



GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz - CO₂KostAufG)

Zusammenfassung der Stellungnahme:

- Wir appellieren, angesichts der Lenkungswirkung der hohen Energiepreise, die CO₂-Abgabe für ein Jahr auszusetzen.
- Hinsichtlich der Verteilung begrüßen wir die Einführung eines Stufenmodells.
- Die Ausweitung der Aufteilung auf Fälle, in denen der Mieter sich selbst versorgt sowie die mit dem Gesetz verbundene Aufteilung von Teilen der Sozialleistungen lehnen wir ab.
- Die geplante Kostenübernahme eventueller Mehrkosten für biogene klimaneutrale Brennstoffe gegenüber fossilen Brennstoffen lehnen wir ab.
Sie ist sachfremd und schadet der Erreichung der Klimaziele.

19. Mai 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

Vorwort

Am 17.05.2022 wurde der GdW zur Verbändeanhörung Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme. Wir bitten aber auch dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren zu üblichen Fristen zurückzukehren. Gesetzgebung unter Eilbedürftigkeit mit einer Stellungnahmefrist von drei Tagen reicht nicht, um einen Gesetzgebungsvorschlag fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme zu geben. Eine übliche Frist für Stellungnahmen von vier Wochen sollte Teil der politischen Kultur bleiben.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet.

Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgasminderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern. Das CO₂KostAufG entzieht den Wohnungsunternehmen Eigenkapital, welches für Investitionen benötigt wird.

Stellungnahme

1

Generelle Einordnung

Das CO₂KostAufG soll die im Koalitionsvertrag vereinbarte "faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits" umsetzen.

Ziel des CO₂-Preises ist es, fossile Energien zu verteuern und so einen Preisanreiz zur Energieeinsparung und Treibhausgasminderung zu setzen, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. **Angeichts der seit Herbst 2021 regelrecht explodierenden Preise für fossile Brennstoffe ist ein zusätzlicher preislicher Anreiz zur Einsparung aktuell nicht nötig. Im Gegenteil kann die Streichung eines Preisbestandteils eine Bezahlbarkeit bei bereits hohen Energiekosten unterstützen. Der GdW appelliert an die Bundesregierung, den CO₂-Preis befristet für ein Jahr auszusetzen.** In Zeiten explodierender Energiekosten werden sich viele Menschen wegen der massiv gestiegenen Energiepreise Vieles im Leben nicht mehr leisten können. Vermieter stehen vor gleichfalls explodierenden Kosten für den Unterhalt und die Modernisierung ihrer Häuser.

Wir begrüßen trotzdem die Entscheidung für ein **Stufenmodell** anstelle einer pauschalen 50/50-Teilung. Die Lasten, die durch den Klimaschutz entstehen, müssen gerecht verteilt werden. Vermieter, die bereits energetisch modernisiert haben, müssen gegenüber demjenigen, der dies noch nicht getan hat, bessergestellt werden. Mieter in Gebäuden, die nicht energetisch saniert sind, müssen deutlich entlastet werden. Für energetisch bereits umfassend modernisierte Gebäude darf keine begrenzte Umlagefähigkeit vorgesehen werden. Diesen Grundsätzen wird das vorgestellte Modell in seiner Ausprägung in Anlage 1 im Prinzip gerecht.

Sechs immobilienwirtschaftliche Verbände hatten im Januar 2022 gezeigt, dass eine Stufenlösung technisch machbar und rechtlich belastbar ist.

Das vorgelegte **Verbändemodell** normiert die entsprechende Regelung dem Grunde nach im BGB und die eigentliche Stufenlösung im Betriebskostenrecht. Es sieht Energiekennwerte aus dem Energieverbrauchs- oder Energiebedarfsausweis und eine Eingruppierung in Energieeffizienzklassen entsprechend Anlage 10 GEG vor. Die Eingruppierung in Effizienzklassen hätte die bereits erfolgten Anstrengungen zur energetischen Gebäudesanierung gewürdigt, die mit dem vorgestellten Modell auf CO₂-Basis nun zum Teil entwertet werden. Eine rechtssichere Lösung wäre mit Energiebedarfskennwerten bei Neubau (Bauantrag) und Sanierung (KfW-Förderung) sowie ansonsten Energieverbrauchsausweisen (Basis Heizkostenabrechnung) rechtssicher möglich gewesen.

Der GdW hält nach wie vor an diesem Verbändemodell fest.

