



BERLINER MIETERVEREIN

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Die notwendige Verringerung von CO₂ für den Klimaschutz im Wohngebäudebestand erreicht man nicht durch Einsparungen beim Verbrauchsverhalten, sondern nur durch den Wechsel von fossilen Energieträgern zu erneuerbaren Energien und durch die Stärkung der Energieeffizienz.

Stellungnahme des Berliner Mietervereins e.V. (BMV)

zum Entwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz
und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen für ein Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
(CO₂KostAufG)

23.09.2022

1. Grundsätzliche Kritik am CO2KostAufG

1.1. Der BMV konstatiert ebenso wie der Deutsche Mieterbund (DMB), dass der zur energetischen Sanierung anregende Preisbestandteil CO₂ weniger als 5 Prozent der gesamten Heizkosten ausmacht. Dabei ist die Aufteilung des CO₂-Preises in Stufen noch nicht berücksichtigt. Der reale Anteil der Vermieter an den Heizkosten dürfte nach dem hier in Rede stehenden Stufenmodells daher im Mittel eher bei maximal 2,5 Prozent der gesamten Heizkosten liegen. Vor diesem Hintergrund bezweifelt der BMV, dass das in Rede stehende Gesetz eine Lenkungswirkung für Vermieter:innen entfalten soll.

1.2. Auch Mieter:innen haben nach dem Gesetz so gut wie keine Möglichkeit bzw. keine ernstzunehmende Motivation, über eine wie auch immer geartete Kostenbeteiligung zu einer Energieeinsparung beizutragen. Zunächst haben sie keinen mietrechtlichen Anspruch auf eine energetische Modernisierung. Zudem ist eine Beheizung von Wohnungen der schlechten Effizienzklassen nicht steuerbar. Diese weisen oft eine derart schlechte Dämmung nicht nur der Gebäudehülle, sondern auch bezüglich Fenster, Türen und Böden/Decken auf, dass Mieter:innen deutlich mehr heizen müssen, um die vertragliche Wohlfühltemperatur zu erzielen. Angesichts der mit der aktuellen Energiekrise einhergehenden Berichterstattung und Informationskampagnen ist davon auszugehen, dass das Verbrauchsverhalten einer zunehmend informierten Mieterschaft sich ohnehin drastisch geändert hat.¹

1.3. Angesichts der Tatsache, dass das CO₂KostAufG weder für die Vermieter- und für die Mieterschaft ausreichende Anreize bzw. Möglichkeiten zur Energieeinsparung setzt, regt der BMV an, die Erforderlichkeit des Gesetzes grundlegend zu überprüfen. Das CO₂-Bepreisungssystem ist in der jetzigen Konstruktion ohnehin wegen der extrem volatilen Energiepreise als Anreiz zum Klimaschutz **zumindest für den Gebäudebereich untauglich**. Stattdessen sollte neben der öffentlichen Förderung eine stufenweise Verpflichtung zur CO₂-Reduktion und Endenergiesenkung eingeführt werden. Eine Lenkung zur energetischen Modernisierung im Bestand dürfte nämlich eher über **Ordnungsrecht** erreicht werden, wobei Vermieter:innen von Wohnraum der schlechtesten Effizienzklassen E bis H verpflichtet werden sollten, innerhalb einer bestimmten Zeit ihren Wohnungsbestand zu modernisieren. Dabei wären umfassende Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vergleichbar hoch zu fördern wie den Umstieg auf eine erneuerbare Heizung, wobei ein Förder-Bonus für die energetisch schlechtesten Gebäude, in der BEG-Reform „Worst-Performing-Buildings“ genannt, abrufbar sein sollte.

Mit anderen Worten: Die dringend erforderliche Hinwendung auf Gebäudebestand muss neben einer **massiven Aufstockung von Fördermitteln auch gesetzliche Verpflichtungen zu energetischen Verbesserung der schlechtesten Gebäude** beinhalten.

