepreisung in seiner Wirksamkeit zu unterstützen. Dem Endverbraucher ist somit ersichtlich, welche Emissionen der Brennstoffmix zur Folge hat und welche Kosten in Folge der CO₂-Bepreisung für ihn entstehen. Die Ausweisung ist jedoch komplex und benötigt Zeit – somit wird eine Übergangsphase empfohlen.
- Alle gewerblichen Wärmelieferungen, die sich aus Technologien der Sektorkopplung ergeben, sind besonders aufwendig in der Ausweisung der Kosten. Sie sollten vorerst von der Ausweisungspflicht ausgenommen sein bzw. mit einer langen Übergangsphase versehen werden.
- Wir regen dringend an, die umfassenden Wechselwirkungen mit anderen Legislativakten wie dem GEG, KWKG, EEG, dem künftigen Strommarktdesign und den Wirkungen steigender Anteile von erneuerbaren Energien zu prüfen und zu bewerten.

Aktuell existiert keine Legaldefinition für Contracting in Abgrenzung zur Fernwärmeversorgung. Beides sind gewerbliche Wärmelieferungen. Das Outsourcing des Betriebs eines Heizkessels ist in vielen Fällen nicht einfach möglich. Die bestehenden Unterschiede führen zu Herausforderungen bei der Schaffung von Transparenz im Hinblick auf die Kosten der verursachten CO₂-Emissionen und ggf. deren Aufteilung. Bei einfachen Kesselanlagen ist diese Kostenaufteilung oft problemlos möglich, da neben dem spezifischen

Emissionsfaktor nur der Jahresnutzungsgrad der Anlage zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus sehen wir weiteren Anpassungs- bzw. Klärungsbedarf im Detail:

- Um eine schnelle, unbürokratische und für alle Beteiligten sichere Regelung zu erreichen, sollte anhand der vorhandenen Studien eine Bandbreite der Jahresnutzungsgrade in Abhängigkeit von Alter, Leistung und Bauart der Kessel aufgezeigt werden. Innerhalb dieser Bandbreite sollten die Vertragspartner entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort Gestaltungsspielraum besitzen.
- Entscheidend ist eine Legaldefinition für diese Art von Wärme-Contracting. Hier sollten dann nur Kesselanlagen mit fossilen Brennstoffen erfasst werden. Anlagen mit mehreren Kesseln in Folgeschaltung können darunterfallen.

b) Kein Rückerstattungsanspruch von Kosten der CO₂-Bepreisung bei dezentraler Beheizung von Wohnimmobilien

Der Nutzen für den Mieter aus der Kostenaufteilung bei dezentralen Heizungssystemen wie Gasetagenheizungen mit unabhängiger Brennstoffbeschaffung steht in keinem Verhältnis zu dem zusätzlichen bürokratischen Aufwand und der damit verbundenen Kosten, die dem Vermieter in dem Fall der Gewährung eines Rückerstattungsanspruches entstünden. Insbesondere die durch den Mieter – und damit unabhängig vom Vermieter – durchgeführte Brennstoffbeschaffung, resultiere hier in einem erheblichen Verwaltungsaufwand. Zusätzlich ist der schon erhebliche bestehende Wartungsaufwand einer Vielzahl von dezentralen Anlagen im Gebäude und der damit schon vorhandenen erhebliche administrative Aufwand anzuführen.

Die Dekarbonisierung der Wärmebereitstellung für den Mieter, bei denen der Gasbezug im Status Quo Mietersache ist (Gasetagenheizung), bezieht sich auf einen kleinen Teil der Wärmeversorgung und schafft dennoch Sonderfälle mit einem hohen administrativen Aufwand und hohem Streitpotenzial. Wir sehen hier eine reale Gefahr für das bisher bestehende System der Lastenaufteilung bei Gasetagenheizungen. Als Folge wird das Vermieter-Mieter-Dilemma verstärkt, der soziale Frieden und das respektvolle Miteinander gestört sowie Investitionen in die energetische Sanierung durch den Abbau von Akzeptanz verhindert. Auch handelt es sich nicht um einfache Anpassungen bestehender Regelungen. Wechselseitige Auswirkungen in unterschiedlichen Gesetzen erzeugen weitere bürokratische Lasten. Insbesondere wird das genutzte Gas oft nicht nur zur Beheizung der Wohnung oder für die Warmwasserbereitung genutzt, sondern zusätzlich zum Kochen. Aus diesem Grund würden die Tore für Klagewellen geöffnet und weitere Hindernisse für eine schnelle und effektive Umsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz geschaffen.

Einen Rückerstattungsanspruch an den Vermieter lehnen wir daher klar ab.

c) Denkmalschutz – Limitierte Möglichkeiten der energetischen Sanierung berücksichtigen

Eine umfassende energetische Sanierung ist nicht bei jedem Gebäude möglich, ggf. stehen dem Klimaschutzgedanken andere gesetzliche Verpflichtungen entgegen. Diese sollten nicht

zu Lasten der Immobilieneigner oder der Mieter gehen. Ein Großteil der denkmalgeschützten Immobilien kann nur bedingt und wenn dann nur durch unverhältnismäßig hohe Kosten durch energetische Sanierungsmaßnahmen in die Lage versetzt werden, die Auflagen eines Bonus-Malus-Systems zu erfüllen.

