

H+ Energie

Wird Wohnen bald unkontrollierbar teuer?

Ab 2027 drohen fürs Heizen hohe Mehrkosten für Eigentümer und Mieter. Grund ist der Emissionshandel im Gebäudesektor. Betroffenen bleibt kurzfristig nur ein Ausweg.

Silke Kersting, Catiana Krapp
25.09.2024 - 07:25 Uhr



Qualmender Kamin: Ab 2027 wird die Heizsaison für viele wohl empfindlich teurer. Foto: IMAGO/funke foto services

Berlin. Ab 2027 dürften auf viele Eigentümer und Mieter erhebliche Zusatzbelastungen zukommen. Zu diesem Schluss kommt eine Studie des Münchner

Forschungsinstituts für Wärmeschutz (FIW), die an diesem Mittwoch vorgestellt wird und dem Handelsblatt vorab vorliegt.

Grund ist die Einführung des europäischen Emissionshandels im Gebäude- und Verkehrssektor (EU-ETS 2), der den in Deutschland 2021 eingeführten nationalen CO₂-Preis ersetzen soll. Diese Abgabe verteuert gezielt fossile Brennstoffe, um klimafreundliche Alternativen attraktiver zu machen.

Vor allem in energetisch schlecht sanierten Häusern mit alten Öl- und Gasheizungen werden sich die Heizkosten durch den Emissionshandel aber vermutlich massiv erhöhen.

Studienautor Andreas Holm spricht gar von einem „unkalkulierbaren Kostenrisiko“ für Bewohner und Eigentümer. „Kurzfristig werden große Teile der Betroffenen – der Energiekrise ab 2022 vergleichbar – nur durch den Verzicht auf Heizen und Mobilität mit fossilen Energieträgern reagieren können“, heißt es in der Studie, die vom Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) in Auftrag gegeben wurde.

BuVEG-Geschäftsführer Jan Peter Hinrichs fordert die Politik zu mehr Unterstützung für energieeffiziente Maßnahmen im Gebäudebereich auf: „Auf viele Eigentümer und Mieter werden hohe Mehrkosten zukommen, weil Fassade, Dach und Fenster veraltet sind.“ Im schlechtesten Fall seien dies viele Tausend Euro – pro Jahr. Es brauche deswegen dringend eine neue Sanierungsoffensive in Deutschland, um die Menschen vor diesen Zusatzbelastungen zu schützen.

Energieeffizienz: 30 Prozent der Wohngebäude zählen zu schlechtesten Klassen

Ein klimaneutraler Gebäudebestand gehört zu den großen Herausforderungen in den nächsten Jahren. Deutschland will bis 2045 klimaneutral werden. Bislang sind Gebäude nach Angaben der Deutschen Energie-Agentur (Dena) für rund 30 Prozent der klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verantwortlich.

>> **Passend dazu:** *Was sind die Herausforderungen und Chancen rund um Nachhaltigkeit, Klima und Energie? Jetzt die neuste Podcast-Folge [Green & Energy kostenlos hören.](#)*

Verwandte Themen



Europäisc...
Folgen



Erdgas
Folgen



CO2-Steuer
Folgen



Immobilien
Folgen



Umweltsch...
Folgen



Klimawan...
Folgen



Europäisc...
Folgen



Ein Großteil der 19,5 Millionen Wohngebäude in Deutschland stammt aus der Zeit vor den ersten Wärmeschutzvorschriften. Daten des Statistischen Bundesamts hatten zudem erst kürzlich gezeigt, dass etwa 75 Prozent der Bestandsgebäude in Deutschland mit Erdgas und Öl beheizt werden. Laut Studie befinden sich rund 30 Prozent der Wohngebäude in den schlechtesten Effizienzklassen F bis H, also nur teils oder gar nicht sanierte Gebäude.

Nur ein Viertel der gesamten Wohnfläche fällt dabei in die guten Klassen A bis C, die einen Energiebedarf von weniger als 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr haben. Das sind überwiegend neue oder gut sanierte Häuser. Seine Klimaziele hat der Gebäudesektor so bereits mehrfach verfehlt.

Top-Jobs des Tages

Jetzt die besten Jobs finden.