So erscheint es wenig praktikabel, dass ein neues Gesetz in Kraft treten soll und die Regelungen nicht in den bestehenden Rechtsrahmen integriert werden. Für die Normanwender führt dies zur Unübersichtlichkeit des für das Mietverhältnis relevanten Rechtsrahmens.

Zudem können Auslegungsfragen entstehen, da zwar ein Vorrang des CO₂KostAufG vor der HeizkostenV geregelt wird, andererseits wird bei der Weiterbelastung auf die §§ 6 bis 10 der HeizkostenV verwiesen. Dies erscheint wenig praktikabel.

Innerhalb des vorgelegten Entwurfs lehnen wir insbesondere den vorgesehenen **Erstattungsanspruch** bei Selbstversorgung des Mieters mit Wärme bzw. Wärme und Warmwasser ab.

Wir lehnen die Übernahme der Differenzkosten bei Nutzung **biogener Brennstoffe** im Vergleich zu fossilen Brennstoffen ab. Dieser Regelungsgehalt ist der Gesetzesmaterie im vorliegenden Gesetz sachfremd und wird die Erreichung der Klimaziele weiter erschweren. Die Umstellung auf Biomasse in Verbindung mit einer normalen energetischen Sanierung ist im Allgemeinen für Mieter deutlich günstiger, als eine tiefe energetische Sanierung.

Die mit dem Gesetz verbundene Aufteilung von Kosten für Haushalte, deren Heizkosten nach **SGB II oder SGB XII** erstattet werden, lehnen wir ab, weil keinerlei Lenkungswirkung entsteht.

Hinsichtlich der Versorgung aus **Wärmenetzen** begrüßen wir die sachgerechte Einschränkung der Anwendung des Gesetzes auf Wärmelieferungen, die ausschließlich aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die nicht dem EU-Emissionshandel unterliegen. Um den erwünschten Anschluss an Wärmenetze nicht zu behindern, sollte das Gesetz bei allen Wärmenetzen mit vorhandenen Transformationsplänen nicht angewandt werden. Des Weiteren sollte die Ermittlung der Brennstoffemissionen, die bei KWK auf die Wärme entfallen, klargestellt werden.

Bei dem vorgesehenen **Erfahrungsbericht** sind auch die Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und auf die Solvenz von Wohnungsunternehmen, insbesondere in strukturschwachen Regionen und mit geringen Mieten, zu untersuchen.

Die angegebenen **Bürokratiekosten** für Einarbeitung in die Systematik und laufenden Betrieb halten wir für massiv unterschätzt. Es müssen – kurz nachdem die monatliche Verbrauchsinformation in den Abrechnungssystemen umgesetzt wurde – erneut Erweiterungen der digitalen Abrechnungssysteme vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wird es begrüßt, dass die neue Regelung erst für Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.2023 beginnen, gelten soll. Diese Zeit wird für die Anpassungen dringend benötigt.

Allerdings findet die notwendige Anpassung der Abrechnungssysteme in der Kostenschätzung keine Berücksichtigung. Des Weiteren führt die vorgesehene Erstattung der Kosten, wenn sich Mieter

selbst versorgen, zu hohem händischen Aufwand in dem digitalisierten Geschäftsprozess der Heizkostenabrechnung. Jede einzelne Einreichung muss geprüft und ins System eingepflegt werden. Auch alle Kosten politisch verursachter Prozesse müssen durch die Mieten erwirtschaftet werden und schmälern das Eigenkapital für Investitionen.

Abschließend: Die Aufteilung des CO₂-Preises ist keine Beseitigung der echten Hindernisse für die energetische Sanierung. Ohne eine **langfristige stabile Förderung von normalen energetischen Sanierungen** (im heutigen System entsprechend EH 115 bis EH 70) wird die Transformation des Gebäudebestandes nicht gelingen.

Des Weiteren hat eine Veröffentlichung von Prof. Edenhofer, Frau Prof. Knopf und Prof. Kalkuhl¹ festgestellt:

"Eine Anhebung von CO₂-Preisen kann und sollte mit substanziellen und über die Zeit steigenden Entlastungsmaßnahmen verbunden werden. Auf diesem Weg lassen sich die Kosten des Klimaschutzes fair verteilen und soziale Härten vermeiden. Hinsichtlich der Wirkung von Entlastungsmaßnahmen bestehen in der öffentlichen Wahrnehmung verschiedene Irrtümer, die einer genaueren Analyse nicht standhalten. So zeigt sich, dass eine Senkung der Stromkosten und erst recht eine Pro-Kopf-Rückerstattung eine sozial gerechte CO₂-Bepreisung gewährleisten können. Dagegen haben weder die Überwälzung eines Teils der erhöhten Mietkosten auf den Vermieter noch die Anhebung der Pendlerpauschale einen substantiell entlastenden Effekt für die ärmeren Haushalte.

