



dena-POSITIONSPAPIER

11. Januar 2021

Begrenzte Umlage der BEHG-Kosten – Investitionsanreize stärken

Seit dem 01.01.2021 läuft die Einführungsphase für den CO₂-Emissionshandel im Wärmebereich, die für die fossilen Brennstoffe Gas und Öl ansteigende CO₂-Preise von zunächst 25 € je Tonne vorsieht. Durch den CO₂-Preisanteil an den Brennstoffkosten sollen Investitionsanreize für energetische Maßnahmen im Gebäudebereich geschaffen werden. Dies ist dann der Fall, wenn das Preissignal auch beim Investitionsentscheidenden ankommt, was im vermieteten Bestand regelmäßig nicht der Fall ist.

Derzeit kursieren verschiedenen Vorschläge, die dena hat die Optionen geprüft und einen Vorschlag zur begrenzten Umlagefähigkeit des CO₂-Preises entwickelt, dessen Umsetzungsmöglichkeiten analysiert und den resultierenden Regelungsbedarf geprüft. Kern des dena-Vorschlages ist eine an der **Effizienzklasse des Energieausweises** orientierte **anteilige Kostenbeteiligung** von Mietenden und Vermietenden. Der Vorschlag vereint die klimapolitischen Zielsetzungen mit sozialpolitischen Aspekten des Mieterschutzes und wirtschaftspolitischen Belangen der Investitionssicherheit für Vermietende.

Situation 1: Status Quo ohne konkrete Regelung – Vollständige Kosten bei Mietenden

Falls hinsichtlich der CO₂-Kosten keine weiteren Regelungen getroffen werden, werden die Kosten auf Basis der Heizkostenverordnung vollständig auf die Mietenden umgelegt und von diesen zu 100% getragen, ohne dass diese jedoch Einfluss auf den energetischen Zustand des Gebäudes hätten. Das Preissignal läuft vollständig am Investitionsentscheider vorbei.

Situation 2: Pauschale 50-50-Aufteilung

Wenn die CO₂-Kosten jeweils hälftig zwischen Mietenden und Vermietenden aufgeteilt werden, wird zwar der Kostenanteil bei den Investitionsentscheidenden erhöht. Es besteht aber keine zusätzliche Anreizdynamik zur Umsetzung energetischer Maßnahmen, denn auch bei bereits gut sanierten Gebäuden liegt der Vermieter-Anteil immer noch bei 50%. Gleichzeitig müssten umfangreichere Anpassungen an Gesetzen und Verordnungen vollzogen werden.

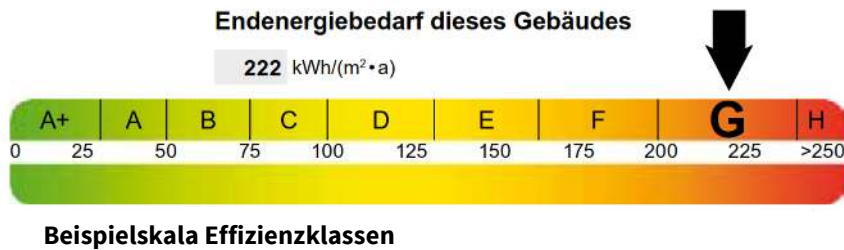
Situation 3: dena-Vorschlag Anteile orientiert an Effizienzklasse

Die dena hat folgenden Vorschlag entwickelt und dessen Umsetzung und den rechtlichen Anpassungsbedarf geprüft. Politisch knüpft der Vorschlag an folgende Prämissen an:



- Kosten werden schwerpunktmäßig dort verortet, wo die größten Einflussmöglichkeiten auf Energieeinsparung liegen
- Kosten für Mietende in besonders schlechten Gebäuden werden sozial abgedeckt
- Vermietende, die ihre Bestände bereits klimafreundlich saniert haben, werden entlastet.

Die BEHG-Kosten werden abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes anteilig zwischen Mietenden und Vermietenden aufgeteilt. Der zu tragende Anteil orientiert sich an der **im Energieausweis ausgewiesenen Effizienzklasse** des Gebäudes: Bei den sehr schlechten Gebäuden der Effizienzklassen G und H (bei den MFH ca. 16 % der Gebäude) übernimmt der Vermietende den kompletten Anteil der BEHG-Kosten, da er als Investitionsentscheider maßgeblich Maßnahmen zur energetischen Verbesserung initiieren kann. Bei guten Gebäuden der Klassen A+, A und B übernehmen die Mietenden den vollständigen Anteil, da seitens der Gebäudeeigentümer hier bereits energetische Maßnahmen umgesetzt wurden und der Nutzer-Einfluss den Verbrauch stärker beeinflusst.



Die Aufteilung der BEHG-Kosten erfolgt anhand folgender Tabelle.

