



POSITION

Berlin, Januar 2021

Zur Umlagefähigkeit des CO₂-Preises

Haus & Grund Deutschland fordert, dass Mieter auch nach Einführung eines CO₂-Preises auf Gas und Heizöl weiterhin vollständig für ihre Heizkosten aufkommen müssen. Nur dann kann der CO₂-Preis klimaschonend wirken.

- **Vermieter haben keinen Einfluss auf das Heizverhalten und den Warmwasserverbrauch der Mieter.** Beides ist maßgebend für den CO₂-Ausstoß und die daraus entstehenden Kosten. Folglich muss der CO₂-Preis auch bei den Mietern ankommen, um eine Lenkungsfunktion zu entfalten.
- **Private Eigentümer haben ihre Mietshäuser so gebaut und modernisiert, wie es nach den jeweils geltenden baurechtlichen Vorgaben und technischen Standards zulässig war und ist** – und es die zur Verfügung stehenden Technologien und finanziellen Mittel möglich machen. Mieter können hingegen frei wählen, wo sie wohnen möchten. Über den Energieausweis können sie sich informieren, welchen energetischen Status das Mietobjekt hat.
- **Die in Abrede gestellte Lenkungswirkung durch den CO₂-Preis gibt es sehr wohl, gerade wenn der Mieter den CO₂-Preis zahlen muss:** Mieterhaushalte treffen ihre Mietentscheidung immer aufgrund der warmen Gesamtmiete. Je teurer das Heizen wird, umso weniger werden Mieter Wohnungen mit hohen Heizkosten nachfragen wollen. Die zu erzielende Kaltmiete kann also bei energetisch sanierten Wohnungen stabil bleiben oder steigen. Vermieter müssen energetisch sanieren, um weiterhin am Markt bestehen zu können, oder die Kaltmiete senken.

Mit der konsequenten Umsetzung der im Klimaschutzplan 2030 angelegten Maßnahmen wird es bereits zu einer Überkompensierung der Mehrkosten bei den einkommensschwachen Mieterhaushalten kommen:

- **Wohngeldbezieher werden ab 2021 durch das Inkrafttreten einer CO₂-Komponente im Wohngeld entlastet, um soziale Härtefälle zu vermeiden.** Mit dem „Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz“ wird das Wohngeld um zehn Prozent angehoben. Im Durchschnitt beträgt damit das zusätzliche Wohngeld 180 Euro pro Jahr zzgl. 43,20 Euro für jedes weitere Haushaltsmitglied. Demgegenüber liegt die jährliche Mehrbelastung aus der CO₂-Bepreisung für 2021 lediglich bei 30 (Gas) bis 60 Euro (Öl).
- **Mit der geplanten Absenkung der Stromkosten werden alle Mieterhaushalte entlastet.** Für die Jahre 2021 bis 2023 ist bereits eine Senkung der EEG-Umlage beschlossen. Wird die EEG-Umlage von derzeit 6,756 Cent je Kilowattstunde bis 2026 abgeschafft, könnten damit die Mehrkosten der CO₂-Bepreisung vollständig kompensiert werden. Vermieter werden nicht entlastet.

Es ist nicht im Sinne des Klimaschutzes, Vermieter an den gestiegenen Verbrauchs- und Komfortansprüchen der einkommensstarken Mieterhaushalte zu beteiligen:

- **Einkommensstarke Haushalte werden durch die proportionale Aufteilung in Summe stärker entlastet als einkommensschwache Mieterhaushalte.** Diese Entlastung ist weder sozial geboten noch vor dem Hintergrund eines regelmäßig großen CO₂-Abdrucks dieser Haushalte gerechtfertigt. Gerade deshalb muss die Lenkungsfunction des CO₂-Preises bei diesen Verbrauchern ihre Wirkung entfalten.
- **In Deutschland wird immer mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch genommen.** Dieser Komfortanspruch der Mieter geht auch mit steigenden Kosten für die Beheizung dieser Fläche einher. Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47 Quadratmeter. Vor zehn Jahren waren es nur 42,5 Quadratmeter.
- **Mieter von energetisch sanierten Wohnungen gehen oft großzügiger mit Heizenergie um als vorher – Effizienzgewinne werden so einseitig durch den Mieter zunichte gemacht.** Denn Einsparungen führen oft dazu, dass Verbraucher mehr ausgeben – auch bei der Energie. Investitionen in Sanierungen helfen aber nur dann das Klima zu schützen, wenn dieser Rebound-Effekt so gering wie möglich gehalten wird.

Die Zahlung verbrauchsabhängiger Kosten durch den Vermieter wird zu Fehlentwicklungen für Wohnungssuchende auf dem Mietwohnungsmarkt führen:

- **Eine Begrenzung der Umlagefähigkeit von Heizkosten wird die Chancen für Familien und andere große Haushalte verringern, bei einer Wohnungssuche zum Zuge zu kommen.** Wenn Vermieter einen Teil der Heizkosten ihrer Mieter übernehmen müssten, dann haben vor allem Alleinstehende und Paare, die selten zu Hause sind und weniger heizen, deutlich bessere Chancen als kinderreiche Familien.
- **Jeder Euro, den Vermieter für die Verbrauchskosten ihrer Mieter aufbringen müssen, fehlt für die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden in fünffacher Höhe.** Klimaschutz kann nicht gelingen, wenn Eigentümer in ihrer Verantwortlichkeit für den Gebäudebestand immer höher gesteckte Ziele erreichen sollen und gleichzeitig in ihren Handlungsmöglichkeiten durch Kosten und Regulierung eingeschränkt werden.

Haus & Grund Deutschland hat bereits verantwortungsvolle Vorschläge für einen sozial gerechten Umgang mit der CO₂-Bepreisung gemacht:

- **Die Einnahmen aus einer CO₂-Bepreisung müssen zu einem überwiegenden Anteil als Kopfpauschale an die Bürger zurückfließen.** Schon dies bewirkt eine Umverteilung von oben nach unten, da einkommensschwache Haushalte, die im Durchschnitt wenig CO₂ ausstoßen, im Verhältnis zu Wohlhabenderen am meisten zurückbekommen.
- Da Deutschland im internationalen Vergleich viele Mieterhaushalte hat, ist es notwendig, mit den restlichen Einnahmen, die nicht direkt an die Bürger zurückgezahlt werden, ein **umfangreiches Programm zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich** aufzulegen. Die Förderung wäre ein zusätzlicher Anreiz für vermietende Eigentümer, in klimafreundliche Technologie zu investieren.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.