Weil zur Erreichung ambitionierter Klimaziele deutlich höhere CO₂-Preise nötig sind – und damit auch deutlich höhere Kosten auf die Haushalte zukommen –, sollte künftig der Anteil der direkten Entlastungsmaßnahmen erhöht werden."

2 Stellungnahme im Detail

§ 3 Informationspflicht bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme

Änderungsvorschlag des GdW

(3) Die Informationspflicht nach Absatz 1 gilt für Wärmelieferanten entsprechend mit der Maßgabe, dass anstelle der Brennstoffe auf die zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffe abzustellen ist. **Bei Kraft-Wärme-Kopplung sind die Brennstoff-Emissionen nach der im GEG beschriebenen Methode auf Strom und Wärme aufzuteilen.**

¹ Kalkuhl, M.; Knopf, B., Edenhofer, O.: CO₂-Bepreisung: Mehr Klimaschutz mit mehr Gerechtigkeit MCC-ARBEITSPAPIER, Juni 2021

Begründung

Bei Kraft-Wärme-Kopplung werden durch den eingesetzten Brennstoff gleichzeitig Strom und Wärme erzeugt, es muss also der auf die Wärme entfallende Anteil ermittelt werden. Ohne entsprechende Regelung greifen die jeweiligen privatrechtlichen Regelungen des Wärmeliefervertrages. Diese belasten die Wärme auch mit den CO₂-Kosten der Stromerzeugung, weil der Wärmepreis energiewirtschaftlich nach der Restwertmethode ermittelt wird. Dies hat aber nichts direkt mit den "zur Erzeugung der gelieferten Wärme eingesetzten Brennstoffen" zu tun. Um Auslegungsunsicherheit an dieser Stelle zu vermeiden schlagen wir vor, auf das Gebäudeenergiegesetz abzustellen, das eindeutige Regeln für die Aufteilung des Brennstoffes auf Strom und Wärme enthält.

§ 5 Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden

Änderungsvorschlag des GdW

§ 5

Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden

(1) ...

(2) ...

~~(3) Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Zur Einstufung der gemieteten Wohnung wird der spezifische Kohlendioxidausstoß mit der Tabelle in Anlage 1 abgeglichen und die Wohnung danach der anwendbaren Stufe zugeordnet. Aus der Tabelle ergibt sich das Verhältnis der Aufteilung der im Abrechnungszeitraum des Wärmeversorgers angefallenen Kohlendioxidkosten. Absatz 1 Satz 4 und 5 gilt entsprechend.~~

Folgeänderung: § 6 Absatz 2 streichen.

Begründung

Ein individueller Erstattungsanspruch soll Mieter entlasten, die zum Beispiel mit einer Gasetagenheizung heizen oder einen Vertrag über Direktcontracting haben.

Der GdW lehnt diesen Erstattungsanspruch ab.

Der Vermieter kann Gasetagenheizungen nur mit besonderem Aufwand modernisieren, da das gesamte Gebäude auf eine zentrale Beheizung umgestellt werden muss. In etlichen Fällen ist darüber hinaus der Mieter Eigentümer der Heizungsanlage. Wenn der Mieter sich selbst mit Wärme versorgt, ist der Vermieter kein Vertragspartner, soll aber gleichwohl Kosten aus einem Vertrag tragen, an dem er nicht beteiligt ist. Ein manchmal befürchteter Switch von zentralen Gaskesseln hin zu Gasetagenheizungen (wenn es keinen Erstattungsanspruch gibt) ist nicht zu befürchten. Die Umrüstung

auf Gasetagenheizung wäre so viel teurer als der dann nicht zu zahlende CO₂-Preis, das kein wirtschaftlich sinnvolles Konzept ist. Zumal nach einer Umrüstung die Wartung 40-mal und der Schornsteinfeger 40-mal anfällt statt einmal, und die Verkehrssicherung 40 Feuerstellen in Wohnungen betreuen müsste. Wir lehnen den Erstattungsanspruch ab!

