



# Pressemitteilung

03.04.2022

Seite 1 von 4

Pressereferat des  
Bundesministeriums der Justiz

Verantwortlich:  
Moritz Kracht  
Dr. Stephanie Krüger

Redaktion:  
Rabea Bönnighausen  
Eike Hosemann  
Dr. Ariane Keitel  
Dr. Stefan Zimmermann

Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

Tel. +49 30 18 580-9090  
Fax +49 30 18 580-9046

presse@bmjv.bund.de  
www.bmj.de

## Fairness bei den CO<sub>2</sub>-Kosten

### **BMJ, BMWSB und BMWK einigen sich auf gerechte Verteilung**

In einem gemeinsamen Gespräch am Samstagabend, dem 2. April 2022, haben sich Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann auf eine faire Teilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermietern und Mietern sowohl bei den Wohn- als auch Nichtwohngebäuden geeinigt.

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) erhoben. Aktuell gilt ein Preis von 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub>-Preis Vermieter motivieren, energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben und Mieter dazu, sparsam mit Energie umzugehen. Aktuell können Vermieter die Zusatzkosten für den CO<sub>2</sub>-Preis gänzlich an ihre Mieter weitergeben. Damit konnte der CO<sub>2</sub>-Preis bislang nicht die gewünschte klimapolitische Lenkungswirkung entfalten. Dem will die Bundesregierung mit der neuen Aufteilung nach dem Stufenmodell für Wohngebäude nun abhelfen. Die Bundesregierung erfüllt damit einen Auftrag aus dem Koalitionsvertrag.

**Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann** erklärt dazu:

*„Mit dem Stufenmodell haben wir eine faire, bürokratiearme und zugleich wirksame Lösung vereinbart. Bei Wohngebäuden kommen wir zu einer fairen Kostenteilung, die sich an der Energiebilanz der Immobilie orientiert. Wir schaffen somit gerade dort Anreize, Gebäude energetisch zu sanieren, wo die Potenziale besonders groß sind und eine Sanierung machbar ist. Zugleich ist das Stufenmodell auch für private Vermieter, die etwa nur eine Immobilie vermieten, gut anwendbar. Für Nichtwohngebäude setzen wir sehr stark auf die Vertragsfreiheit. Die dort getroffene Lösung dient in erster Linie der Vermeidung von Bürokratie angesichts der extremen Vielgestaltigkeit der Nutzungen und ihrer Energieintensität. Die Gewerbemietparteien werden im Zusammenspiel mit Verhandlungen über ggf. erforderliche Mietanpassungen daher die für sie richtigen Lösungen finden.“*

**Bundesbauministerin Klara Geywitz** erklärt dazu:

*„Mieter tragen seit 2021 allein die Zusatzkosten für den CO<sub>2</sub>-Preis auf Öl und Gas. Das wird sich nun ändern. Wir schaffen mit dem nun vereinbarten Stufenmodell endlich eine faire Aufteilung der Kosten zwischen Vermietern und Mietern. Millionen Mieter werden damit gezielt entlastet. Gleichzeitig sorgen wir dafür, dass der CO<sub>2</sub>-Preis seine beabsichtigte klimapolitische Lenkungswirkung im Gebäudesektor entfalten kann. Vermieter erhalten einen Anreiz, um in energetische Sanierungen zu investieren. Mieter bleiben motiviert, den eigenen Energieverbrauch zu senken.“*

**Bundeswirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck** erklärt dazu:

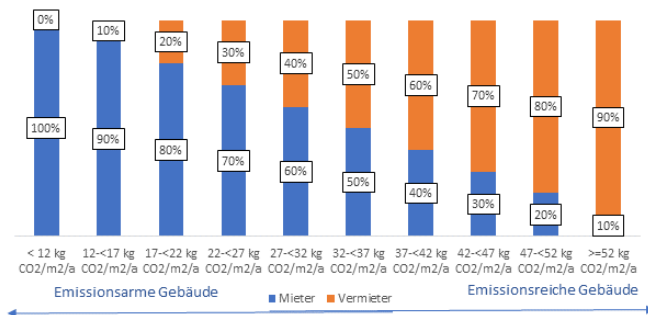
*„Ich freue mich sehr, dass es gelungen ist, eine Lösung zu finden, die sozial gerecht ist und künftig Mieter entlastet. Je schlechter ein Gebäude gedämmt ist, je älter zum Beispiel die Heizung oder die Fenster sind, umso höher sind die CO<sub>2</sub>-Kosten für Vermieter und umso größer die Entlastung 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. Angesichts der Heterogenität von Nichtwohngebäuden werden wir zunächst eine 50/50-Aufteilung anwenden.“*

## Die Eckpunkte auf einen Blick

### Wohngebäude/ gemischte Nutzung:

Mit dem Stufenmodell werden anhand der spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen des vermieteten Gebäudes die produzierten CO<sub>2</sub>-Kosten künftig anteilig entsprechend der Verantwortungsbereiche und damit fair zwischen Mietern und Vermietern umgelegt. Je schlechter die Energiebilanz 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m<sup>2</sup> geknüpft.

Diese zehn Stufen ermöglichen eine zielgenaue Berechnung:



Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz ( $\geq 52$  kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a) übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter zehn Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem sehr effizienten Standard (EH 55) entspricht, müssen die Vermieter keine CO<sub>2</sub>-Kosten mehr tragen. Ausnahmen kann es geben, wenn Vermieter, etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden oder in Milieuschutzgebieten, keinen Beitrag zur energetischen Sanierung leisten können.

Das Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen.

Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten erfolgt über die Heizkostenabrechnung.

Den Vermietern werden mit der Brennstoffrechnung alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben, sodass sie die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten leicht ermitteln können.

Nichtwohngebäude:

Bei Nichtwohngebäuden wie z. B. Gewerberäumen greift die 50:50 Aufteilung, die bereits im Koalitionsvertrag als Möglichkeit festgelegt wurde. Die Mietparteien können, sofern sie handelseinig werden, einen Ausgleich zum Beispiel über die Mietkosten vereinbaren.

Das Stufenmodell soll perspektivisch auch auf die Nichtwohngebäude angewendet werden. Aufgrund der Heterogenität dieser (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 in den kommenden zwei bis drei Jahren bereitgestellt werden.

Ziel ist es, dass die Regelung am 1.1.2023 in Kraft tritt. In das Gesetz wird eine Evaluierungsklausel aufgenommen, die eine Evaluierung und eine Prüfung der Frage vorsieht, ob zwischenzeitlich – aufgrund einer Reform des Energieausweises – eine Umstellung auf ein Modell auf Grundlage von Energieausweisen möglich ist.