

Essen, 25. Mai 2022

objego GmbH
Am Thyssenhaus 1-3
45128 Essen

Telefon: +49 201 459-5833
E-Mail: kontakt@objego.de

<https://www.objego.de>



Gesetz zur neuen CO2-Abgabe auf dem Weg: Wo nächstes Jahr die höchsten Kosten anfallen

Essen, 25.05.2022. Studie zeigt, neue Bundesländer haben höchsten Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden, hier müssen Vermieter 2023 mit hohen CO2-Abgaben rechnen.

- Gesetzesentwurf zur CO2-Bepreisung sieht vor, dass Vermieter von energetisch ineffizienten Objekten ab 2023 bis zu 90 % der Abgabe zahlen müssen.
- Drei Viertel der deutschen Vermieter können nicht genau sagen, welche Energieeffizienzklasse ihre Wohnimmobilien haben.
- In Mecklenburg-Vorpommern weisen 42 %, in Berlin 39 % und in Thüringen 35 % der Wohnhäuser die schlechtesten Energieeffizienzklassen G und H auf.

Heute wurde der neue Gesetzesentwurf zur CO2-Bepreisung auf den Weg gebracht. Der digitale Immobilienmanager [objego](https://www.objego.de) hat untersucht, wo für Vermieter damit nächstes Jahr die höchsten Abgaben zu erwarten sind. Dafür wurden die Bundesländer, welche den höchsten Anteil an energetisch unsanierten Wohngebäuden aufweisen, untersucht und die beschlossene CO2-Abgabe für die deutsche Durchschnittswohnung errechnet. Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern, Berlin und Thüringen werden am ehesten von hohen Abgaben betroffen sein.

Um das Klimaziel 2045 zu erreichen, hat der Bund bereits letztes Jahr eine CO2-Bepreisung für Wohngebäude eingeführt. Diese ist derzeit noch von den Mietern zu tragen. Heute wurde nun ein Gesetzesentwurf zur Kostenaufteilung der CO2-Bepreisung für Wohngebäude auf den Weg gebracht. Der Grund für die Überarbeitung war, dass Mieter nur bedingt Einfluss darauf haben, wie viel CO2 durch ihren Energieverbrauch erzeugt wird, da Heizanlage und Wärmedämmung Vermietersache sind.

Die aktuelle Studie "Sanierungsbedarf am Immobilienmarkt" zeigt, dass lediglich jeder vierte Vermieter angab, die Energieeffizienzklasse der eigenen Immobilie zu kennen. Dies zeigt, dass nur wenige Immobilienbesitzer über den tatsächlichen Energieverbrauch ihres Objektes Bescheid wissen. Wirft man einen Blick auf den aktuellen Stand energetisch unsanierter Wohngebäude je Bundesland, wird ersichtlich, wo mit hoher Wahrscheinlichkeit die höchsten CO₂-Abgaben für Vermieter entstehen werden.