Der Bund ist aufgefordert, die in der EU aktuell diskutierte Energieeffizienzrichtlinie vorzuziehen und eine Sanierung in Stufen einzuführen. Dem damit entstehenden Druck auf zusätzliche Mieterhöhungen muss neben der mietverbilligenden Förderung auch mit einer verbesserten Mieterschutzregelung Rechnung getragen werden, durch die die Mieterhöhung auf jährlich 4 % der Investitionskosten und maximal 1,50 €/qm im Monat begrenzt wird.

¹ vgl. Bentrop, Steigende Kosten für Heizung und Warmwasser und die Folgen für Mieterinnen und Mieter, Wohnungswirtschaft und Mieter, 09/22, S. 505 ff.

2. Kritik an der Ausgestaltung des Stufenmodells im CO₂KostAufG

Sofern die Ministerien an der Grundkonstruktion des Gesetzes festhalten, wäre die konkrete Ausgestaltung unbedingt zu ändern:

2.1. In Deutschland wurden rund 64 Prozent aller Wohngebäude vor 1979 errichtet. Dabei verbrauchen gerade diese Bestandsbauten am meisten Energie. Demnach weisen 66 Prozent aller Häuser, die vor 1979 gebaut wurden, die schlechtesten Energieklassen F, G oder H auf. Nach einer Analyse des BMV auf Basis der Energiekennwerte der Firma techem werden im vorgelegten Stufenmodell **80 Prozent aller Mieter und Mieterinnen in Deutschland zukünftig mehr als die Hälfte der CO₂-Bepreisung** zu tragen haben. Damit ist das Stufenmodell **für die Mieter- und Mieterinnen weit überwiegend schlechter als die in der Koalitionsvereinbarung generell vorgesehene 50:50 Aufteilung**. Der BMV teilt insofern die Kritik in der Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) und des DMB.

2.2. Ungerechtigkeit des Modells zu Lasten der Mieter:innen in Wohnungen mit dem höchsten CO₂-Ausstoß:

Selbst in den energetisch schlechtesten Wohngebäuden müssen die Mieter und Mieterinnen immer noch 10 Prozent der CO₂-Mehrkosten bezahlen. Die vom Gesetz für Mieter:innen vorgesehene Kostenbelastung in Höhe von 10 Prozent in der schlechtesten Stufe ist auch nicht durch das Argument einiger Immobilienverbände (z.B. Haus und Grund) entkräftet, dies veranlasse Mieter:innen, Wohnungen mit besseren Effizienzklassen anzumieten. Denn sie haben zumindest in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – zu denen im Grunde fast alle deutschen Ballungszentren und Universitätsstädte gehören – keine Wahlfreiheit, ob sie eine Wohnungen bzw. ein Haus mit guter oder schlechter Energieeffizienzklasse anmieten. Es ist statistisch erwiesen, dass insbesondere Mieter:innen mit geringen Einkommen keine Wahlfreiheit haben. Die notwendige Verringerung von CO₂ für den Klimaschutz im Wohngebäudebestand erreicht man nicht durch dicke Winterpullover und sonstige Einsparungen beim Verbrauchsverhalten, sondern nur durch den Wechsel von fossilen Energieträgern zu erneuerbaren Energien und durch die Stärkung der Energieeffizienz.

Die Kostenbeteiligung der Mieterschaft in Wohnungen der schlechtesten Effizienzkategorie ist auch daher schlecht zu rechtfertigen, weil die **zwei schlechtesten Gebäude-Effizienzklassen die Hälfte aller Treibhausgase im Wohngebäudebestand emittieren**. Das sind rund ein Drittel der rund 19 Mio. Wohngebäude.

Der CO₂-Preis dient im Gebäudebereich allein der Förderung klimafreundlicher Heizungen. Ziel ist es, **Anreiz für eine entsprechende Investitionsentscheidung** zu geben. Diese trifft ausschließlich der Vermieter bzw. Eigentümer des Gebäudes. Der CO₂-Preis ist kein geeignetes Instrument, um Mieter:innen zur Senkung der Raumtemperatur anzuregen oder den Energieverbrauch zu reduzieren. Dafür gäbe es andere Mittel: Der BMV fordert, dass ein klimafreundlicheres Verbrauchsverhalten dadurch zu fordern, indem die Heizkostenverordnung geändert wird: Statt der Mindestverteilung von verbrauchsabhängiger- und unabhängiger Belastung in der Abrechnung müsste eine **generelle Kostenaufteilung von 70:30 von Verbrauch zu Fläche verankert werden**.

