

Essen, 28.04.2022

**objego GmbH**  
Am Thyssenhaus 1-3  
45128 Essen

Telefon: +49 201 459-5833  
E-Mail: kontakt@objego.de

<https://www.objego.de>



## **243 Euro CO2-Abgabe oder mehr: Wo Vermieter 2023 mit den höchsten Abgaben rechnen müssen**

**Essen, 28.04.2022. Studie zeigt, in welchen Bundesländern der höchste Nachholbedarf bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden besteht und wo Vermieter 2023 mit hohen CO2-Steuerabgaben rechnen müssen.**

- Neuer Bundesbeschluss zur CO2-Steuer sieht vor, dass Vermieter von energetisch ineffizienten Objekten ab 2023 bis zu 90 % der Abgabe zahlen müssen.
- Drei Viertel der deutschen Vermieter können nicht genau sagen, welche Energieeffizienzklasse ihre Wohnimmobilien haben.
- In Mecklenburg-Vorpommern weisen 42 %, in Berlin 39 % und in Thüringen 35 % der Wohnhäuser die schlechtesten Energieeffizienzklassen G und H auf.

Der digitale Immobilienmanager objego hat untersucht, wo für Vermieter ab 2023 die höchsten CO2-Steuerabgaben bevorstehen. Anlass ist ein Bundesbeschluss, laut dem Vermieter von energetisch unsanierten Objekten ab nächstem Jahr mit hohen CO2-Steuerabgaben rechnen müssen. Dafür wurden die Bundesländer, welche den höchsten Anteil an energetisch ineffizienten Wohngebäuden aufweisen, untersucht und eine Annäherung für die beschlossene CO2-Abgabe für die deutsche Durchschnittswohnung errechnet. Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern, Berlin und Thüringen werden am ehesten von hohen Abgaben betroffen sein.

Um das Klimaziel 2045 zu erreichen, hat der Bund bereits letztes Jahr eine CO2-Besteuerung für Wohngebäude eingeführt. Diese ist derzeit noch von den Mietern zu tragen. Im April 2022 hat sich nun die Bundesregierung zur Kostenaufteilung der CO2-Steuer für Wohngebäude geeinigt. Der Grund für die Überarbeitung war, dass Mieter nur

bedingt Einfluss darauf haben, wie viel CO<sub>2</sub> durch ihren Energieverbrauch erzeugt wird, da Heizanlage und Wärmedämmung Vermietersache sind.

Berücksichtigt man die aktuelle Studie "Sanierungsbedarf am Immobilienmarkt", in der lediglich jeder vierte Vermieter angab, die Energieeffizienzklasse der eigenen Immobilie zu kennen, könnten auf viele Vermieter Ende nächsten Jahres unerwartet hohe Zusatzkosten zukommen. Wirft man einen Blick auf den aktuellen Stand energetisch sanierter Wohngebäude je Bundesland, wird ersichtlich, wo mit hoher Wahrscheinlichkeit die höchsten CO<sub>2</sub>-Abgaben für Vermieter entstehen werden.

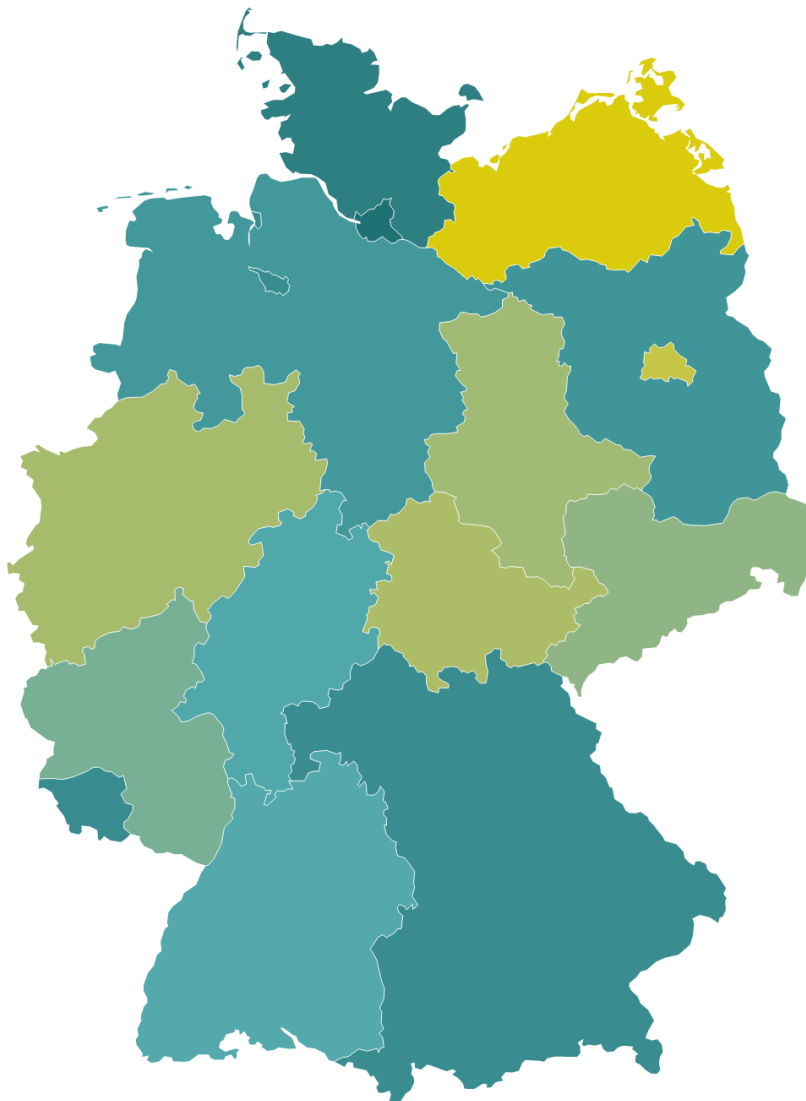
### **In Ostdeutschland ist der größte Anteil an Höchstabgaben zu erwarten**

