

Emissionshandel im Gebäudesektor: Neue Immobilien-Analyse zeigt Risiko massiver Kostensteigerungen für Eigentümer

- Das Climate-Tech-Unternehmen Purpose Green analysiert die finanziellen Auswirkungen des EU-Emissionshandels ETS-2 für Eigentümer
- Kosten könnten auf Eigentümerseite je nach CO₂-Preis und Gebäudezustand um mehrere tausend Euro pro Jahr steigen
- Vermieter und Mieter teilen sich CO₂-Kosten nach dem sogenannten CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Berlin, 3. Juni 2025 – Bis zu 627 Prozent Mehrkosten: Das neue Europäische Emissionshandelssystem (ETS-2) bringt für Immobilienbesitzer erhebliche finanzielle Risiken. Ab 2027 ersetzt das ETS-2 schrittweise den nationalen Emissionshandel (nEHS), sodass die CO₂-Bepreisung in diesen Bereichen künftig einheitlich auf EU-Ebene geregelt wird. Um die finanziellen Auswirkungen zu beziffern, haben die Berliner Energieeffizienzexperten von Purpose Green (www.purpose-green.com) die zusätzlichen Kosten von über 4.000 Immobilien in den 30 größten Städten Deutschlands mithilfe von unterschiedlichen CO₂-Preis-Szenarien errechnet.

ETS-2: Ab 2027 steigende CO₂-Kosten für Vermieter

Ab 2027 tritt das neue Emissionshandelssystem (ETS-2) in Kraft. Das ETS-2 ersetzt in Deutschland den nationalen Emissionshandel, der für Gebäude im Jahr 2021 eingeführt wurde. Entsprechend der bundesdeutschen Verordnung liegt der CO₂-Preis in diesem Jahr noch bei 55 Euro pro Tonne, 2026 wird er zwischen 55 und 65 Euro pro Tonne liegen. Ab 2027 bestimmen Angebot und Nachfrage der Emissionszertifikate den Preis. Experten erwarten einen Preis zwischen 100 und 250 Euro pro Tonne CO₂ bis 2030, ab 2040 könnte der Preis sogar auf [bis zu 400 Euro](#) steigen.

Für die Berechnung der finanziellen Auswirkungen der steigenden CO₂-Preise hat Purpose Green vier verschiedene Szenarien erstellt:

- Szenario I (2025): 55 Euro/Tonne CO₂
- Szenario II: 100 Euro/Tonne CO₂
- Szenario III: 250 Euro/Tonne CO₂
- Szenario IV: 400 Euro/Tonne CO₂

CO₂-Kosten könnten um mehr als 600 Prozent steigen

In den vier Szenarien von Purpose Green würde der CO₂-Preis so um ca. 82 Prozent (Szenario II), ca. 355 Prozent (Szenario III) oder ca. 627 Prozent (Szenario IV) steigen. Um die durchschnittlichen jährlichen CO₂-Kosten für Hauseigentümer zu berechnen, hat Purpose Green Wohnfläche, Energieträger und den Energiebedarf von über 4.000 Immobilien (Eigenheime und Wohnungen) in den 30 größten Städten analysiert. Für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und großen Immobilien mit schlechtem energetischen Zustand könnten die Kosten – im Vergleich zu kleinen Eigenheimen und Wohnungen – um ein Vielfaches höher ausfallen.

Beispiel Hamburg: Mehrkosten von durchschnittlich bis zu 2.704 Euro pro Jahr denkbar

In Hamburg wurden 650 zum Verkauf stehende Immobilien untersucht, die durchschnittlich 165 Quadratmeter groß sind. Basierend auf den unterschiedlichen wesentlichen Energieträgern beläuft sich der jährliche Ausstoß im Durchschnitt auf 7,84 Tonnen CO₂ pro Immobilie. Im aktuellen nationalen Emissionshandelssystem kommen 2026 so durchschnittlich 431 Euro an CO₂-Kosten auf Eigentümer zu. Bei Eintritt des Szenarios II würden die Kosten auf 784 Euro steigen. Im dritten Szenario lägen die Kosten bei über 1.960 Euro pro Jahr und im vierten Szenario würden die jährlichen CO₂-Kosten bereits 3.135 Euro übersteigen.

Der energetische Zustand entscheidet über die Mietnebenkosten

Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter hängt von dem energetischen Zustand einer Immobilie ab: Bei sehr schlechter Energiebilanz (CO₂-Ausstoß über 52 kg/m²) müssen Vermieter 95 Prozent der CO₂-Kosten übernehmen. Ist ein Haus bereits energetisch saniert und der Ausstoß beträgt nur bis zu 12 kg/m², verbleiben die (geringen) Kosten vollständig bei den Mietern. Bei einem CO₂-Ausstoß zwischen 32 und 37 kg/m² teilen sich Mieter und Vermieter die Kosten gleichmäßig.