2.3. Ungerechtigkeit des Modells zu Lasten der Mieter:innen in dem niedrigsten CO₂-Ausstoß:

Unverständlich ist aber auch, dass sie in Gebäuden mit dem niedrigsten CO₂-Ausstoß 100 Prozent der Umlage zu tragen haben. Das Argument der beiden Bundesministerien und der Wohnungswirtschaft, bei diesem Standard könnten durch weitere Maßnahmen nur noch geringfügige Verringerun-

gen des CO₂-Ausstoßes erzielt werden, ist zweifelhaft. Denn erfahrungsgemäß verändern sich (nicht nur) energetische Gebäudestandards, zudem geht der Gesetzgeber davon aus, dass schon die jetzige Stufe durchaus geringfügige Verbesserungen ermöglicht.

Der BMV fordert daher eine Reduzierung der Mieter:innen-Belastung selbst in Gebäuden mit dem niedrigsten CO₂-Ausstoß.

2.4. Zudem ist das Stufenmodell auch deshalb problematisch, weil es Witterungseinflüsse mitnimmt. Mieter:innen müssen nämlich in einer warmen Heizperiode trotz eines geringeren Verbrauchs durch den Wechsel in eine andere Stufe mehr CO₂-Kosten tragen, weil das Gebäude dann in eine höhere Stufe rutscht, bei der ja der Mieter mehr beteiligt wird. Das ist nicht vermittelbar.

Der methodische Fehler des § 5 CO₂KostAufG liegt darin, dass Vermieter:innen den spezifischen CO₂-Ausstoß je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr allein anhand des Verbrauchsverhaltens errechnen müssen. Das Aufteilungsverhältnis ist somit erst zu *ermitteln*, was in der Praxis kompliziert erscheint und somit fehleranfällig sein dürfte. **Der BMV rät dringend davon ab, die Einteilung in entsprechenden Stufen allein vom Heizverhalten der Mieter:innen abhängig zu machen.** Stattdessen sollte der Energiebedarfsausweis mit seiner verbrauchsunabhängigen Basis herangezogen werden.

2.5. Haftung von Vermietenden bei fehlerhaften Angaben

Der BMV sieht es ebenso wie der DMB als problematisch an, dass Mietende laut Gesetzentwurf die Heizkosten nur um 3 Prozent kürzen dürfen, wenn die auszuweisenden Mindestangaben des Stufenmodells fehlen. In § 7 Absatz 4 ist von Verstößen oder Fehlern keine Rede, so dass Vermieter für **falsche Berechnungen rechtlich nicht eintreten** müssen. Dieser Absatz muss dringend erweitert werden, da Mieterinnen und Mieter ein Anrecht auf eine korrekte Abrechnung haben müssen. Zudem ist fraglich, wie dieses neue, gesetzliche Kürzungsrecht mit den bestehenden Kürzungsrechten der Heizkostenverordnung harmonisiert.

2.6. Anspruch von selbstversorgender Mietenden

Nach dem Gesetzentwurf müssen Mieter:innen, die sich selbst mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser versorgen, ihre Ansprüche auf Erstattung der anteiligen CO₂-Kosten gegenüber Vermietenden geltend machen und durchsetzen. Die hierfür notwendigen Berechnungen sind komplex. Anschließend müssen sie ihren Anspruch durch ein entsprechendes Schreiben mit Zahlungsforderung in Rechnung zu stellen.

Die hierfür vorgesehene Frist von sechs Monaten, nach deren Ablauf der Erstattungsanspruch gegenüber Vermietenden verfällt, ist unseres Erachtens zu kurz bemessen. Erfahrungsgemäß gehen Verbraucher nicht sogleich in die Beratung, nachdem sie die Rechnung ihrer Brennstoff- oder Wärmelieferanten erhalten haben. Besser wäre es, die allgemein bekannt dreijährige Verjährungsfrist zugrunde zu legen.

Berlin, 23.09.2022

Sebastian Bartels

-Geschäftsführer-

