

## **Stellungnahme des**

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (BDB) zu dem

### **Referentenentwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten**

des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem oben genannten Referentenentwurf, Bearbeitungsstand: 16. Mai 2022

#### **Einleitung**

Mit dem Gesetz wird das Ziel verfolgt, den seit dem 1. Januar 2021 auf Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes erhobenen Kohlendioxidpreis nach bestimmten Kriterien auf den Vermieter und auf den Mieter im Rahmen der Umlage der Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung von Gebäuden zu verteilen. Damit soll erreicht werden, einen Anreiz zu setzen sowohl für die Mieter zur Energieeinsparung als auch für den Vermieter zur energetischen Sanierung seines Gebäudes. Dieses Ziel soll vor allem dadurch erreicht werden, dass für Gebäude mit einem sehr geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoß die CO<sub>2</sub>-Kosten allein vom Mieter zu tragen sind, während Gebäude mit einem sehr hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Wesentlichen der Vermieter mit den CO<sub>2</sub>-Kosten belastet wird.

Berechnungsgrundlage für den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes und der CO<sub>2</sub>-Kosten bilden die Informationen des Brennstofflieferanten über die Brennstoffemissionen der von ihm gelieferten Brennstoffe oder der Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid sowie über den Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten am Gesamtpreis.

Auf Grundlage des Brennstoffverbrauchs hat der Vermieter den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zu ermitteln („ ... Dem Vermieter bleibt die Aufgabe, den Brennstoffverbrauch und die Kohlendioxidemissionen für das vergangene Abrechnungsjahr zu berechnen und diesen Wert durch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes zu dividieren“, S. 31 der Begründung).

Die Aufteilung der angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter erfolgt anhand der als Anlage 1 dem Gesetzentwurf beigefügten Tabelle der jährlichen CO<sub>2</sub> Emissionen des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (Anteil Mieter zwischen 100 % und 10 %, Anteil Vermieter dementsprechend zwischen 0 % und 90%).

#### **Kommentierung**

Der Gebäudebereich verursacht rund 40 % der Treibhausgasemissionen. Die notwendige Reduzierung der THG-Emissionen im Gebäudebereich ist daher ein wichtiger Hebel zur Erreichung der Klimaziele.

Der BDB und die Planerinnen und Planer sind sich dieser Verantwortung bewusst und haben in ihrem Klimabauplan zahlreiche Vorschläge gemacht, wie die Reduktion vorangebracht werden kann.

Der BDB begrüßt daher den Ansatz und das Ziel des Gesetzes, sowohl auf Mieterseite als auch Vermieterseite Anreize zu setzen, weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verursachen.

Dieser Ansatz ist deswegen richtig, weil sowohl der Nutzer von Wohnungen als auch der Eigentümer in je unterschiedlicher Weise Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen der einzelnen Wohnung haben. Je höher der energetische Standard eines Gebäudes ist, desto geringer sind (in der Regel) die CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit auch die CO<sub>2</sub>-Kosten. In Gebäuden mit einem hohen (alle Möglichkeiten ausgeschöpften) energetischen Standard hat der Vermieter somit keine (weitere) Möglichkeit mehr, Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu nehmen. Diese sind dann vielmehr allein nutzerabhängig. In Gebäuden mit einem niedrigen energetischen Standard ist es hingegen vor allem an dem Vermieter zu investieren, um den energetischen Standard zu erhöhen und somit auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Der Mieter hat hier mit seinem Nutzungsverhalten nur geringen Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Der Gesetzentwurf ist im Hinblick auf die Ermittlungsmethode kritisch zu sehen.

Schwachpunkt ist, dass die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bzw. CO<sub>2</sub>-Kosten ausschließlich anhand des tatsächlichen Verbrauchs erfolgt. Das bedeutet, dass Mieter, die in einem energetisch gut sanierten Gebäude wohnen, durch einen (im Extremfall verschwenderischen) Energieverbrauch ihren Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten reduzieren können. Denn das Gebäude rutscht bei einem höheren tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in eine höhere Stufe, wodurch sich der vom Mieter zu tragende Anteil an den CO<sub>2</sub>-Kosten reduziert. Die vorliegende Ermittlungsmethode gibt dem Mieter folglich keinen Anreiz bezüglich der CO<sub>2</sub>-Kosten, sparsam mit Heizenergie und Warmwasser umzugehen. Die Anreizwirkung zur energetischen Sanierung für den Vermieter reduziert sich ebenfalls, da er auf den tatsächlichen Verbrauch durch das Nutzerverhalten seiner Mieter kaum Einfluss hat.

Das Ziel des Gesetzes ließe sich besser dadurch erreichen, indem der energetische Standard sämtlicher Gebäude bewertet und erfasst wird und die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten anhand dieser Erfassung erfolgt. Dann bräuchte nicht mehr auf den tatsächlichen Verbrauch zurückgegriffen werden. Vielmehr wäre der objektive Stand des energetischen Zustandes des Gebäudes maßgeblich. Ein höherer tatsächlicher Energieverbrauch durch das Nutzerverhalten ginge dann nicht mehr zulasten des Vermieters. Folglich hätten sowohl Vermieter einen Anreiz zur energetischen Sanierung als auch Mieter zur Einsparung von Energie.

Die Bewertung und Erfassung der Gebäude sind allerdings mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Hierfür müssten entsprechende Fördermittel bereitgestellt werden. Der Vorteil einer solchen flächendeckenden Erfassung wäre jedoch, dass sie gleichzeitig mit Vorschlägen für effektive energetische Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsfahrpläne) verbunden werden kann. Ohne eine solche Objektivierung des energetischen Standards eines Gebäudes besteht nach unserer Auffassung die Gefahr von Fehlanreizen durch das Gesetz.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Belastung des Vermieters mit den CO<sub>2</sub>-Kosten im Falle von Gebäuden mit einem niedrigen energetischen Standard bzw. einem hohen Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Emissionen letztlich dazu führt, dass dem Vermieter liquide Mittel zur energetischen Sanierung

entzogen werden. Denn die CO<sub>2</sub>-Kosten sind Kosten, die er allein zu tragen hat und die seine Rendite schmälern. Um den wünschenswerten Anreiz zur energetischen Sanierung zu setzen, sollten folglich besonders für Gebäude mit einem geringen energetischen Standard die Förderprogramme ausgeweitet werden. Anderenfalls ist zu befürchten, dass Vermieter durch die Belastung mit den CO<sub>2</sub>-Kosten noch weniger in der Lage oder Willens sind, Mittel zur energetischen Sanierung ihrer Gebäude aufzubringen.

19.05.2022

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.

RA Martin Wittjen