Beispielsweise wird in Augsburg ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Gesamtfläche von 386 Quadratmetern angeboten. Das Gebäude hat einen schlechten Energiebedarf von 1.306,2 kWh/(m²·a) und wird mit Gas beheizt, wodurch 121 Tonnen CO₂ pro Jahr verursacht werden. Während 2026 ca. 6.655 Euro auf den Eigentümer zukommen, wären es im zweiten Szenario ca. 12.101 Euro, im dritten ca. 30.252 Euro und im vierten Szenario sogar fast 48.403 Euro jährlich. Aufgrund der schlechten Energiebilanz des Hauses muss der Eigentümer im Fall einer Vermietung nach dem gültigen 10-Stufenmodell 95 Prozent dieser Kosten selbst tragen – also je nach Szenario zwischen 6.322 Euro und 45.983 Euro pro Jahr.

CO₂-Kosten können durch energetische Sanierungen gesenkt werden

„Die Einführung des ETS-2 und die damit verbundenen steigenden CO₂-Kosten machen energetische Sanierungen für Eigentümer unvermeidlich. Es gibt eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten, die bei der Umsetzung von klimafreundlichen Heizsystemen und Sanierungsmaßnahmen unterstützen. Der EU-Klima-Sozialfonds sowie nationale Förderprogramme wie die BEG-Förderung und KfW-Zuschüsse bieten finanzielle Hilfen, um den Umstieg auf effizientere Heiztechnologien und den Ausbau von Wärmedämmung und Photovoltaikanlagen zu erleichtern.

Das europäische Emissionshandelssystem ETS-2 wird die Betriebskosten unsanierter Gebäude spürbar erhöhen – und das bereits zeitnah. Vermieter, die nicht rechtzeitig in energetische Sanierungen investieren, laufen Gefahr, in eine wirtschaftliche Schieflage zu geraten. Eine verbesserte Wärmedämmung, der Umstieg auf Wärmepumpen oder der Einsatz von Photovoltaik senken nicht nur den CO₂-Ausstoß und damit die Kosten, sondern steigern auch die Attraktivität und den Wert der Immobilie. Wer jetzt handelt, profitiert doppelt – durch langfristige Planungssicherheit und durch eine zukunftsfähige Immobilienstrategie“, erklärt ESG-Experte Daniel Schreiner von Purpose Green.

Alle Untersuchungsergebnisse finden Sie zudem in diesem Blogbeitrag:

<https://www.purpose-green.com/article/ets-2-co2-kosten-unsanierte-gebaeude>

Über die Untersuchung

Purpose Green hat im April 2025 4.029 Immobilien auf immowelt in den 30 größten Städten nach Wohnfläche, Energieträger und den Energiebedarf analysiert. Mithilfe der ermittelten Daten wurden der jährliche CO₂-Ausstoß und die damit verbundenen CO₂-Kosten in vier verschiedenen Preis-Szenarien berechnet. Die Werte der Emissionsfaktoren wurden dem *Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), Anlage 9 (zu § 85 Absatz 6), Umrechnung in Treibhausgasemissionen* entnommen. Wenn die Immobilie mehr als einen Energieträger angegeben hatte, wurden die Emissionsfaktoren der Energieträger addiert und ein Mittelwert aus den Faktoren berechnet. Beim Energieträger Strom als auch bei sämtlichen Wärmepumpeinvarianten wurde der Wert mit 0 definiert, da die CO₂-Abgabe bereits über den Strompreis abgewickelt wird. Da der tatsächliche Energieverbrauch vom Nutzerverhalten abhängt, wurde für die Berechnung des CO₂-Ausstoßes der angegebene Energiebedarf genutzt. Der Energiebedarf ist ein Planwert – er schreibt vor, wie effizient ein Gebäude laut Modell sein sollte.

Über Purpose Green

Purpose Green ist ein in Berlin ansässiges Climate-Tech-Unternehmen, das den Immobiliensektor mit umfassenden End-to-End Lösungen zur Dekarbonisierung verändert. Gegründet im Jahr 2023 von Okitonga Memba und den Brüdern Lucas und Lennart Christel, nutzt Purpose Green fundierte Branchenkenntnisse, um die Entwicklung zu nachhaltigen, energieeffizienten Gebäuden zu ermöglichen. Das Unternehmen ist auf maßgeschneiderte Sanierungs- und Energieberatung spezialisiert und unterstützt Immobilieneigentümer, Verwalter und institutionelle Fonds bei der Transformation von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bürogebäuden in umweltfreundliche, zukunftssichere Objekte.

Purpose Green arbeitet sowohl auf Einzelobjekt- als auch auf Portfolioebene und bietet innovative Lösungen, um individuelle Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Unterstützt von führenden Frühphaseninvestoren wie Speedinvest, Atlantic Labs und Fifth Wall treibt Purpose Green einen bedeutenden Wandel in der Nachhaltigkeit von Immobilien voran und gestaltet eine grünere Zukunft für die gebaute Umwelt.

Pressekontakte

Pia Senkel | pia.senkel@tonka-pr.com | +49 (0) 173 370 2649

Marie Herklotz | Marie.Herklotz@tonka-pr.com | +49 (0) 176 178 979 68