

Mieter:innen tragen Hauptteil der CO₂-Kosten CO₂-Kostenaufteilungsgesetz muss reformiert werden

Mieter:innen zahlen im Schnitt 73 Prozent der CO₂-Kosten

Vermieter:innen haben wenig Anreize, in klimafreundliche Technologien zu investieren

Es drohen erhebliche Mehrkosten für Mieter:innen in schlechten Gebäuden

Im Jahr 2021 wurde der CO₂-Preis für die Bereiche Verkehr und Gebäude eingeführt. Er soll die Kosten für klimaschädliche Energieträger erhöhen und dadurch **zu klimafreundlichen Alternativen anreizen**. Obwohl bereits bei der Einführung beschlossen, gibt es eine Aufteilung zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen erst seit 2023 – zuvor mussten Mieter:innen den CO₂-Preis zu 100 Prozent tragen. Doch auch weiterhin wird **eine gerechte Verteilung verfehlt, denn Mieter:innen werden deutlich stärker belastet**, wie aktuelle Auswertungen zeigen. Gleichzeitig ist der Anteil der Vermieter:innen zu gering, um eine Lenkungswirkung für Investitionen in klimafreundliche Technologien zu erzielen.

Stufenmodell führt zu höherer Belastung von Mieter:innen

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz teilt die CO₂-Kosten in Abhängigkeit des CO₂-Verbrauchs des Gebäudes zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen auf. Dies geschieht anhand des Stufenmodell¹ des Gesetzes: je nach CO₂-Verbrauch pro Quadratmeter fällt das Gebäude in eine Stufe, die bestimmt, welchen prozentualen Anteil Mieter:innen und Vermieter:innen tragen (vgl. Tabelle 1 im Anhang). Je geringer der CO₂-Verbrauch des Gebäudes, desto höher der Kostenanteil der Mieter:innen.

Aktuelle Abrechnungsdaten der Heizkosten aus über 100.000 Gebäuden mit insgesamt über 1,1 Millionen Wohnungen zeigen: Die propagierte Hälftige Aufteilung der Kosten wird deutlich verfehlt: **Über alle Gebäude beträgt der Mieteranteil im Schnitt 73 Prozent, der Vermieteranteil liegt damit im Schnitt bei nur 27 Prozent.²**

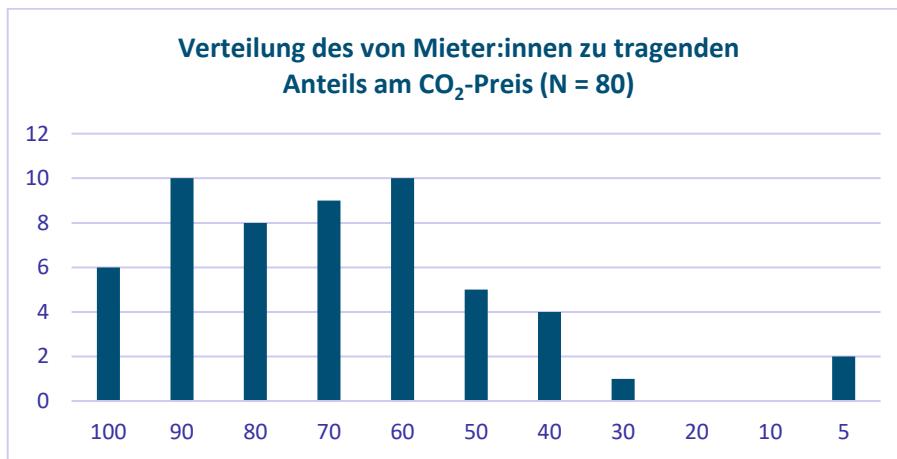
Auch eine Auswertung des DMB von 80 Abrechnungen bestätigt diese Verteilung, auch hier beträgt der Mieteranteil im Schnitt 73 Prozent. Die Kurzauswertung zeigt zudem, dass in vielen Fällen nur **unvollständige**

¹ Der DMB hat diese Aufteilung bereits bei der Einführung kritisiert vgl. DMB (2022) Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten ([Link](#)).

