Die Fridays for Future-Bewegung hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich die Bundesregierung beim CO_2-Preis ein wenig bewegt hat. Für Wohnungsnutzer wird das Heizen teurer, für Immobilieneigentümer ergibt sich kein Handlungszwang. FOTO: ANIMAFLORA PICSSTOCK/STOCK.ADOBE.COM

Klimaschutz im Gebäudesektor

CO_2-Preis bleibt wirkungslos

Nach langem politischem Ringen steht fest, dass der Ausstoß von Kohlendioxid von 2021 an etwas kosten wird. Doch ob die Einführung eines CO_2-Preises wirklich den erhofften Schub für den Klimaschutz im Gebäudebereich bedeutet, ist umstritten.

Zunächst die Fakten: Gemäß dem im Dezember beschlossenen Klimapaket führt die Bundesrepublik im Jahr 2021 einen Preis für den Ausstoß von CO_2 ein. Dieser gilt für die Sektoren Verkehr und Wärme, wodurch auch der Immobilienbereich betroffen ist. Zunächst beträgt dieser Preis 25 Euro pro Tonne CO_2, um dann bis 2026 schrittweise auf 55 bis 65 Euro zu steigen. Anschließend soll ein europäisches Emissionshandelssystem eingeführt werden.

Dem Beschluss vorangegangen war eine heftige politische Debatte, in der es zum einen um die grundsätzliche Sinnhaftigkeit der CO_2-Bepreisung ging, zum anderen um die Höhe dieses Preises.

Das Klimakabinett der Bundesregierung hatte im September 2019 nämlich einen Einstiegspreis von lediglich zehn Euro pro Tonne CO_2 vorgesehen, der dann sukzessive auf 35 Euro angehoben werden sollte. Dies sei viel zu wenig, um eine Lenkungswirkung zu erzielen, argumentierten zahlreiche Kritiker. Deshalb landete das Paket im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat, der sich letztlich kurz vor Weihnachten auf den höheren Preis einigte.

Rund 100 Euro Mehrkosten für den Mieter

Wie viel der jetzt festgelegte Preis die Menschen kostet, haben der Energiedienstleister ista und die TU Dortmund ausgerechnet. Betrachtet haben sie dabei eine bundesdeutsche Durchschnittswohnung mit 71 Quadratmeter Wohnfläche. Für diese Einheit ergeben sich den Berechnungen zufolge jährliche Mehrkosten von 49 Euro (beim Einstiegspreis von 25 Euro pro Tonne CO_2) bis 107 Euro (bei 55 Euro pro Tonne CO_2). Dabei müssen Mieter und Eigentümer, die mit Öl heizen, tiefer in die Tasche greifen als Nutzer einer mit Gas beheizten Wohnung: Bei einem CO_2-Preis von 55 Euro pro Tonne betragen die jährlichen Kosten bei einer Ölheizung etwa 134 Euro, bei einer Gasheizung jedoch lediglich rund 100 Euro. In dieser Rechnung nicht berücksichtigt ist die finanzielle Entlastung, die sich aus der im Klimapaket festgelegten Verringerung der EEG-Umlage beim Strom ergibt.

Der Einfluss des Verbrauchers

Doch reicht diese Summe, um sich dem ehrgeizigen Ziel zu nähern, wonach der Gebäudebestand im Jahr 2050 klimaneutral sein soll? Nein, sagt der Deutsche Mieterbund (DMB). „Im Mietwohnungsbereich hat ein CO_2-Preis keinerlei Lenkungswirkung“, betont DMB-Präsident Lukas Siebenkotten. „Solange nicht derjenige den Preisaufschlag zahlt, der auch die Möglichkeit hat, zu reagieren, also der Vermieter, wird der CO_2-Preis keine energetische Modernisierungsmaßnahme auslösen.“

Tatsächlich muss nach jetziger Gesetzeslage der Mieter die Mehrkosten für Heizöl und Gas übernehmen, da die finanzielle Mehrbelastung für den Kohlendioxidausstoß in den Energiepreis einfließt und damit in der Heizkostenabrechnung auftaucht. Zwar thematisieren die Klimabeschlüsse des Bundes eine mögliche Änderung der Umlagefähigkeit des CO_2-Preises. Diese Ankündigung ist laut DMB-Sprecher Ulrich Ropertz aber „nebulös“ formuliert.