Der geplante Erstattungsanspruch wird darüber hinaus für die Unternehmen, die mehrere Hundert bis über 1.000 Wohnungen mit Gasetagenheizung versorgen, zu einem prozesstechnischen Bürokratiemonster: jedes Jahr würden Hunderte Mieter Rechnungen einreichen, die einzeln geprüft und verbucht werden müssen. Das ist mit den vorhandenen Buchhaltungen und angesichts der ansonsten automatisierten Prozesse der Betriebskostenabrechnung nicht zu bewältigen! Der Fachkräftemangel ergibt sich auch dadurch, dass immer mehr Personal für neue politisch gewollte Prozesse, für Berichterstattung und Zertifizierung benötigt wird.

§ 8 Abrechnung des auf den Mieter entfallenden Anteils an den Kohlendioxidkosten

Änderungsvorschlag des GdW

(1) Der Vermieter ermittelt die auf die Gesamtheit der Mieter im Gebäude entfallenden Kohlendioxidkosten, indem er die im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten gemäß § 5 Absatz 1 berechnet und den gemäß § 5 Absatz 2 auf den Vermieter entfallenden Anteil abzieht. Der Vermieter berechnet sodann den ~~auf den einzelnen~~ **die** Mieter entfallenden Anteile an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 der Verordnung über Heizkostenabrechnung.

Begründung

Gemäß § 5 Absatz 2 richten sich die angefallenen Kohlendioxidkosten nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß des Gebäudes. Deshalb ist der Vermieteranteil von den Gesamt-Brennstoffkosten abzuziehen und danach die Kostenverteilung auf die Mieter vorzunehmen.

§ 9 Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen

Änderungsvorschlag des GdW

(1) Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten nach § 6, 7 oder 8 zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen insbesondere

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen
 2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen, insbesondere bei einem Anschluss- und Benutzungszwang, *sowie*
 3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, liegt *sowie*
- 4. *überwiegende Vermietung an Haushalte mit Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II oder SGB XII.***

Begründung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (SGB II §b 22 Absatz 1). Die Angemessenheit wird in den Kommunen ganz überwiegend anhand der Kaltmiete ermittelt. Bei dem Mietpreis pro Quadratmeter (also dem Wohnstandard) sind die Aufwendungen angemessen, die "nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen (BSG 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R). In der Praxis bedeutet dies regelmäßig, dass das Gebäude nicht energetisch saniert werden kann, ohne dass Empfänger von KdU ausziehen müssen.

In Deutschland beziehen mit 3,5 Millionen Haushalte fast 9 % Leistungen für Unterkunft und Heizung. Nach SGB II oder SGB XII2.

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift (§ 22 Absatz 3). Übernimmt der Vermieter also Teile der Heizkosten, müsste er diese an die Jobcenter zahlen, die Mieter werden jedoch nicht entlastet. Dies geht am Zweck des CO₂KostAufG vorbei.

Damit auch KdU-Empfänger angemessene Sparanreize erhalten schlagen wir vor, dass den Jobcentern verbindliche Kriterien zur Angemessenheit der wohnungsbezogenen CO₂-Emissionen in Bezug auf das Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

§ 10 Einsatz von klimaneutralen Ersatzbrennstoffen

Änderungsvorschlag des GdW

~~(1) Setzt der Vermieter anstelle von Erdgas einen anderen gasförmigen Brennstoff zur Wärmeerzeugung oder Warmwasseraufbereitung ein, für den in der Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes Standardwerte für Emissionsfaktoren nicht festgelegt sind, so trägt der Mieter die Kosten des~~

² Vierter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2020

~~verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas auf Basis des Grund- und Arbeitspreises.~~

~~(2) Setzt der Vermieter anstelle von festen oder flüssigen fossilen Brennstoffen nach § 2 Absatz 1 biogene feste oder flüssige Brennstoffe ein, gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass der jährliche Durchschnittspreis des ersetzten fossilen Brennstoffs zu Grunde zu legen ist, sofern der Preis des biogenen Brennstoffs pro Energieeinheit höher ist als der Preis des ersetzten fossilen Brennstoffs.~~

Begründung

Der GdW lehnt die Übernahme der Differenzkosten bei Nutzung biogener Brennstoffe im Vergleich zu fossilen Brennstoffen ab.

