

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## **GdW Arbeitshilfe 92** **2. Fassung**

zur Umsetzung des Gesetzes zur  
Aufteilung der Kohlendioxidkosten  
(Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz –  
CO<sub>2</sub>KostAufG)  
in der Wohnungswirtschaft

1. Fassung 28.02.2023  
2. Fassung 22.03.2024

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2024

Diese Broschüre ist zum Preis von  
15 EUR zu beziehen beim  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Postfach 301573  
10749 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-182  
E-Mail: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

**Umsetzung des Gesetzes zur Aufteilung der  
Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz –  
CO<sub>2</sub>KostAufG) in der Wohnungswirtschaft**

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	
<b>Einführung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	
<b>Für welche Gebäude gilt das Gesetz?</b>	<b>4</b>
2.1	
Generelles	4
2.2	
Bei Verbrennung fossiler Brennstoffe	5
2.3	
Wärmelieferung	5
2.4	
Mieter versorgt sich selbst	6
2.5	
Pauschalmieten	8
2.6	
Ausgenommene Gebäude	9
<b>3</b>	
<b>Gibt es besondere Regelungen?</b>	<b>10</b>
3.1	
Überblick	10
3.2	
Denkmalschutz	11
3.3	
Anschluss- und Benutzungszwang	12
3.4	
Erhaltungssatzung	12
3.5	
Keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten	12
3.6	
BMWK-Rechner	13
<b>4</b>	
<b>Ab wann ist das Gesetz anzuwenden?</b>	<b>14</b>

<b>5</b>		
<b>Wie hoch ist der CO<sub>2</sub>-Preis?</b>		<b>15</b>
5.1	Einführung	15
5.2	Nationaler CO <sub>2</sub> -Preis	15
5.3	Europäischer Emissionshandel	17
<b>6</b>		
<b>Welche Emissionsfaktoren sind zu verwenden?</b>		<b>18</b>
6.1	Allgemeines	18
6.2	Brennstoffe	18
6.3	Wärmelieferung	20
6.4	KWK-Anlagen	20
<b>7</b>		
<b>Wie werden die auf den Vermieter entfallenden CO<sub>2</sub>-Kosten berechnet?</b>		<b>22</b>
7.1	Grundsätze	22
7.2	Die Stufenaufteilung	22
7.3	Daten aus der Rechnung des Versorgers	24
<b>7.4</b>	<b>Stichtagsregelung zur Umsetzung der Informationspflichten</b>	25
<b>7.5</b>	<b>Fehlende Informationen in der Rechnung des Energieversorgers</b>	26
7.6	CO <sub>2</sub> -Preis und Umsatzsteuer	26
7.7	Wie erfolgt die Aufteilung der CO <sub>2</sub> -Kosten?	27
7.8	CO <sub>2</sub> -Preis und Umsatzsteuer	31

7.9	Informationspflichten des Vermieters	31
7.10	Rechenbeispiele	32
7.11	Weitere Fälle	34
<b>8</b>	<b>Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei WEG</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Aufteilung der Kohlendioxidkosten und Erstattungsanspruch bei Nichtwohngebäuden</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>Zu widerhandlung</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Kosten im Jahresabschluss</b>	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>Weiterführende Links und Informationen</b>	<b>39</b>

---

# 1 Einführung

Am 08.12.2022 wurde das CO<sub>2</sub>KostAufG im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Die Vorschriften über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab 01.01.2023 beginnen.

Das Gesetz erfüllt zwei wesentliche Forderungen der Wohnungswirtschaft: es tritt erst 2023 in Kraft und es greift nicht in laufende Abrechnungsperioden ein und es setzt das von der Wohnungswirtschaft vorgeschlagene Stufenmodell um.

Der GdW hatte gemeinsam mit 5 weiteren immobilienwirtschaftlichen Verbänden die Machbarkeit eines Stufenkonzeptes belegt, einen Gesetzesvorschlag erarbeitet und dies allen drei Ministerien im Januar 2022 zur Verfügung gestellt. Es ist ein großer Erfolg, dass das Stufenmodell überhaupt gelungen ist.

In der Endfassung des CO<sub>2</sub>KostAufG sind gegenüber den Entwürfen Änderungen vorgenommen worden:

- Die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten wurde auf alle Fernwärmequellen erweitert. Die Aufteilung ist nun also unabhängig davon, ob die Brennstoffe für die Anlagen einen CO<sub>2</sub>-Preis nach europäischem Emissionshandel EU-ETS oder nach nationalem Brennstoff-Emissionshandelsgesetz BEHG bezahlen. Dies geht über den Koalitionsvertrag hinaus und wird mit Gleichbehandlung, Konsistenz und gesellschaftlicher Akzeptanz (bei Mietern) begründet. In Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang wird der Vermieteranteil halbiert. Die Aufteilung der EU-ETS-Kosten gilt aber nicht für Gebäude, die ab 01.01.2023 erstmals einen Wärmeanschluss erhalten (die BEHG-Kosten werden auch in diesen Fällen aufgeteilt).
- In der höchsten Klasse mit 52 kg CO<sub>2</sub> und mehr pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde der Vermieteranteil von 90 % auf 95 % erhöht.
- Gestrichen wurde das ursprüngliche Vorhaben, nach dem Vermieter bei Einsatz biogener fester oder flüssiger Brennstoffe eventuelle Mehrkosten gegenüber Erdgas übernehmen sollten.
- Der anteilige Erstattungsanspruch für die CO<sub>2</sub>-Kosten bei Gasetagenheizung gegenüber dem Vermieter bleibt erhalten, die Frist

zur Geltendmachung durch die Mieter wurde von 6 auf 12 Monate erhöht. Auf den Erstattungsanspruch muss der Brennstoff- oder Wärmelieferant in der Rechnung hinweisen.

