

Neue CO2-Kostenaufteilung: Gasheizung wirtschaftlich riskant

Das neue CO2-Kostaufteilungsgesetz ist komplex und bei der Umsetzung mit Rechtsunsicherheit behaftet. Noch brisanter ist aber der wirtschaftliche Aspekt für Eigentümer und Vermieter.

09.09.2026 | 12:29 Uhr, Quelle: Haufe Immobilienverwaltung

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) erlaubt den Einbau neuer reiner Gas- und Ölheizungen – das abgelöste Gebäudeenergiegesetz (GEG) sah mittelfristig einen Einbaustopp vor. Im Gegenzug wurde die "Biotreppe" eingeführt, also die Verpflichtung zur Beimischung biogener oder anderer klimaneutraler Brennstoffe bei Erdgas und Heizöl.

Zeitgleich mit dem GModG wurde das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten, kurz CO2KostAufG, novelliert und in "Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten und zur Aufteilung der Betriebskosten bei Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizungsanlage" umbenannt.

Ab dem **1.1.2028** müssen Vermieter jeweils die Hälfte der Kosten der Gasnetzentgelte und der Kohlendioxidkosten tragen und ab dem **1.1.2029** auch die Hälfte der Kosten des Bioanteils im Brennstoff (bis maximal 30 Prozent Bioanteil).

CO2KostAufG: Wie wirken sich die Regelungen wirtschaftlich aus?

Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln hat die Kosten und deren Aufteilung auf Vermieter und Mieter für verschiedene Fälle und Szenarien berechnet.

Im Basisszenario ergibt sich für den Fall einer teilsanierten Altbauwohnung mit 75 Quadratmetern und einem Verbrauch von 10.000 Kilowattstunden Gas pro Jahr, dass 2035 mehr als ein Drittel (34 Prozent) der Betriebskosten der Heizung durch den Vermieter zu tragen wären. Das entspricht einem Betrag von 544 Euro pro Jahr. Für eine unsanierte Altbauwohnung ergeben sich sogar 979 Euro für den Vermieteranteil. Das sind Beträge, die oft größer sind als die erwirtschaftete Rendite der Wohnung. Der Vermieter macht damit also Verlust oder müsste die Kaltmiete entsprechend erhöhen.

Biotreppe als Hauptkostentreiber – nicht die CO2-Kosten

Der weitaus größere Teil der zusätzlichen Kosten entsteht durch die "Biotreppe".

Für 2035 schreibt das GModG 30 Prozent klimaneutrale Beimischung vor. Die in der Öffentlichkeit während des Gesetzgebungsverfahrens besonders stark diskutierten CO2-Kosten spielen eine deutlich geringere

Rolle, auch wenn für sie ein linearer Anstieg von heute 55 bis 65 Euro pro Tonne auf 250 Euro pro Tonne bis 2045 angenommen wurde.

Die Beschaffung klimaneutraler Gase ist der wesentliche Kostentreiber, vor allem, weil diese Stoffe knapp sind und eine steigende Nachfrage prognostiziert wird. Das IW rechnet damit, dass 2045 das Biogas zweieinhalb- bis knapp dreimal so teuer sein wird wie Erdgas, während es für Gas das heutige Preisniveau annimmt.

Die Regelungen des CO2KostAufG führen trotz des vom Vermieter übernommenen Kostenanteils zu einer höheren Belastung der Mieter bei den Heizkosten, da diese die Hälfte der Kosten der Biotreppe tragen müssen. Ähnliches gilt für Selbstnutzer. Die hätten nach der Rechnung des IW 2035 zirka 40 Prozent höhere Heizkosten zu tragen als 2028, wenn sie eine neue Gasheizung einbauen.

Wahl der Heizungstechnologie: mögliche Konflikte in WEGs

Auch wenn das GModG formal neue Gas- und Ölheizungen zulässt, wird das durch die parallel geschaffenen Vorschriften des CO2KostAufG zumindest im vermieteten Bestand wirtschaftlich erheblich erschwert. Auch für Selbstnutzer machen die hohen Zusatzkosten den Einbau neuer Gas- oder Ölheizungen unattraktiv.

Besondere Konflikte können in Wohnungseigentümergeinschaften auftreten, in denen ein Teil der Eigentümer vermietet, der andere Teil die Wohnung selbst nutzt. Die zu tragenden Heizkosten sind dann in der Höhe sehr unterschiedlich, was eine Entscheidungsfindung sicher erschweren wird. In den meisten Fällen ist die Gas- oder Ölheizung also keine wirtschaftlich sinnvolle Option mehr.

Das Ergebnis ist letztlich dasselbe wie schon beim GEG: Neue Gas- und Ölheizungen werden durch die Gesetzgebung faktisch gestoppt.

Ein spezieller Fall ist die Hybridheizung als Kombination einer Gas- oder Ölheizung mit einer Wärmepumpe. Die war auch im abgelösten GEG zulässig, wenn über die Wärmepumpe die Vorgabe von 65 Prozent nicht-fossiler Energienutzung erfüllt wurde. Im GModG darf die Wärmepumpe die "Biotreppe" ersetzen. Die Gas- oder Ölheizung darf also mit rein fossilen Brennstoffen betrieben werden, wenn die Wärmepumpe bestimmte Vorgaben für den Anteil an der gesamten Heizleistung erfüllt. Zusatzkosten durch den Bezug von Biogas entstehen hier nicht. Allerdings müssen die Gasnetzentgelte und CO2-Kosten laut CO2KostAufG auch hälftig zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden.

Anreiz zu Investitionen in die Gebäudeeffizienz sinkt

Neben der durch das GModG geschaffenen Unwirtschaftlichkeit von neuen Gas- und Ölheizungen ergeben sich auch Auswirkungen auf Investitionen in die Gebäudeeffizienz: Bei den alten CO2KostAufG-Regelungen

hing die Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter von der Effizienz des Gebäudes ab. Es wurde argumentiert, dass Vermieter die Kostenbelastung senken können, wenn sie mehr in Gebäudeeffizienz investierten.

Das trifft in der Neufassung des CO2KostAufG bei neu eingebauten Gas- und Ölheizungen nicht mehr zu. Der Kostenanteil des Vermieters ist nun unabhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes. Damit sinkt der Anreiz zu Investitionen in die Gebäudeeffizienz.

Das Argument, dass mit den neuen Regelungen Mieter geschützt würden, überzeugt nicht. In Fällen, in denen trotz allem neue Gas- und Ölheizungen eingebaut werden, werden Mieter ebenfalls stark durch die Kosten der "Biotreppe" belastet. Auch ist ein Schutz der Mieter bei anderen Heizungstechnologien nicht vorgesehen, selbst wenn dort Preissteigerungen abzusehen sind, etwa durch die Dekarbonisierung der Fernwärme.

Die getroffenen Regelungen dienen in erster Linie der Verhinderung von neuen Gas- und Ölheizungen. Dies geschieht nun auf einem anderen Weg als im GEG und durch ein anderes Gesetz, aber mit ähnlichem Ergebnis. Technologieoffenheit und Verständlichkeit werden nur eingeschränkt gewahrt.