Die Kostentragung einer Kostendifferenz zwischen biogenen und fossilen Brennstoffen durch den Vermieter ist völlig sachfremd, denn hier geht es nicht mehr um Kohlendioxidkosten, sondern um Kosten des verbrauchten Brennstoffes. Diese Regelung steht in keinem Zusammenhang mit den Regelungen des Gesetzes zur Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Mieter und Vermieter.

Damit wird die Erreichung der Klimaziele weiter erschwert. Es wird suggeriert, dass der Umstieg auf eine erneuerbare Wärmeversorgung für die Mieter kostenneutral im Vergleich zur Nutzung von Erdgas erfolgen kann. Der alleinige Vergleich der Brennstoffkosten setzt völlig falsche Anreize und behindert den Umstieg auf klimaneutrale Brennstoffe. Bereits die bestehende Wärmelieferverordnung hat dieses Problem, was nun mit dem CO₂KostAufG zementiert würde. Die Umstellung auf Biomasse in Verbindung mit einer normalen energetischen Sanierung ist im Allgemeinen für Mieter deutlich günstiger, als eine tiefe energetische Sanierung. Auch werden biogene Brennstoffe damit schlechter gestellt. Biogene Brennstoffe werden insbesondere für KWK in klimaneutralen Quartierslösungen benötigt.

Der § 10 hat auch Auswirkungen auf Bestandssysteme, welche aufgrund von Förderungen/Erreichung der Förderziele mit Biogas betrieben werden. Wenn kein Bestandschutz erfolgt, dann werden diese Anlagen höchstwahrscheinlich unwirtschaftlich.

Die derzeit hohen Erdgaspreise scheinen die Streichung möglicherweise überflüssig zu machen, das stimmt aber nicht. Viele langfristige Verträge haben nach wie vor günstige Erdgaspreise und die zukünftige Entwicklung ist unbekannt.

§ 11 Erfahrungsbericht

Änderungsvorschlag des GdW

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen evaluieren dieses Gesetz und legen dem Bundestag bis zum 30. September 2026 einen Erfahrungsbericht vor. Die Evaluierung

umfasst eine Prüfung der Effizienz und der Anwendungssicherheit des Verfahrens der Aufteilung der Kohlendioxidkosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung, eine statistische Erfassung der Kostenaufteilung über alle betroffenen Mietverhältnisse hinweg, **die Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der Vermieter** sowie eine Prüfung der Frage, ob die Regelung eines Stufenmodells anhand der Energieeffizienzklassen des Gebäudeenergiegesetzes zweckmäßig ist.

Begründung

Die Übernahme von Teilen des CO₂-Preises durch Vermieter stellen zusätzliche Ausgaben des Vermieters dar. Diese Kosten müssen über die Miete erwirtschaftet oder durch Minderausgaben ausgeglichen werden. Bei der vorgesehenen Evaluierung sind insbesondere die Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und auf die Solvenz von Wohnungsunternehmen in strukturschwachen Regionen und mit geringen Mieten zu untersuchen.

§ 5 Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Wohngebäuden

Änderungsvorschlag des GdW

(1) Der Vermieter ermittelt im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Wird Wohnungseigentum vermietet, das gesondert mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgt wird, so ermittelt der Vermieter den Kohlendioxidausstoß der Wohnung pro Quadratmeter und Jahr. Der Wert des nach Satz 1 oder Satz 2 ermittelten spezifischen Kohlendioxidausstoßes ist **kaufmännisch auf volle kg/m²a** ~~die erste Nachkommastelle~~ zu runden. Ist ein Abrechnungszeitraum von unter einem Jahr vereinbart, so sind die Werte der Einstufungstabelle in Anlage 1 anteilig zu kürzen. Weichen die Abrechnungszeiträume, der Brennstoff oder Wärmelieferungen von den zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten Abrechnungszeiträumen ab, sind die auf den Rechnungen ausgewiesenen Kohlendioxidkosten auf den vereinbarten Zeitraum umzurechnen.

Begründung

Die Rundung des ermittelten spezifischen Kohlendioxidausstoßes auf die erste Nachkommastelle widerspricht der Angabe in Anlage 1 ohne Nachkommastellen. Es sollte auf volle kg/m²a gerundet werden, ohne Nachkommastelle. Die Art der Rundung sollte klargestellt werden.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Lobbyregisternummer R000112

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>