² Vgl. Techem (2025) Techem Atlas 2025 für Energie, Wärme & Wasser ([Link](#)).

Angaben zur Berechnung des CO₂-Kostenanteils vorlagen. In 10 Prozent der Fälle fehlte die Angabe des Emissionsfaktor, der für die Überprüfung der Berechnung zentral ist. In weiteren 10 Prozent erfolgte **keine individuelle Berechnung der CO₂-Kostenaufteilung**, sondern nur eine Angabe der gesamten CO₂-Kosten des Gebäudes, es erfolgte also gar **kein Abzug des Vermieteranteils**.

Abbildung 1: Quelle: Eigene Berechnungen des DMB.



Zahlreiche Ausnahmen für Vermieter:innen

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz sieht zudem zahlreiche Ausnahmen für Vermieter:innen vor: So können Sie aktuell ihren prozentualen Anteil **um die Hälfte kürzen**, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben einer „wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen“ (§ 9 CO2KostAufG). Dazu zählen z. B. Denkmalschutz, Milieuschutz oder ein Anschluss- und Benutzungzwang für Fernwärme. Der **Anteil entfällt sogar ganz**, wenn die Bestimmungen zu Denkmal- oder Milieuschutz energetischen Maßnahmen sowohl an der Gebäudehülle als auch an der Heizungsanlage entgegenstehen. Allein in Berlin liegen rund 600.000 Wohnungen in Milieuschutzgebieten, in denen etwa 1.100.000 Menschen leben. Bleiben **die Ausnahmen bestehen, werden Preissteigerungen Mieter:innen mit voller Härte treffen**, da in diesen Gebieten häufig alte und schlechte Gebäude mit hohen Energieverbräuchen zu finden sind. In einer 70m²-Wohnung in einem Milieuschutzgebiet in welcher die vollen Ausnahmen greifen, müsste Mieter:innen bei einem Gebäude mittleren CO₂-Verbrauchs bei einem CO₂-Preis von 200Euro/t **Mehrkosten von 490 Euro pro Jahr tragen** (vgl. Rechenbeispiel im Anhang).

Energetischer Zustand des Gebäudes hat größten Einfluss auf den CO₂-Verbrauch

Der energetische Zustand des Gebäudes hat maßgeblichen Einfluss auf den CO₂-Verbrauch, in einem ineffizienten ungedämmten Gebäude hat ein optimiertes Nutzerverhalten nur geringen Einfluss auf den Energieverbrauch. Eine energetische Sanierung kann den Energieverbrauch um 50 – 75 Prozent³ senken. Einsparungen durch ein optimiertes Nutzerverhalten erreichen dagegen selten über 10 Prozent⁴. Die **Handlungsspielräume für**

³ IWU (2022) MOBASY-Teilbericht Verbrauchsbenchmarks für unterschiedliche Dämmstandards bei vermieteten Mehrfamilienhäusern ([Link](#)).

⁴ vgl. u.a. Behr & Köveker (2025) In der Energiekrise sparten private Haushalte Heizenergie auch stark aus nichtmonetären Gründen, in DIW Wochenbericht 20 / 2025, S. 281-287, in der Energiepreiskrise wurden 10 Prozent Einsparungen erreicht, wobei etwa 2 Prozent auf die Preissteigerungen zurück geführt werden und 8 Prozent auf nicht monetäre Gründe.

Mieter:innen, diese Kosten zu reduzieren sind also sehr begrenzt. Der große Hebel sind Investitionen in das Gebäude, über diese entscheiden die Vermieter:innen.

Gerade in schlechten Gebäuden werden Mieter:innen zusätzlich erheblich belastet durch die CO₂-Umlage, denn hier sind die Heizkosten bereits jetzt im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch Guten.⁵ Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten **Einführung des neuen europäischen Emissionshandelssystems ETS2** für Gebäude und Verkehr ab 2028. Bislang gilt in Deutschland ein fester CO₂-Preiskorridor von 55 – 65 Euro pro Tonne. Mit der Einführung des ETS 2 könnte der **CO₂-Preis bis 2030 auf 100 – 200 € pro Tonne ansteigen**.⁶ Bislang ist auch nicht geregelt, dass das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz auch für den ETS2 gilt.



