

Regelungskonzept für ein Stufenmodell zur Aufteilung von CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern

1 Konzept und Ziel

Der vorliegende Vorschlag für ein Stufenmodell für die Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern basiert auf den spezifischen CO₂-Emissionen als Indikator für die energetische Qualität des Gebäudes. Damit werden folgende Ziele verfolgt:

- Differenzierte Belastung von Vermietern in Abhängigkeit der energetischen Qualität des Gebäudes: Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gesenkt haben, werden prozentual weniger belastet.
- Geteilte Verantwortung von Mietern und Vermietern: Insgesamt wird angestrebt, dass Mieter insgesamt über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen.
- Schlanke Regelung auf Grundlage vorhandener und belastbarer Daten: Die für die Einstufung notwendigen Daten liegen mit der Heizkostenabrechnung vor. Grundlage für die Festlegung der Stufen bilden die Treibhausgasemissionsbilanzen des Umweltbundesamtes sowie Angaben des statistischen Bundesamtes.

2 Anwendung

Die Regelung gilt für alle Wohngebäude und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das BEHG fallen. Dies beinhaltet Gebäude mit Fernwärmeversorgung nur insoweit, als diese Anlagen bzw. die Brennstoffe unter das BEHG fallen.

Für Nichtwohngebäude wird zunächst eine hälftige Teilung der Kosten für die CO₂-Bepreisung vorgeschlagen, da ein Stufen- bzw. Schwellenmodell nicht kurzfristig umgesetzt werden kann. Aufgrund der heterogenen Nutzungen von Nichtwohngebäuden sowie der unzureichenden Datenlage kann für Nichtwohngebäude derzeit kein Stufenmodell definiert werden, das den Zielen einer differenzierten Belastung von Vermietern sowie der geteilten Verantwortung zwischen Mietern und Vermietern gerecht wird.

Für Gebäude mit dezentralen Heizungsanlagen für einzelne Wohneinheiten bzw. Gebäudebereiche (z.B. Gasetagenheizungen) gilt die Regelung nur dann, wenn sich die Heizungsanlage im Eigentum des Vermieters befindet (siehe unten Nr. 7).

3 Erforderliche Datengrundlage für die Definition der Stufen:

Für die Definition der Stufen wird auf folgende vorliegende bzw. zugängliche Daten zurückgegriffen:

- a) Anzahl der mit Öl und Gas beheizten Wohneinheiten nach Gebäudetyp (EZFH, MFH).
Datengrundlage: Mikrozensus 2018.
- b) Verteilung der Gebäude auf Effizienzklassen nach Gebäudetyp (EZFH, MFH). Datengrundlage: Vorbereitende Untersuchungen für die „Long term renovation strategy“ (LTRS).
- c) Aus den beiden Ausgangsgrößen wird die Anzahl der Gebäude in den jeweiligen Stufen sowie die Verteilung der Emissionen zwischen Mietern und Vermietern abgeschätzt

4 Erforderliche Daten für die Einstufung des Gebäudes

Für die Einstufung der Wohngebäude werden folgende vorliegende bzw. zugängliche Daten verwendet:

- a) Brennstoffverbrauch des gesamten Gebäudes im jeweiligen Jahr¹: Dieser ergibt sich aus der Brennstoffrechnung an den Vermieter und damit Basis für Abrechnung gemäß
- b) CO₂-Emissionsfaktoren: Die Emissionsfaktoren können bspw. der Anlage 1 EBeV entnommen werden.
- c) CO₂-Preis: In der Festpreisphase bis 2025 ergibt sich der Preis aus dem BEHG. Für die Phase nach 2025 muss eine Neuregelung für die Ermittlung des Preises zur Einstufung getroffen werden. Aus Gründen der Klarheit sollte eine BEHG-Änderung bereits in der Festpreisphase eine Verpflichtung des Brennstofflieferanten zur Ausweisung der CO₂-Kosten festschreiben.