Die aktuellen Vorgaben des Denkmalschutzes erlauben keine umfassende Sanierung von geschützten Gebäuden. In diesen Fällen sollte eine neutrale Stelle mittels gutachterlicher Äußerung einen entsprechend realistischen und wirtschaftlich erreichbaren bauphysikalischen Sollwert an den energetischen Endzustand festlegen. Als Orientierungspunkt könnte hierfür das „Effizienzhaus Denkmal“ des BEG dienen. Bei Erreichung dieses Sollwertes sollte entsprechend dem Bonus-Malus-System für die höchstmöglich erreichbare Stufe eine 100%ige Umlagefähigkeit auf den Mieter möglich sein. Andernfalls sollte die Umlegbarkeit aufgrund der besonderen baulichen Situation anteilig 50:50 ausgestaltet werden. In diesen Fällen gilt es eher, gezielte Anreize zu setzen statt unwirtschaftliche Investitionen zu erzwingen, welche in anderen Immobilien einen größeren Beitrag für den Klimaschutz ermöglichen.

d) Soziale Härten bei der Umlagefähigkeit berücksichtigen und ausgleichen

Der ZIA hat sich bereits in zwei wissenschaftlichen Gutachten mit den Wirkungen und Rahmenbedingungen einer CO₂-Bepreisung beschäftigt.

Beide Gutachten im Auftrag des ZIA sind zu dem Schluss gekommen, dass die Einführung einer CO₂-Bepreisung aufgrund ihrer regressiven Wirkung zwingend mit der Etablierung eines finanziellen Ausgleichs speziell für einkommensschwache Haushalte einhergehen muss. Laut IW Gutachten ist die Erhöhung des Wohngeldes ein geeignetes Instrument zur Vermeidung von sozialen Härten. Da auch einkommensschwache Familien in der Studie berücksichtigt wurden und diese durch eine Erhöhung des Wohngeldes die Mehrkosten für das Heizen ausgleichen können sollen¹.

Nach verbandseigenen Berechnungen unter der Annahme realistischer Energiepreise und den bisher gesetzlich festgelegten Stufen der CO₂-Bepreisung wird die Wohngelderhöhung im Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO₂BepreEntlG) dazu beitragen, dass einkommensschwache Haushalte nicht zusätzlich durch die CO₂-Bepreisung belastet werden. Ziel muss es sein, soziale Zerwürfnisse auch zukünftig zu verhindern und gleichzeitig klimaschützende Investitionen zu steigern. Insbesondere sollte daher eine regelmäßige Überprüfung der Entlastung für einkommensschwache Haushalte und soziale Härten durchgeführt werden und ggf. eine Anpassung der Ausgleichssätze vorgenommen werden.

Die durch die energetische Sanierung entstehende und für die Wirtschaftlichkeit zwingend notwendige Modernisierungsumlage, sollten im Falle sozialer Härten zusätzlich aus den eingenommenen Mitteln der CO₂-Bepreisung ausgeglichen werden. Hierfür empfehlen wir eine degressive Ausgestaltung, bei der im ersten Jahr die volle Modernisierungsumlage durch diese Mittel übernommen wird. In den folgenden Jahren sollte diese Schrittweise auf den Mieter übergehen. Durch die aufgrund der Sanierungsmaßnahmen geringeren

¹ [CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor und notwendige Zusatzinstrumente](#)“ FiFo und EWI Köln (2019)

¹ [Möglichkeiten einer CO₂-Bepreisung im Wärmemarkt](#)“ Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2018)

Energieverbräuche und folglich geringeren Kosten für die Beheizung kann und sollte Akzeptanz auch bei Mietern für Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand geschaffen werden.

V. Weitergehende Fragen und zu beachtende Aspekte im Kontext einer möglichen begrenzten Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung

Für klare und umsetzbare Vorgaben zur Umsetzung des BEHG sind im Hinblick auf die Begrenzung der Umlagefähigkeit und Schaffung von Rechtssicherheit weitere Fragen zu klären bzw. Punkte zu beachten, u.a.:

- Insofern die Ermittlung der Aufteilung der CO₂-Kosten über Ausweis auf den relevanten Energiebezugsrechnungen organisiert werden soll: nach welchen Grundsätzen erfolgt die Ermittlung bei öl- oder kohlebetriebenen Wärmeerzeugungsanlagen, bei denen i.d.R. eine Verbrauchsabgrenzung und Vorratsermittlung durch den Eigentümer im Zuge der Kostenfeststellung für die Betriebskostenabrechnung erforderlich ist?
- Welche Emissionsfaktoren sind für die Berechnung der emittierten Treibhausgasemissionen zu verwenden?
- Wie ist der Stichtag der Abrechnung und Verrechnung der emittierten CO₂-Emissionen zu setzen?
- Wie können energetische Sanierungen und deren Auswirkungen auf die Umlagefähigkeit betrachtet und auch ggf. ausgewiesen sowie der energetische Minderverbrauch rückwirkend berücksichtigt werden?

Stand: 16.06.2021

Tim Röder

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik
Tel.: 030/20 21 585-22
E-Mail: tim.roeder@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Projektreferent Energie / Klima / CSR
Tel.: 030/20 21 585-54
E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Gero Gossler, Geschäftsführer
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 16
E-Mail: gero.gossler@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de