Eine andere Ansicht in Bezug auf die Rolle der Mieter hat Thomas Zinnöcker, CEO von ista. „Bei den nun vereinbarten höheren CO_2-Preisen lohnt sich Energiesparen für Mieter noch mehr“, argumentiert Zinnöcker, der auch Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) ist. Er verweist darauf, dass „jeder Bewohner eines Gebäudes sein Nutzerverhalten ändern“ und damit gezielt CO_2 einsparen kann.

Ähnlich sieht das Martin Hofmann, Head of Project and Development Services bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL. „Eine CO_2-Steuer bietet grundsätzlich die Möglich-

keit, verursachungsgerecht Verbraucher zu belasten und langfristig eine Verhaltensänderung auf breiter Front herbeizuführen.“ Allerdings weist der Experte auch auf die damit verbundenen sozialen Aspekte hin. Vermieter, erläutert er, würden die CO_2-Kosten „auf die Mieten umlegen und somit zur weiteren Belastung der Nutzer über die Nebenkosten, die sogenannte zweite Miete, beitragen“.

Erfahrungen aus dem Ausland

Dass ein höherer CO_2-Preis politische Sprengkraft haben kann, hat die Gelbwesten-Bewegung in Frankreich gezeigt. Sie protestierte (allerdings vor allem bezogen auf Benzin und Diesel) gegen die Erhöhung der Energiesteuern und erreichte damit, dass die Regierung in Paris die eigentlich beschlossene Erhöhung der finanziellen Klimakomponente auf Eis legte. Vorgesehen war, im Jahr 2022 die Summe von 86,20 Euro pro Tonne CO_2 zu verlangen. Auch in anderen Ländern liegt die Belastung weit über der in Deutschland geplanten: Laut einer Studie, die das Energiewirtschaftliche Institut und das Finanzwissenschaftliche Forschungsinstitut an der Universität zu Köln im Auftrag des ZIA erstellt haben, kostet die Tonne CO_2 in der Schweiz umgerechnet rund 90 Euro und in Schweden sogar rund 120 Euro.
Trotzdem ist der Think Tank Agora überzeugt: „Befürchtungen, ein CO_2-Preis müsse zwangsläufig zu einer sozialen Schieflage führen, sind unbegründet.“ Agora hat – noch vor Verabschiedung des Klimapakets – ein Modell entwickelt, bei dem die Einnahmen aus der CO_2-Abgabe nicht beim Staat verbleiben, sondern vollständig an die privaten Haushalte zurückgegeben werden. Demnach würde bei einem CO_2-Preis von 50 Euro pro Tonne jeder Bürger eine jährliche Klimaprämie von 100 Euro erhalten. 300 Millionen Euro würden zudem in einen Ausgleichsfonds fließen, der Kompensationszahlungen für besonders betroffene Haushalte leisten würde.

> Das Geld aus der CO_2-Bepreisung sollte zur Hälfte in den Gebäudesektor zurückfließen.
>
> ZIA-Ausschuss Energie- und Gebäudetechnik

„Ein CO_2-Preis“, bilanziert Patrick Graichen, Direktor von Agora Energiewende, „ist das Fundament einer wirksamen und kosteneffizienten Klimapolitik, weil klimaschonendes Verhalten billiger wird, klimaschädliches Verhalten hingegen teurer.“

