Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

CO_2-Kostenaufteilungsgesetz: Evaluation bestätigt Wirksamkeit – Anpassung könnte Vermieterbelastung erhöhen

21.04.2026 Fachinformation

Der Bund hat die Wirkung des CO_2-Kostenaufteilungsgesetzes überprüft. Die Ergebnisse bestätigen aus Sicht des BBU zentrale Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen: funktionierende Grundprinzipien, aber Nachbesserungsbedarf bei Methodik, Datenbasis und rechtlicher Klarheit – vor allem in der Fernwärmeversorgung.

Ausgangslage

Am **15.April2026** hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) den Evaluationsbericht zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) offiziell vorgelegt. Der Bericht wurde vom BMWK und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) erstellt (Stand: Dezember2025) und bewertet Anwendungs- und Rechtssicherheit, Lenkungswirkung und Gerechtigkeit der bisherigen Stufenlogik.

Das CO_2KostAufG regelt seit 2023 die Aufteilung der durch den nationalen CO_2-Preis entstehenden Heizkosten zwischen Mietenden und Vermietenden. Ziel ist es, Anreize für Energieeffizienz und Investitionen in klimaneutrale Heizsysteme zu schaffen und zugleich eine gerechte Kostenverteilung sicherzustellen.

Wesentliche Ergebnisse

Das Stufenmodell zur Aufteilung der CO_2-Kosten auf Basis tatsächlicher Energieverbräuche funktioniert in der Praxis – insbesondere in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern.

Herausforderungen bestehen dagegen bei Objekten ohne zentrale Abrechnung, etwa Gasetagenheizungen, sowie bei Wärmeversorgungen, deren Emissionen vom Vermieter nicht unmittelbar beeinflussbar sind. Besonders betroffen ist die **Fernwärme**, wo Datenlage und Berechnungsmethoden der Netzbetreiber teils uneinheitlich sind. Die Evaluation nennt fehlende oder verspätete Emissionsfaktoren und unterschiedliche Rechenansätze, insbesondere bei **Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**. Das BMWK prüft daher eine Vereinheitlichung der Methodik und eine Überarbeitung der Stufenfunktion.

Zudem zeigt die Analyse, dass die gegenwärtige Zehn-Stufen-Struktur nicht zu einer hälftigen Kostenverteilung über alle Wohngebäude führt. Witterungsbereinigungen und methodische Effekte im Energieausweis führen zu tendenziellen Verzerrungen. Angepasste Stufenwerte könnten künftig den Vermieteranteil – insbesondere bei Beständen mit mittlerem Effizienzstandard – spürbar anheben.

Relevante Emissionsquellen für Berlin-Brandenburger Wohnungsunternehmen

Für die Mitgliedsunternehmen des BBU ist die Wirkung des Gesetzes eng mit der Art der Energieversorgung verbunden:

- **Fernwärme:** Rund die Hälfte der Wohnungen in Berlin und ein wachsender Anteil in Brandenburg sind an Fernwärmenetze angeschlossen. Unterschiedliche Emissionsfaktoren beeinflussen direkt die Aufteilung der CO_2-Kosten. Eine

Vereinheitlichung der Datenbasis ist in Vorbereitung.
- **Erdgas-Zentralheizungen:** Häufig in genossenschaftlichen und kommunalen Beständen; ihre Emissionen fließen unmittelbar in die Berechnung des Gesetzes ein.
- **Öl- und Flüssiggasheizungen:** Nur noch in Restbeständen relevant, verursachen aber überproportional hohe CO_2-Kosten.
- **Nahwärme und Quartierslösungen:** Oft durch Blockheizkraftwerke gespeist; die Zuordnung der CO_2-Anteile zwischen Wärme- und Stromsektor ist methodisch komplex.

Gerade bei der Fernwärme entsteht künftige Relevanz: Die Dekarbonisierung städtischer Netze – etwa durch Großwärmepumpen, grüne Gase und industrielle Abwärme – wird die Verteilung der CO_2-Kosten entscheidend beeinflussen.

Musterberechnungen der Wohnungswirtschaft

Gemeinsam mit mehreren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften führt der BBU derzeit **Musterberechnungen** durch, um die Effekte verschiedener Dekarbonisierungspfade bei der Fernwärme zu simulieren. Analysiert werden Szenarien mit steigendem Anteil erneuerbarer Energien und sinkenden Emissionsfaktoren. Ziel ist es, praxisnahe Aussagen zu künftigen Belastungen und möglichen Gesetzesanpassungen zu gewinnen.

Die bisherigen Auswertungen zeigen, dass Änderungen der Stufenlogik den Vermieteranteil in bestimmten Konstellationen erhöhen könnten, zugleich aber zusätzliche Anreize für energetische Modernisierungen schaffen würden.

Mieterschutz und rechtliche Perspektiven

Die Bundesregierung plant zudem, den Mieterschutz beim Brennstoffwechsel zu stärken. Diskutiert werden gesetzliche Anpassungen, die Mieterinnen und Mieter bei der Umstellung auf emissionsärmere Energiequellen vor übermäßigen Kostensteigerungen schützen sollen. Ziel ist es, Klimaschutzanreize für Vermieter zu erhalten, ohne soziale Härten zu erzeugen.

Einordnung aus Sicht des BBU

Aus Verbandssicht bestätigt die Evaluierung die grundsätzliche Praxistauglichkeit des CO_2KostAufG, zeigt aber zugleich weiteren Anpassungsbedarf. Regionale Energieinfrastrukturen und Dekarbonisierungspfade müssen bei der anstehenden Novellierung stärker berücksichtigt werden.

Die Fernwärme spielt in der Hauptstadtregion eine Schlüsselrolle in der Energiewende. Der BBU hält es für entscheidend, dass die gesetzliche Neujustierung die Besonderheiten der städtischen Versorgungsstrukturen in Berlin und der regionalen Netze in Brandenburg abbildet und keine einseitigen Belastungen für Vermieter erzeugt. Ziel ist eine Wärmewende, die sozialverträglich, wirtschaftlich tragfähig und investitionsfreundlich ausgestaltet ist. Wohnungsunternehmen benötigen verlässliche Rahmenbedingungen, um Dekarbonisierungspflichten und Mieterschutz gleichermaßen umzusetzen.

Der Verband wird sich aktiv in das anstehende Novellierungsverfahren einbringen, um die Position der Wohnungswirtschaft gegenüber Bund und Ländern fachlich fundiert zu vertreten.

Der BBU setzt sich dafür ein, dass eine künftige Novellierung:

- planungs- und verwaltungssicher ausgestaltet wird,
- einheitliche Emissionsfaktoren für alle Wärmeträger etabliert,
- wirtschaftliche Spielräume für Investitionen in Sanierung und klimaneutrale Wärmeversorgung wahrt,
- und die Zusammenführung von Energie- und Mietrecht praxisgerecht gestaltet.

Weitere Informationen

- **BMWK/BMWSB (2025):** Ergebnisbericht zur Evaluation des CO_2-Kostenaufteilungsgesetzes

- **Bundestagsdrucksache20/3172:** Begründung des CO_2KostAufG
- **EU-Richtlinie(EU)2024/1275:** Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden