

Kommt mit dem CO₂-Preis die Nebenkostenrevolution?

Sollte die CO₂-Bepreisung für ineffiziente und emissionsstarke Heizungen auf Mieter umgelegt werden, drohen weitere soziale Spannungen. Womöglich rückt damit das Warmmietenmodell näher. Klar ist: Der Effizienzdruck auf die Immobilienbranche steigt.

Dass ein Preis für CO₂ eingeführt wird, ist mittlerweile Konsens. Es geht im aktuellen Streit also gar nicht um das „ob“, sondern um das „wie“. Fest steht, dass die CO₂-Emissionen in Gebäuden, insbesondere durch das Heizen, ebenfalls der künftigen Bepreisung unterliegen werden.

Und das ist auch richtig so. Gebäude sind in Deutschland für 35% der Emissionen verantwortlich. Ein Großteil der insgesamt 18 Millionen Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1979 errichtet, also zu einer Zeit, in der es noch keine bzw. äußerst geringe Anforderungen an die Energieeffizienz gab. Zudem wird kaum saniert, die Quote liegt bei gerade mal 1%. Und auch im Neubau setzen bei über 60% der entstehenden Wohneinheiten die Entwickler auf den Mindesteffizienzstandard, nicht auf geförderte Effizienzstandards der KfW. Im gewerblichen Bereich dürfte es kaum besser aussehen.

Das Fatale: Der Energiestandard, der im Zuge einer Sanierung oder beim Neubau erreicht wird, wird sich in Bestandsgebäuden bis auf weiteres nicht verändern, wenn nicht durch kostspielige Förderungen weitere Sanierungen vorgezogen werden. Somit ist die Ineffizienz sprichwörtlich zementiert.

Nun geht es um eine CO₂-Bepreisung, also ein Art Bestrafung für ineffiziente Energieversorgung. Wird der Preis auf die Mieter umgelegt, entstehen mindestens zwei Probleme: Zum einen werden Mieter unter noch größeren finanziellen Belastungen die Geduld endgültig verlieren. Und das in Zeiten, in denen das soziale Klima bereits extrem angespannt ist. Zum anderen wird das tatsächliche Klima von einer solchen Steuer nicht profitieren, da Mieter keinen Einfluss auf die Gebäudeeffizienz haben. Dass sie in Zeiten von Wohnungsknappheit auf Basis der Heizung ihre Wohnung wechseln [können], wäre eine naive Annahme. Diese Effekte werden sich wahlpolitisch kaum durchhalten lassen.

Womit wir bei den Vermietern wären, welche die Immobilien besitzen—und somit Sanierungen selbst anstoßen können. Sollten sie für die CO₂-Bepreisung aufkommen müssen, wäre die Basis für eine Sanierungs- und Effizienzwelle im Gebäudesektor bereitet. Energiedienstleister könnten Vermieter bei der Reduktion der Emissionen unterstützen und hätten ein handfestes Argument—den CO₂-Preis. Energieeffizienz-Contracting, Heizungssanierung, Mieterstrom, Verbrauchsoptimierung mithilfe von Energiedaten in Echtzeit. Im Prinzip ist alles schon da, Startups und Ingenieurbüros haben eine Vielzahl an Lösungen entwickelt, um Gebäude wesentlich effizienter gestalten und betreiben zu können. Und das zu wirtschaftlichen Konditionen.

Wenn also Vermieter durch einen CO₂-Preis die Kosten der heutigen Ineffizienz mittragen, entsteht ein echter Handlungsdruck beim Entscheider. Bisher kommen Mieter für hohe Heiz- und Allgemenstromkosten auf und nehmen die mangelnde Transparenz hin. Die Einführung eines CO₂-Preises könnte das Fass zum Überlaufen bringen. Die mediale Begleitung tut ihr Übriges.

Bühne frei für das Warmmietenmodell. In einigen anderen Ländern ist es Usus. Auch hierzulande bieten immer mehr Immobilienunternehmen Miet-Flatrates inkl. Wärme und Strom an, insbesondere im Micro-Living-Bereich. Bislang ist der rechtliche Rahmen für

Warmmieten eingeschränkt, insbesondere durch die Heizkostenverordnung. Doch immer mehr Immobilienarten fallen in die Riege derjenigen Gebäude, die von der verbrauchsabhängigen Abrechnung ausgenommen sind.

Für den Mieter sind Flatrates transparent und simpel. Der künftige CO₂-Preis läge bei diesem Modell beim Vermieter. Es ist klar, dass vor allem, wenn der Preis hoch ausfällt, werden sich Vermieter zunehmend für fortschrittliche Energiekonzepte begeistern.

Eine klare Empfehlung: Produkt- und Service-Lösungen kennenlernen, Piloten umsetzen, Energieversorgung im Gebäude hoch auf die strategische Agenda setzen. Wer sich bereits jetzt in Richtung klimaneutraler, digital vernetzter Immobilien entwickelt, ist auf die Anforderungen der 2020er bestens vorbereitet.

➔ *EINHUNDERT Energie GmbH aus Köln bietet lokal erzeugten Solarstrom plus digitale Energiekostenabrechnung as a Service für Mehrparteien- und Wirtschaftsimmobilien an. Die Besonderheit ist der softwarebasierte Ansatz, von der Gebäudeanalyse bis zur Abrechnung in Echtzeit. Dadurch kann EINHUNDERT Gebäude in einer hohen Geschwindigkeit mit Solar- sowie digitaler Messtechnik ausstatten und anschließend zu niedrigen Kosten transparent abrechnen.*

Pressekontakt:

Laura Kirst, Kuratorin Marke & Kommunikation.
Seit fast der ersten Stunde des Unternehmens findet die studierte Psychologin die richtigen Worte für die Kommunikation rund um EINHUNDERT Energie.

l.kirst@einhundert-energie.de