Anteil für Mieter an den CO₂-Kosten orientiert an Effizienzklasse

Effizienzklasse	Grenzwerte Endenergie je Nutzfläche in kWh/m ² a	Häufigkeit der Gebäudeklasse bei MFH ¹	Mieteranteil an BEHG-Kosten
A+	≤ 30	18%	100%
A	≤ 50		
B	≤ 75		
C	≤ 100	36%	70%
D	≤ 130		
E	≤ 160	30%	40%
F	≤ 200		
G	≤ 250	16%	0%
H	> 250		

¹ Häufigkeit Effizienzklassen in MFH basierend auf BMWi Vorbereitende Untersuchungen zur LTRS 2019



Umsetzungspfad

Grundlage der Einstufung ist die **Effizienzklasse aus dem Energieausweis**, welcher seit 2006 verpflichtend bei Vermietung, Verkauf oder Verpachtung vorzulegen ist. Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser kann von einer nahezu **vollständigen Durchdringung** mit Energieausweisen ausgegangen werden, da in fast allen Gebäuden innerhalb von 15 Jahren mindestens ein Mieterwechsel stattgefunden hat. Es existieren Verbrauchs- und Bedarfsausweise, beide haben eine Gültigkeit von 10 Jahren. Die Einstufung sollte sich an der baulichen Substanz orientieren, daher sind Verbrauchsausweise als Basis der Einstufung nur in einer Übergangszeit zugelassen. Die Vermietenden werden verpflichtet, diese Einstufung auf Basis des Energieausweises vorzunehmen und den Mietenden gegenüber transparent zu dokumentieren. Auf Basis dieser Einstufung ist der Anteil der Umlage festgelegt.

Hinsichtlich der Anteile der Umlage sind verschiedene Versorgungsfälle zu unterscheiden. In vielen Fällen versorgen die Vermietenden die Mietenden mit Wärme (z.B. Zentralheizungen). Die BEHG-Kosten werden in diesen Fällen von den Vermietenden gemäß der o.a. Einstufung **nur anteilig** auf die Mietenden aufgeteilt und umgelegt. Häufig ist aber auch die Situation vorhanden, dass die BEHG-Kosten unmittelbar bei den Mietenden anfallen (z.B. Gas-Etagenheizung). In diesen Fällen hat der Mietende einen Anspruch auf die **anteilige Rückerstattung** der BEHG-Kosten durch den Vermietenden. Der Mietende reicht den Rückerstattungsanspruch beim Vermietenden ein. Voraussetzung dazu ist, dass die Effizienzklasse des Energieausweises durch den Vermietenden transparent ist und die BEHG-Kosten durch den Energielieferanten separat ausgewiesen werden.

Um bei den verschiedenen Versorgungsfällen die anteilige Umlage bzw. Rückerstattung rechtlich zu regeln, sind **Anpassungen am bestehenden Regelwerk** notwendig. Es sind an mehreren Stellen Anpassungen vorzunehmen, wodurch der Regelungsbedarf etwas komplexer wird. Um einen Überblick über die notwendigen Anpassungen zu erlangen, hat die dena die wesentlichen Punkte zusammengestellt:

Übersicht Regelungsbedarf begrenzte Umlagemöglichkeit der BEHG-Kosten

Anwendungsfall	Bemerkung	Regelungsbedarf
Grundsätzlicher Anpassungsbedarf		
Verpflichtung zur Ausweisung der BEHG-Kosten („CO ₂ -Preis“)	Grundlage, um zu wissen wieviel umzulegen ist	BEHG, AVBFernwärmeV, EnWG
Verpflichtung zur transparenten Darstellung des Energieausweises	Grundlage, damit auch bei bestehenden Mietverhältnissen Transparenz der Einstufung herrscht	GEG



Belastung entsteht beim Vermietenden (Wärmeversorgung über Vermietenden): Anpassungsbedarf		
Wärmeversorgung durch Zentralheizung (Öl / Gas)	Häufigster Fall, ca. 61% der Wohnungen ¹	HeizkostenV: Regelung der begrenzten Umlage BetrKV: §2 Nrn. 4c, 5b, 6b BGB: §556
Fern-/Nahwärmelieferung	Vor allem im urbanen Raum, ca. 14% der Wohnungen ¹	
Wärmelieferung vom Contractor an den Vermietenden (objektbezogene Heizungsanlage, KWK-Anlage)	Regelungsanpassungen müssen auch diese Sonderkonstellation berücksichtigen	
Belastung entsteht beim Mietenden (Wärmeversorgung durch Mietenden): ergänzender Anpassungsbedarf		
Gas-Etagenheizung	Ca. 10% der Wohnungen ¹	BGB: §556, (Regelung des generellen Erstattungsanspruches)
Fern-/Nahwärmelieferung an Mietenden mit eigenem Zähler		
Wärmelieferung vom Contractor an Mietenden mit eigenem Zähler		
Gewerblicher Bereich: ergänzender Anpassungsbedarf		
Versorgungsfälle vgl. oben		BGB: §578 (Bezugnahme auf §556)

Quelle: bbh Gutachten im Auftrag der dena, Dezember 2020, dena-Ergänzungen

BEHG: Brennstoffemissionshandelsgesetz; HeizkostenV: Verordnung über Heizkostenabrechnung; BetrKV: Betriebskostenverordnung, GEG: Gebäude-Energiegesetz; BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, AVBFernwärmV: Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme; EnWG: Energiewirtschaftsgesetz

¹ BDEW: Entwicklung des Wärmeverbrauchs in Deutschland, 2020

Bei Interesse oder Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Christian Stolte
Bereichsleiter Energieeffiziente Gebäude
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin

Tel: +49 (0)30 66 777-0
Fax: +49 (0)30 66 777-699
E-Mail: info@dena.de
Internet: www.dena.de