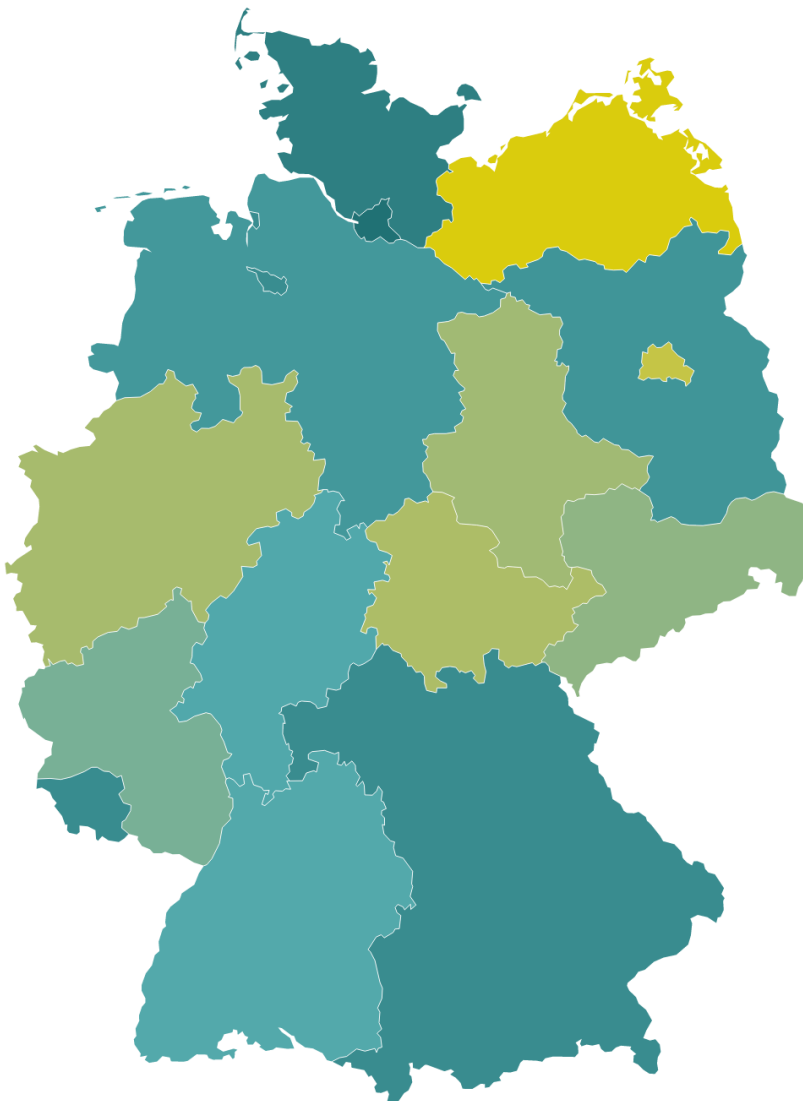
In Ostdeutschland ist der größte Anteil an Höchstabgaben zu erwarten

In Mecklenburg-Vorpommern wiesen laut Studie 2021 41,8 % der Wohngebäude die schlechtesten Energieeffizienzklassen G und H auf. Nimmt man die durchschnittliche deutsche Wohnungsgröße von 92 m² mit Ölheizung, kommt man für 2023 auf eine CO₂-Abgabe von bis zu 270 Euro, davon entfallen alleine 243 Euro auf Vermieter. Der Mieter müsste 10 % zahlen, in diesem Fall 27 Euro. In Berlin steht mit 38,7 % der zweithöchste Anteil an energetisch ineffizienten Wohngebäuden, in Thüringen sind es 35,5 %. Am wenigsten zu befürchten haben Vermieter in Hamburg. In dem Bundesland stehen mit 12,5 % prozentual die wenigsten Wohnobjekte mit Energieeffizienzklasse G oder H und bundesweit der höchste Anteil voll- und teilsanierter Wohnimmobilien.

Deutschlandkarte: Bundesländer mit dem höchsten prozentualen Anteil an Wohngebäuden mit Energieeffizienzklasse G oder H. Die interaktive Version der Karte kann man hier eingesehen und herunterladen: <https://objego.de/co2-abgabe-vermieter-vergleich/> Unter dem Link findet sich auch ein CO2-Rechner für den privaten Gebrauch zum Herunterladen.

Bundesländer mit dem höchsten Anteil unsanierter Wohngebäude

12.5% 41.8%



Source: objego • Created with Datawrapper

Anreiz zur energetischen Sanierung

Die Neuregelung soll für Vermieter ein Anreiz zur energetischen Sanierung ihrer Wohnobjekte sein. Denn je niedriger der CO₂-Ausstoß des Gebäudes ist, desto geringer ist auch der Anteil, den der Vermieter tragen muss. Liegt der CO₂-Ausstoß bei über 52 kg pro m² im Jahr muss der Vermieter 90 % der Abgabe übernehmen. Stößt das Wohngebäude weniger als 12 kg pro m² im Jahr aus, muss der Mieter wie bisher die gesamte CO₂-Steuer bezahlen. Insgesamt wird der Ausstoß in zehn Klassen eingestuft und entsprechend zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Bis 2025 wird der CO₂-Preis pro Tonne jährlich um 10 Euro steigen. Mietobjekte mit Denkmalschutz sind zunächst von der Regelung ausgenommen. Für gewerbliche Immobilien gilt vorerst eine 50/50-Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter.