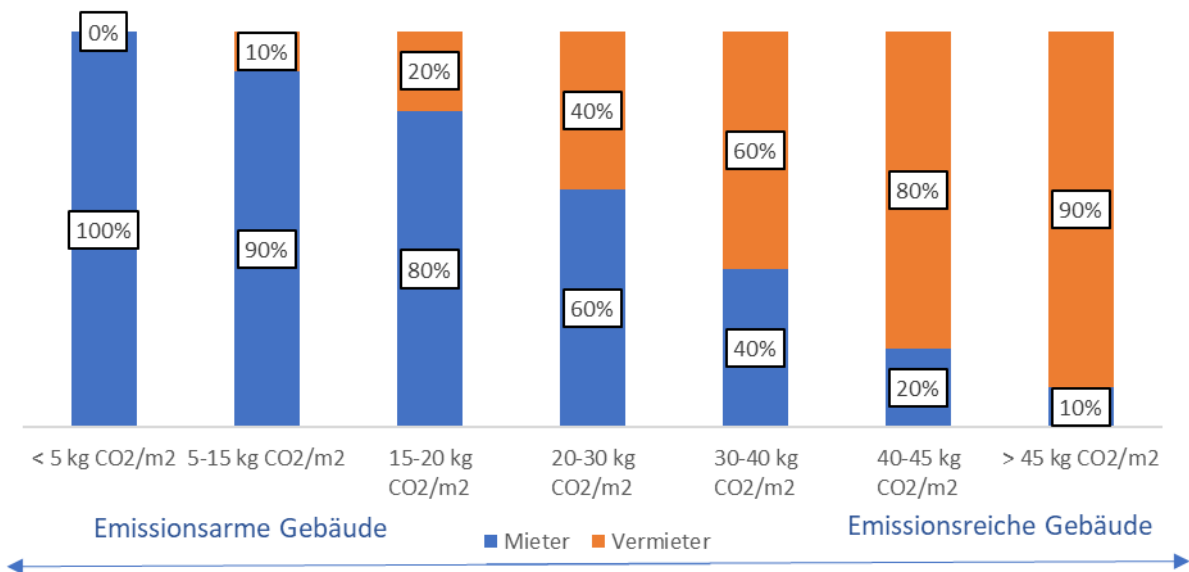
5 Einstufungsmaßstab

Für die Einstufung wird ein Stufenmodell vorgeschlagen. Dafür werden die Gebäude in sieben Stufen eingeteilt (siehe Tabelle; Bezugsgröße: Nutzfläche/Jahr):

Spezifische Emissionen in kg CO ₂ /m ² a	Anteil CO ₂ - Kosten Vermieter	Anteil CO ₂ - Kosten Mieter	Anteil BEHG- relevante Wohnungen	Anteil CO ₂ - Emissionen
< 5 kg CO ₂ /m ² a	0 %	100 %	<1%	<1%
5-<15 kg CO ₂ /m ² a	10%	90%	10%	5%
15-<20 kg CO ₂ /m ² a	20%	80%	17%	12%
20-<30 kg CO ₂ /m ² a	40%	60%	43%	41%
30-<40 kg CO ₂ /m ² a	60%	40%	19%	25%
40-<45 kg CO ₂ /m ² a	80%	20%	5%	8%
> 45 kg CO ₂ /m ² a	90%	10%	5%	9%

¹ Für Gasetagenheizungen gilt die unter 7 genannte Sonderregelung

Die Grafik zeigt die Verteilung zwischen Mietern und Vermietern in den jeweiligen Stufen. Das Gesamt-Aufteilungsverhältnis für alle Mietenden liegt bei einer etwa hälftigen Aufteilung.



6 Anwendung

Die Festlegung der vom Vermieter und Mieter pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt jährlich automatisiert im Zuge der Heizkostenabrechnung² und beinhaltet folgende Schritte:

1. Einstufung des Gebäudes nach seinem CO₂-Ausstoß: Grundlage bildet der gesamte Energieverbrauch des Gebäudes sowie die Emissionsfaktoren der jeweiligen im BEHG umfassten Brennstoffe.
2. Berechnung der CO₂-Kosten: Auf Basis der in Schritt 1 berechneten Emissionen werden die für das Gebäude anfallenden CO₂-Kosten berechnet.
3. Verteilung der Kosten auf Wohneinheiten: Die Kosten werden auf Basis der Nutzflächen auf die einzelnen Wohnungen verteilt.
4. Verteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter: Die Kosten werden entsprechend der Einstufung verteilt.

7 Begleitende Regelungen

Folgende begleitende Regelungen werden getroffen:

- Gasetagenheizungen: Bei vermieteten Wohnungen, in denen der Mieter einen direkten Vertrag mit dem Energieversorger hat und keine Heizkostenabrechnung durchgeführt wird, erfolgt die Einstufung nur anhand des Verbrauchs der Wohnung (nicht des Gesamtgebäudes). Es besteht ein Erstattungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter. Dieser gilt nur dann, wenn die Heizungsanlage im Eigentum des Vermieters ist.
- Für denkmalgeschützte Gebäude werden keine Sonderregelungen getroffen. Auch für diese Gebäude bestehen Möglichkeiten, die CO₂-Emissionen zu reduzieren.
- Fälle, in denen ein Durchlauferhitzer das Wasser erwärmt und insoweit kein CO₂-Preis nach BEHG auf die Warmwassererwärmung anfällt. In diesen Fällen weist das Gebäude einen geringeren CO₂-Ausstoß auf, als es der energetischen Qualität der Gebäudehülle entspräche. Der Mieter trüge einen höheren Anteil der CO₂-Kosten.

² Für Gebäude, die nicht der Heizkostenverordnung unterliegen, siehe Abschnitt 4.

Das Aufteilungsverhältnis wird korrigiert, indem bei der Einstufung des Gebäudes analog § 82 Abs. 2 GEG zusätzlich eine Pauschale von 20 kWh/m²/a angesetzt und der daraus zu errechnende CO₂-Ausstoß entsprechend erhöht wird.

- Geltungsdauer: Die Regelung gilt unbefristet.
- In das Gesetz wird eine Evaluierungsklausel aufgenommen, die eine Evaluierung nach drei Jahren vorsieht.