



**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur
Aufteilung der Kohlendioxidkosten
(Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz –
CO2KostAufG)**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

19. Mai 2022

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Auf-teilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG)

Zunächst ist vorzuschicken, dass der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband | Die Immobilienunternehmer keinen Regelungsbedarf erkennt. Die aktuelle Rechtslage, wonach der Mieter die Kohlendioxidkosten trägt, bedarf keiner Änderung. Ziel der Kohlendioxidkosten ist es, den Energieverbraucher dazu zu bewegen, seinen Konsum zu reduzieren, um letztlich CO₂-Emissionen zu verringern. Wird der Vermieter an diesen Kosten beteiligt, wie vorliegend mit dem Gesetzentwurf geplant, wird der Zweck nicht mehr in ausreichendem Umfang erreicht.

Eine Veränderung des Nutzerverhalten ist ungewiss. Eine Beteiligung des Vermieters an den Kosten ist auch deshalb ungerecht, weil der konkrete Energieverbrauch außerhalb seiner Einfluss-Sphäre liegt. Das Gesetz könnte aber dazu führen, dass sich der Vermieter bei der Auswahl künftiger Mieter von dem potenziellen Energiebedarf der Nutzer leiten lässt – Familien, Ältere und chronisch Kranke hätten das Nachsehen. Das Gesetz enthält somit eine durchaus unsoziale Komponente. Das Ziel des Gesetzentwurfs, den Vermieter durch die Belastung zu einer Sanierung zu bewegen, wird nicht erreicht. Die zu erwartenden Belastungen beeinflussen in Ansehung der hohen Modernisierungskosten die Entscheidung zu einer Modernisierung nicht, weil sie insoweit zu gering sind (siehe nachfolgende Beispiele). Bei einer Bestandsimmobilie führt eine Modernisierung nicht dazu, dass CO₂-Kosten ganz vermieden werden. Es wird immer ein Teil beim Vermieter verbleiben, bestenfalls geht es um eine geringe Entlastung. Diese ist aber nicht ausschlaggebend. Eine Modernisierung erfolgt aufgrund anderer Beweggründe.

Beispiel 1

Wohnung mit 63m², 24 kg CO₂ m²/a, Anteil Vermieter 30 %/Anteil Mieter 70 %

43% der Wohnung befinden sich in der Spanne zwischen 20 und 30kg CO₂/m² a

	2023: CO ₂ -Preis 35 €	2024: CO ₂ -Preis 45 €	2025: CO ₂ -Preis 55 €
Jahresbelastung insgesamt	52,92 €	68,04 €	83,16 €
Vermieteranteil insgesamt	15,87 €	20,41 €	24,95 €
Jahresbelastung je m ² insgesamt	0,84 €	1,08 €	1,32 €
Vermieteranteil je m ²	0,25 €	0,32 €	0,40 €

Beispiel 2

Wohnung mit 63 m², 52 kg CO₂ m²/a, Anteil Vermieter 90 %/Anteil Mieter 10 %

	CO ₂ -Preis 35 €	CO ₂ -Preis 45 €	CO ₂ Preis 55 €
Jahresbelastung insgesamt	114,66 €	147,42 €	180,18 €
Vermieteranteil insgesamt	103,19 €	132,68 €	162,16 €
Jahresbelastung je m ² insgesamt	1,82 €	2,34 €	2,86 €
Vermieteranteil je m ²	1,63 €	2,11 €	2,57 €

Dem IVD ist bewusst, dass es trotz der vorstehenden Überlegungen eine Regelung geben wird, die eine Aufteilung dieser Kosten vorsieht. Zu befürworten ist insoweit, dass entgegen zwischenzeitlicher politischer Überlegungen von einer hälftigen Teilung zwischen Vermieter und Mieter bei Wohngebäuden Abstand genommen wurde. Das wäre zutiefst ungerecht. Denn Vermieter, die bereits saniert hätten, würden bestraft, andere, die noch nichts gemacht hätten, würden nicht motiviert, eine energetische Sanierung vorzunehmen. Das vorgeschlagene Stufenmodell ist dem Narrativ folgend, dass grundsätzlich jedes Stufenmodell besser ist als die pauschale Teilung, daher grundsätzlich zu befürworten.