Tabelle: Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 92 m² mit Ölheizung. Für diese Berechnung wurden Faktoren nach aktuellem Stand angewendet.

Energieeffizienz-klasse	Energieverbrauch <i>92 qm Wohnung</i>	CO ₂ -Preis <i>35 € pro t</i>	Vermieter <i>Anteil in %</i>	CO ₂ -Abgabe Vermieter <i>Anteil in €</i>
A+	2.760 kWh	27,05 €	0%	0 €
A	4.600 kWh	45,08 €	10%	4,51 €
B	6.900 kWh	67,62 €	20%	13,52 €
C	9.200 kWh	90,16 €	30%	27,05 €
D	11.960 kWh	117,21 €	40%	46,88 €
E	14.720 kWh	144,26 €	50%	72,13 €
F	18.400 kWh	180,32 €	60%	108,19 €
G	23.000 kWh	225,40 €	70%	157,78 €
H	27.600 kWh	270,48 €	80%	216,38 €
> H	>27.600 kWh	> 270,48 €	90%	> 243,43 €

So wurde sich den CO2-Steuerabgaben für 2023 angenähert

Die Berechnung der CO2-Steuerabgabe erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde der Energieverbrauch einer Effizienzklasse am Beispiel einer 92 m² großen Wohnung errechnet. Um beispielsweise in die Effizienzklasse A+ eingestuft zu werden, muss der Energieverbrauch unter 30 kWh/m² pro Jahr liegen. Für eine 92 m² große Wohnung bedeutet dies einen Energieverbrauch von 2.760 kWh im Jahr. Eine Wohnung in der Energieeffizienzklasse D (130 kWh/m²) verbraucht hingegen bereits 11.960 kWh im Jahr. Im zweiten Schritt wurde der CO2-Ausstoß ermittelt, welcher mit dem oben berechneten Energieverbrauch entsteht. Dafür wurde ein Multiplikator von 0,28 kg CO2/kWh für eine Ölheizung herangezogen. Für das Jahr 2023 fällt eine Steuer von 35 Euro pro Tonne CO2 an. Wie oben in der Tabelle bereits berechnet, verbraucht eine 92 m² große Wohnung 2.760 kWh. Dabei fallen 772,8 kg CO2 an, was zu einer Gesamtsteuer von 27 Euro führt.

Quellen:

- McMakler: Sanierungsbedarf am Immobilienmarkt: Schlechte Energiebilanz von deutschen Wohnhäusern, 2021.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Fairness bei den CO2-Kosten: BMWK, BMWSB und BMJ einigen sich auf gerechte Verteilung, April 2022.
- Heizung.de: Die Energieeffizienzklassen für das Haus, September 2021.

Pressekontakt

objego GmbH

Miriam Zaunbrecher
Telefon: +49 201 459-3527
presse@objego.de

Über objego

objego erleichtert den Vermieter-Alltag mit digitalen Lösungen. Seit der Gründung im Jahr 2020 arbeitet das PropTech-Unternehmen an einer digitalen Plattform zur Immobilienverwaltung und bietet privaten Vermietern bereits eine digitale Lösung zur unkomplizierten Nebenkostenabrechnung, Finanzverwaltung, Dokumentenmanagement und Vorbereitung der Anlage V für die Steuererklärung. Insbesondere die vier Millionen Privatvermieter in Deutschland, die in nebenberuflicher Tätigkeit rund 14 Millionen Wohnungen verwalten, sollen von der cloud-basierten Verwaltungssoftware profitieren. objego ist eine Beteiligung des Energiedienstleisters ista und der Aareal Bank. Mehr Informationen unter www.objego.de