CO_2-Kosten im Blick: Was Hausverwaltungen jetzt wissen sollten

AUFTEILUNG UND AUSBLICK AB 2027 · STAND 26.10.2026

2025 lag der nationale CO_2-Preis bei 55 Euro pro Tonne. Für 2026 gilt ein Versteigerungskorridor von 55 bis 65 Euro. Der Bundestag hat am 15. Oktober 2026 beschlossen, diesen Korridor auch 2027 fortzuführen. Der EU-Emissionshandel für Gebäude und Straßenverkehr (ETS 2) ist nach aktuellem Stand für 2028 vorgesehen. Künftige Marktpreise lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. [1, 2]

Sechs Schritte für Ihre Verwaltungspraxis

1 CO_2-Ausstoß ermitteln statt Energieausweisklassen vergleichen

Bei Wohngebäuden zählt grundsätzlich der jährliche CO_2-Ausstoß je Quadratmeter Wohnfläche. Er bestimmt die Stufe und damit den Vermieteranteil von 0 bis 95 Prozent. Ein fehlender Energieausweis führt nicht automatisch zum höchsten Anteil. Nutzen Sie die Verbrauchs- und Emissionsdaten des Abrechnungszeitraums. [3]

2 Heizkostenabrechnung nachvollziehbar gestalten

Ermitteln Sie die CO_2-Kosten und ziehen Sie den Vermieteranteil ab. Verteilen Sie den verbleibenden Mieteranteil nach dem geltenden Heizkostenschlüssel. Weisen Sie Gebäudeeinstufung, Berechnungsgrundlagen und Mieteranteil in der Abrechnung aus. [3]

3 Eigentümer gezielt informieren

Zeigen Sie, wie sich Verbrauch, CO_2-Ausstoß und Kosten im jeweiligen Objekt entwickeln. Ein konkretes Rechenbeispiel macht den Vermieteranteil verständlich und schafft eine Grundlage für Entscheidungen über mögliche Verbesserungen.

4 Erstattungsansprüche strukturiert bearbeiten

Bei eigenem Gas- oder Wärmeliefervertrag zahlt der Mieter die CO_2-Kosten zunächst selbst. Den Vermieteranteil muss er innerhalb von zwölf Monaten nach der Lieferantenabrechnung in Textform geltend machen. Halten Sie Rechnung, Berechnung und Bearbeitungsstand fest. [3]

5 Gesetzliche Ausnahmen prüfen und nachweisen

Verhindern öffentlich-rechtliche Vorgaben wesentliche Verbesserungen am Gebäude oder an der Wärmeversorgung, halbiert sich grundsätzlich der Vermieteranteil. Sind beide Bereiche betroffen, kann er entfallen. Die Voraussetzungen sind nachzuweisen; Denkmalschutz allein oder bloße Unwirtschaftlichkeit reichen nicht automatisch aus. [3]

6 Verbesserungen vorausschauend planen

Prüfen Sie mit Eigentümern und qualifizierten Fachleuten, welche Maßnahmen für das Objekt sinnvoll sind. Vergleichen Sie Investition, Energieeinsparung und laufende Kosten. Planen Sie mit mehreren CO_2-Preisszenarien statt mit einer festen Preisprognose.

Mit klaren Daten und guter Kommunikation schaffen Sie Orientierung.

So unterstützen Sie Eigentümer und Mieter bei der Abrechnung und bei der Planung ihrer nächsten Schritte.

[1] § 10 BEHG: CO_2-Preis 2025/2026
[2] Deutscher Bundestag: Beschluss vom 15.10.2026
[3] CO_2KostAufG: §§ 5-7, § 9 und Anlage (Wohngebäude)