Nach § 5 des Gesetzentwurfs soll im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung der Vermieter den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr ermitteln. Die Aufteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter soll sich dann nach der in Anlage 1 des Gesetzentwurfs enthaltenen Tabelle richten. Aus Sicht der IVD ist es kritisch zu sehen, sich am konkreten Verbrauch eines Abrechnungszeitraumes zu orientieren, da der Verbrauch nichts über den energetischen Zustand des Gebäudes aussagt. Besser wäre es gewesen, sich am Energieausweis und den darin seit 2014 ausgewiesenen Energieeffizienzklassen zu orientieren.

Zusammen mit anderen Verbänden (GdW, Haus&Grund, IVD, vdp, vdiv und ZIA) wurde im Februar 2022 ein entsprechender Vorschlag unterbreitet (Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung - Machbarkeit eines Stufenkonzeptes bei Wohn- und Nicht-Wohngebäuden).

Der Bedarfsausweis wird anhand des konkreten Energiebedarfs eines Gebäudes erstellt. Der nutzerabhängige Verbrauch spielt dabei keine Rolle. Der Verbrauchsausweis ist, was eine Einordnung des energetischen Zustands des Gebäudes betrifft, ebenfalls vergleichsweise aussagekräftig, da mehrere Heizperioden herangezogen werden. Der nun im Gesetzentwurf enthaltene Vorschlag ist am wenigsten geeignet, etwas über die energetische Beschaffenheit auszusagen. Das Stufenmodell sollte sich im Ergebnis am Energieausweis orientieren, der für die meisten Wohngebäude bereits vorliegt, da dieser seit vielen Jahren den Mietinteressenten zugänglich gemacht werden muss (§ 16 Abs. 2 Energieeinsparverordnung, heute § 80 Abs. 4 Gebäudeenergiegesetz). Soweit er noch nicht vorliegt, kann er unter verhältnismäßig wenig Aufwand beschafft werden.

In § 11 des Gesetzentwurfs ist enthalten, dass bis Ende 2026 geprüft werden soll, ob die im Energieausweis ausgewiesenen Energieeffizienzklassen für ein Stufenmodell herangezogen werden sollen. Aus Sicht des IVD sollte dies nicht abgewartet werden, da dies das bessere Modell ist. Zudem wäre eine erneute Umstellung mit hohem Aufwand für Vermieter und Verwalter verbunden. Dies sollte vermieden werden.

Abschließend soll noch auf einen Aspekt hingewiesen werden, der mit § 9 Abs. 2 des Gesetzentwurfs verbunden ist. Nach der Vorschrift soll der Vermieteranteil beispielsweise in so genannten Milieuschutzgebieten (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) um die Hälfte gekürzt werden, weil in diesen Gebieten eine energetische Modernisierung aufgrund der jeweiligen Erhaltungssatzung zumindest teilweise ausgeschlossen ist. Grundsätzlich ist die Regelung zu befürworten, weil der Anreiz der CO₂-Kostenvermeidung durch Modernisierung in diesen Gebieten weitgehend ins Leere geht. Die Regelung zeigt aber auch, dass man es zugunsten einer Sozialverträglichkeit weiterhin in Kauf nimmt, dass in diesen Gebieten kaum energetisch saniert wird. Dieser Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und Sozialverträglichkeit muss unbedingt aufgelöst werden. Aus Sicht des IVD kann dies nur bedeuten, dass energetische Sanierungen zugunsten des Klimaschutzes in Erhaltungssatzungen nicht eingeschränkt werden dürfen.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net