- Für vermietete Nichtwohngebäude verbleibt es bis 2025 bei der Aufteilung 50/50.

### **Ausblick und Ungereimtheiten**

Die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises auf Mieter und Vermieter bei Fernwärmeanlagen im EU-Emissionshandel (EU-ETS) behandelt leider Abwärme aus der Kohle-Verstromung genauso, wie Gas-KWK. Bei der Verstromung wird die Kohle zur Stromerzeugung eingesetzt und die Abwärme müsste weggekühlt werden, wenn sie nicht für die Beheizung von Gebäuden eingesetzt werden würde. Es ist weiterhin unverständlich, warum diese Abwärme mittels finnischer Methode hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen zugeordnet bekommt, die Mieter und Vermieter zu tragen haben.

In der Gesetzesbegründung schreibt der Gesetzgeber, dass das CO<sub>2</sub>KostAufG Motivationsanreize für CO<sub>2</sub>-Einsparungsmaßnahmen im Mietsektor bewirken soll. Bei Wärmelieferung und speziell bei der im letzten Moment hinzugefügten Einbeziehung der Wärmeerzeugung aus EU-ETS-Anlagen hat der Gesetzgeber allerdings keinen "Motivationsanreiz" für die Umstellung der Energieträger für Wärmelieferanten umgesetzt. Wir werden uns weiterhin dafür einsetzen, dass die Energieversorger "ihren" Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten übernehmen und nur der andere Teil des anfallenden CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt wird. Aber ob sich das umsetzen lässt, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Nach wie vor ist eine Aufteilung pauschalierter CO<sub>2</sub>-Kosten, die der Mieter in der Praxis oft so gar nicht trägt, vorgegeben. Hinsichtlich der kostenlos zugeteilten Zertifikate trifft das Gesetz keine Regelung. Heizkraftwerke erhalten auch in der Zuteilungsperiode 2021 bis 2025 einen Anteil der EU-Emissions-Zertifikaten kostenlos. Ebenso werden die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Kosten der Wärmelieferung nicht berücksichtigt, selbst wenn die Kosten der CO<sub>2</sub>-Zertifikate aus dem EU-ETS in der Rechnung gesondert ausgewiesen sind.

Nachdem nunmehr die ersten Fernwärmerechnungen für das Jahr 2023 vorliegen, zeigt sich, dass mit dem CO<sub>2</sub>KostAufG massive Ungereimtheiten verbunden sind. Die nach CO<sub>2</sub>KostAufG pauschal zu ermittelnden Emissionskosten übersteigen bei Anlagen im EU-Emissionshandel in vorliegenden Rechnungen die tatsächlich angefallenen Emissionskosten massiv, sie sind doppelt oder gar 2,3 mal so hoch. Der GdW hat die Politik auf diese nicht akzeptable Diskrepanz zwischen tatsächlichen und pauschalieren Kosten hingewiesen und Abhilfe verlangt.

Am 18.12.2022 wurde außerdem in der EU eine Einigung über ein höheres Einsparziel bei Industrie und Energiewirtschaft (Fernwärme!) und damit zusammenhängend eine massive Verknappung der Zertifikate erzielt. Es soll ein "starker, stabiler und hoher CO<sub>2</sub>-Preis in Europa" entstehen. In Deutschland wird Kohle noch für mindestens 10

Jahre verstromt und in der Fernwärme genutzt. Angesichts dessen werden Mieter und Vermieter bei Wärmelieferung aus EU-ETS-Fernwärmeanlagen massiv belastet, ohne in Bezug auf den Energieträger selbst handlungsfähig zu sein. Die Alternative wäre eine massive Abkopplungswelle von der Fernwärme. Dort, wo Anschluss- und Benutzungszwang herrscht, werden zwar richtigerweise dem Vermieter die fälligen CO<sub>2</sub>-Kosten halbiert, aber die Mehrkosten trägt der Mieter und nicht der Versorger.

Ab 2027 oder – falls die Energiepreise zu hoch sind – ab 2028 soll ein europaweiter Emissionshandel für Verkehr und Gebäude eingerichtet werden. Sollte der Zertifikate-Preis in zwei aufeinanderfolgenden Monaten 45 EUR/t CO<sub>2</sub> überschreiten, will die EU 20 Millionen Zertifikate aus der sogenannten Marktstabilitätsreserve freigeben. In Deutschland liegt der nationale CO<sub>2</sub>-Preis für Gebäude und Verkehr aber schon 2025 bei 55 EUR/t. Wie dieser Widerspruch gelöst werden soll, ist noch unklar.

**Die vorliegende GdW-Information stellt den aktuellen Stand vom März 2024 dar und ist eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Information zur Arbeitserleichterung. Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber, eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.**

Hinweis zur überarbeiteten Fassung:

Neue Passagen sind **gelb gekennzeichnet**, redaktionelle Änderungen sind nicht gekennzeichnet.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>