JOBS FINDEN

ALH Gruppe

Spezialist (m/w/d)*
Vertragsmanagement Firmenkunden
Haftpflicht- und Sachversicherungen
Oberursel

Amprion GmbH

Referent Energiepolitik (m/w/d)
Berlin

Handwerkskammer Mannheim Rhein-

Neckar-Odenwald

Berater für Technik – Digitalisierung –
Innovation (m/w/d)
Mannheim

Der nationale CO₂-Preis liegt heute bei 45 Euro pro Tonne CO₂. Für 2025 ist ein Preis von 55 Euro geplant, für 2026 eine Spanne von 55 bis 65 Euro. Mit Einführung des EU-ETS 2 soll sich der Preis frei am Markt bilden. Die Höhe ist abhängig davon, wie viele CO₂-Verschmutzungsrechte im Umlauf sind. Um die Staaten zu mehr Klimaschutz zu bewegen, werden diese Rechte über die Jahre immer weniger – deswegen steigt der Preis.

» **Lesen Sie auch:** [Wird in Deutschland richtig saniert? Diese Daten wecken Zweifel](#)

H+

Wie hoch, ist bislang unklar. Auch die Studie des BuVEG sagt keine CO₂-Preise voraus, sondern zeigt, wie sich für Eigentümer und Mieter bestimmte CO₂-Preise auswirken, je nach Heizart und energetischem Zustand des Hauses.

Und je schlechter die Effizienzklasse, desto höher die Belastung – und das vor allem im Einfamilienhaus.

Beispiel 1: Effizienzklasse G, CO₂-Preis 150 Euro

Handelt es sich etwa um ein Einfamilienhaus (150 m² Wohnfläche) mit der eher schlechten Effizienzklasse G, in dem mit Gas geheizt wird, liegt die finanzielle Belastung durch den CO₂-Preis bei 1815 Euro jährlich. Wird mit Öl geheizt, belaufen sich die Kosten auf 2407 Euro.

Für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus (70 m² Wohnfläche) der gleichen Effizienzklasse betragen die zusätzlichen jährlichen Kosten – je nach Energieträger – 753 beziehungsweise 999 Euro.

Was CO₂-Preise für die Heizkosten bedeuten

Wohnung (70 m²), Heizen mit Gas

CO₂-Kosten in Euro
in Abhängigkeit von CO₂-Preis und Effizienzklasse

←
→

Effizienzklasse:

A+
A
B
C
D
E
F
G
H

| | CO ₂ -Preis in €/t CO ₂ | A | Anteil Vermieter |
|-----------------------|--|-------|---------------------|
| 2024 (ist-Preis) | 45 € | 45 € | 5 € |
| 2025 (geplant) | 55 € | 55 € | 6 € |
| 2026 (geplant) | 65 € | 65 € | 7 € |
| | 100 € | 100 € | 10 € |
| | 150 € | 151 € | 15 € |
| ab 2027 (Szenario) | 200 € | 201 € | 20 € |
| | 250 € | 251 € | 25 € |
| | 300 € | 301 € | 30 € |
| | 400 € | 402 € | 40 € |
| | 500 € | 502 € | 50 € |

Endenergieverbräuche sind gestaffelt entsprechend der Energieeffizienzklassen
A+ (< 30 kWh/m²a) bis H (> 250 kWh/m²a)

Beispiel 2: Effizienzklasse B, CO₂-Preis 150 Euro

Bei guter Energieeffizienz mit einem Energieverbrauch von bis zu 75 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche betragen die CO₂-Kosten für Erdgas bei einem CO₂-Preis von 150 Euro pro Tonne 545 Euro jährlich für ein Einfamilienhaus. Wird mit Öl geheizt, belaufen sich die Kosten auf 722 Euro.

Bei einer Wohnung im Mehrfamilienhaus der gleichen Effizienzklasse betragen die zusätzlichen jährlichen Kosten 266 Euro bei einer Gasheizung und 300 Euro bei einer Ölheizung.

Beispiel 3: Effizienzklasse G, CO₂-Preis 500 Euro

Handelt es sich um ein energetisch schlechtes Einfamilienhaus und ist gleichzeitig der CO₂-Preis sehr hoch, belaufen sich die jährlichen CO₂-Kosten auf 6051 Euro bei einer Gasheizung. Bei Öl sind es 8024 Euro.