Keine Lenkungswirkung für Vermieter

Doch ist ein solcher Preis auch das Fundament einer wirksamen Modernisierungsstrategie? Nein, heißt es bei führenden Vertretern der Immobilienwirtschaft. Zwar sei ein CO_2-Preis grundsätzlich „ein geeignetes, relativ marktwirtschaftliches Instrument zur Reduktion der CO_2-Emissionen im Gebäudesektor“, lässt der ZIA verlauten. Gleichzeitig sei aber klar, „dass die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor allein mit dem zusätzlichen Schub einer CO_2-Bepreisung nicht zu erreichen sind“. Unter Bezug auf das Gutachten der beiden Forschungsinstitute weist der Spitzenverband der Immobilienbranche darauf hin, dass selbst ein Preispfad von bis zu 245 Euro pro Tonne CO_2 nicht ausreichen wird, um alle Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zu machen. Maria Hill, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik, fordert deshalb, „mindestens die Hälfte des Aufkommens aus der CO_2-Bepreisung in energetische Maßnahmen im Gebäudesektor zu investieren“.
Ähnlich argumentiert Ingrid Vogler. „Beim CO_2-Preis sehen wir keine Lenkungswirkung im vermieteten Bestand“, sagt die Leiterin Energie und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Denn um den Ausstoß von einer Tonne CO_2 zu vermeiden, müssen 500 bis 1.000 Euro ausgegeben werden. Damit sind diese Vermeidungskosten viel höher als ein noch so hoher CO_2-Preis.“
Um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor zu erreichen, fordert der GdW deshalb ein massiv verstärktes finanzielles Engagement der öffentlichen Hand. Zusammen mit dem Deutschen Mieterbund und dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung legte er noch vor Verabschiedung des Klimapakets eine Untersuchung vor, die den finanziellen Handlungsbedarf im gesamten deutschen Wohnungsbestand auf 14 bis 25 Milliarden Euro beziffert. Davon entfallen allein sechs bis zehn Milliarden Euro auf vermietete Wohnungen. Noch ist nicht absehbar, woher dieses Geld kommen soll. Und deshalb gilt wohl – trotz Einführung der CO_2-Bepreisung – weiterhin, was im gemeinsamen Papier von Mieterbund, GdW und Deutschem Verband so formuliert ist: „Der notwendige forcierte Klimaschutz im Mietwohnungsbestand wird ohne Berücksichtigung der sozialen Frage, also der Bezahlbarkeit des Wohnens, zu erheblichen Konflikten führen, die den sozialen Frieden in Deutschland nachhaltig gefährden können.“

Klimaschutz-Verein gegründet – Nicht reden, sondern handeln

Vertreter von 24 Wohnungsunternehmen haben den Verein „Initiative Wohnen.2050“ gegründet. Durch die Weitergabe von Wissen und Erfahrungen soll es besser gelingen, bis 2050 einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu schaffen.

Nicht nur über den Klimawandel reden, sondern handeln. Unter diesem Motto lud die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Gründungspartner aus ganz Deutschland Ende Januar nach Berlin zur Vereinsgründung ein. Durch die Bündelung und das Teilen von Wissen sollen auch kleinere Unternehmen in die Lage versetzt werden, Wege zur Klimaneutralität zu beschreiten. Bestandsmasse kommt auf jeden Fall zusammen. Bereits zum Gründungstag vertritt die Initiative rund 1.050.000 Wohneinheiten und sechs der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen innerhalb des GdW.
Nach der offiziellen Vereinsgründung diskutierten die Teilnehmer in Arbeitsgruppen über mögliche Finanzierungs- und Klimastrategien. Im Frühjahr werde es weitere Termine geben, um Strategien und Maßnahmen zu erarbeiten. Zu den Zielen der Klimainitiative gehören eine stärkere finanzielle Unterstützung der Wohnungswirtschaft auf Bundes- und Länderebene und eine öffentlichkeitswirksame Vorreiterposition in Sachen Klimaschutz zu erreichen. *(Red.)*

Autor
Christian Hunziker,
freier Journalist