Fazit: Fehlende Klimawirkung

Da Vermieter:innen aktuell durchschnittlich nur 27 Prozent der CO₂-Kosten tragen, verfehlt das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz das Ziel, Anreize für klimafreundliche Technologien zu setzen. Mietende werde deutlich stärker mit dem CO₂-Preis belastet obwohl sie weniger Handlungsspielräume zur Senkung der Kosten haben.

Darüber hinaus werden **Mieter:innen mit Gasheizung stark benachteiligt**, sie müssen den CO₂-Preis selbst berechnen und ihren Vermieter:innen in

Rechnung stellen. Es steht dafür nach wie vor kein verständliches Tool von offizieller Seite zur Verfügung, das Mieter:innen bei dieser komplizierten Rechnung unterstützt. Vermieter:innen müssen Mieter:innen auch nicht auf diese Rechtslage hinweisen.

Forderungen des Deutschen Mieterbundes

Die bisherige Aufteilung der CO₂-Kosten ist sozial ungerecht.. Die bestehende Aufteilung belastet Mieter:innen überproportional und verfehlt eine echte Lenkungswirkung. Für eine solche muss der CO₂-Preis vollständig von den Vermieter:innen getragen und die Ausnahmen im §9 gestrichen werden. Zudem muss Rechtssicherheit für den Übergang in den ETS2 geschaffen werden, um zu gewährleisten, dass Mieter:innen dann nicht wieder den vollen CO₂-Preis tragen müssen.

- **Der CO₂-Preis sollte vollständig von Vermieter:innen getragen werden**
- **Ausnahmen für Vermietende in § 9 Co2KostAufG müssen gestrichen werden**
- **Es braucht Rechtssicherheit für die sozial gerechte Verteilung der CO₂-Kosten im europäischen Emissionshandel für Verkehr und Gebäude (ETS 2)**

⁵ Heizspiegel (2019) In energetisch sanierten Häusern kostet Heizen nur halb so viel ([Link](#)).

⁶ Agora Energiewende und Agora Verkehrswende (2023): Der CO₂-Preis für Gebäude und Verkehr. Ein Konzept für den Übergang vom nationalen zum EU-Emissionshandel ([Link](#)).

Anhang

Tabelle 1: Stufenmodell des Co2-Kostenaufteilungsgesetz

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter:innen	Anteil Vermieter:innen
< 12 kg CO2/m2/a	100%	0%
12 bis < 17 kg CO2/m2/a	90%	10%
17 bis < 22 kg CO2/m2/a	80%	20%
22 bis < 27 kg CO2/m2/a	70%	30%
27 bis < 32 kg CO2/m2/a	60%	40%
32 bis < 37 kg CO2/m2/a	50%	50%
37 bis < 42 kg CO2/m2/a	40%	60%
42 bis < 47 kg CO2/m2/a	30%	70%
47 bis < 52 kg CO2/m2/a	20%	80%
> = 52 kg CO2/m2/a	5%	95%

Rechenbeispiel:

CO₂-Kosten einer 70m² Wohnung in einem Gebäude mit einem CO₂-Verbrauch von 35 kg/m² und einem CO₂-Preis von 200 Euro/Tonne (bei 0 Prozent Vermieteranteil aufgrund von Ausnahmen im §9 CO2KostAufG)

- **70m² x 35kg CO₂ = 2450 kg CO₂ = 2,45 Tonnen CO₂**
- **2,45 t x 200 Euro = 490 Euro**

Bildnachweis Seite 2: © imago images/Panthermedia

Impressum:

Deutscher Mieterbund e.V. Littenstraße 10, 10178 Berlin www.mieterbund.de
Stand 23.01.2026