Für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus liegen die zusätzlichen Kosten bei 2510 Euro, wenn mit Gas geheizt wird. Bei einer Ölheizung sind es 3329 Euro.

Beispiel 4: Effizienzklasse B, CO₂-Preis 500 Euro

Besser sehen die Zahlen bei energetisch effizienteren Gebäuden aus. Bei Gas belaufen sich die jährlichen CO₂-Kosten im Einfamilienhaus auf 1815 Euro, bei Öl auf 2407 Euro.

Bei einer Wohnung sind es 753 Euro bei einer Gasheizung und 999 bei einer Ölheizung.

Heizen: Wie teuer wird es?

Wie hoch der CO₂-Preis tatsächlich steigt, lässt sich kaum seriös sagen. Zwar lassen sich anhand der Klimaziele, die erreicht werden sollen, Preisszenarien ausrechnen. Doch die Menge der Zertifikate, die dann den Preis bestimmt, wird auch politisch beeinflusst.

Prognosen in existierenden Studien gehen teilweise davon aus, dass der CO₂-Preis im

Vergleich zu heute in den nächsten Jahren kaum steigt. Es gibt aber auch Studien, die für 2030 bereits einen CO₂-Preis von 340 Euro vorhersagen.

Womit müssen Mieter rechnen, womit Vermieter?

Seit 2023 werden die CO₂-Kosten je nach energetischem Zustand der Gebäude zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Darauf hatte sich die Ampelregierung in dem sogenannten Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) geeinigt. Wie sich das konkret auswirkt, hat Studienautor Holm ebenfalls unter die Lupe genommen. Dabei geht er davon aus, dass das Gesetz auch im EU-ETS 2 angewendet wird.

Je schlechter die Energieeffizienz der Gebäude ist, umso höher ist der Anteil an den CO₂-Kosten, den Vermieter zu tragen haben. In Beispiel 1 etwa, bei schlechter Energieeffizienz des Gebäudes und einem niedrigen CO₂-Preis, entfällt bei Nutzung einer Gasheizung auf Vermieter eines Einfamilienhauses ein Anteil von jährlich 1725 Euro. Bei einer Wohnung sind es 715 Euro. Beläuft sich der CO₂-Preis bei sonst gleichen Bedingungen auf 500 Euro, liegt der Vermieteranteil bei 5748 Euro.

Dagegen zeigt Beispiel 4, bei guter Energieeffizienz und einem hohen CO₂-Preis, dass Vermieter lediglich einen Anteil von 363 Euro für das Einfamilienhaus zu tragen haben. Bei einer Wohnung sind es 151 Euro.

» **Lesen Sie auch:** [Das Dilemma beim Wohnungsbau: Sanieren oder neu bauen?](#)

Die niedrigen Sanierungsraten der vergangenen Jahre erweisen sich nun als Problem. Allerdings sind anspruchsvolle Sanierungen eben auch teuer.

Deswegen diskutiert die Branche regelmäßig über Wege aus der Krise und welche Sanierungen sich mit Blick auf später eingesparte Energiekosten unterm Strich wirtschaftlich lohnen.

Demnächst steht abermals eine Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an. Der Grund: Ende 2023 hatte sich die EU auf eine neue EU-Gebäuderichtlinie geeinigt – mit Energieeinsparzielen. Wie diese umgesetzt werden, überlässt die EU den Mitgliedstaaten. Zwei Jahre haben sie dafür Zeit. Die Neuerungen fließen ins GEG ein.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der sozial orientierten Wohnungswirtschaft (GdW), warnt die Bundesregierung, die Menschen, aber auch die Unternehmen, zu überfordern. „Bereits beim Heizungsgesetz hatten wir seinerzeit massiv davor gewarnt, ein Gesetz zu verabschieden, bei dem die notwendige Unterstützung der finanziell Betroffenen nicht vorher geklärt ist“, sagt Gedaschko. Dieser Fehler dürfe sich nicht wiederholen.

Mehr: [Deutschland wächst und vergrößert – diese Grafiken erklären die Hintergründe](#)