In Mecklenburg-Vorpommern wiesen laut Studie 2021 41,8 Prozent der Wohngebäude die schlechtesten Energieeffizienzklassen G und H auf. Nimmt man die durchschnittliche deutsche Wohnungsgröße von 92 qm mit Ölheizung, kommt man für 2023 auf eine CO<sub>2</sub>-Abgabe von bis zu 270 Euro, davon entfallen alleine 243 Euro auf Vermieter. Der Mieter müsste 10 Prozent zahlen, in diesem Fall 27 Euro. In Berlin steht mit 38,7 Prozent der zweithöchste Anteil an energetisch ineffizienten Wohngebäuden, in Thüringen sind es 35,5 Prozent. Am wenigsten zu befürchten haben Vermieter in Hamburg. In dem Bundesland stehen mit 12,5 Prozent prozentual die wenigsten Wohnobjekte mit Energieeffizienzkategorie G oder H und bundesweit der höchste Anteil voll- und teilsanierter Wohnimmobilien.

**Deutschlandkarte:** Bundesländer mit dem höchsten prozentualen Anteil an Wohngebäuden mit Energieeffizienzklasse G oder H. Die interaktive Version der Karte kann man hier eingesehen und heruntergeladen werden: <https://objego.de/co2-abgabe-vermieter-vergleich/> Unter dem Link findet sich auch ein CO2-Rechner für den privaten Gebrauch zum Herunterladen.

## Bundesländer mit dem höchsten Anteil unsanierter Wohngebäude

12.5% 41.8%



Source: objego • Created with Datawrapper

### Anreiz zur energetischen Sanierung

Die Neuregelung soll für Vermieter ein Anreiz zur energetischen Sanierung ihrer Wohnobjekte sein. Denn je niedriger der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes ist, desto geringer ist auch der Anteil, den der Vermieter mit zu tragen hat. Liegt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei über 52 kg pro Quadratmeter im Jahr muss der Vermieter 90 Prozent der Abgabe übernehmen. Stößt das Wohngebäude weniger als 12 kg pro Quadratmeter im Jahr aus, muss der Mieter wie bisher die gesamte CO<sub>2</sub>-Steuer bezahlen. Insgesamt wird der Ausstoß in zehn Klassen eingestuft und entsprechend zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Bis 2025 wird der CO<sub>2</sub>-Preis pro Tonne jährlich um 10 Euro steigen. Mietobjekte mit Denkmalschutz sind zunächst von der Regelung ausgenommen. Für gewerbliche Immobilien gilt vorerst eine 50/50-Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter.

**Tabelle:** Die Tabelle zeigt eine beispielhafte Berechnung für eine durchschnittlich große Wohnung von 92 qm mit Ölheizung. Für diese Berechnung wurden Faktoren nach aktuellem Stand angewendet.

| Energieeffizienz-klasse | Energieverbrauch<br><i>92 qm<sup>2</sup> Wohnung</i> | CO <sub>2</sub> -Preis<br><i>35 € pro t</i> | Vermieter<br><i>Anteil in %</i> | CO <sub>2</sub> -Steuer<br>Vermieter<br><i>Anteil in €</i> |
|-------------------------|--|---|---------------------------------|--|
| A+                      | 2.760 kWh  | 27,05 €                                     | 0%                              | 0 €  |
| A                       | 4.600 kWh  | 45,08 €                                     | 10%                             | 4,51 €   |
| B                       | 6.900 kWh  | 67,62 €                                     | 20%                             | 13,52 €  |
| C                       | 9.200 kWh  | 90,16 €                                     | 30%                             | 27,05 €  |
| D                       | 11.960 kWh   | 117,21 €                                    | 40%                             | 46,88 €  |
| E                       | 14.720 kWh   | 144,26 €                                    | 50%                             | 72,13 €  |
| F                       | 18.400 kWh   | 180,32 €                                    | 60%                             | 108,19 €   |
| G                       | 23.000 kWh   | 225,40 €                                    | 70%                             | 157,78 €   |
| H                       | 27.600 kWh   | 270,48 €                                    | 80%                             | 216,38 €   |
| < H                     | >27.600 kWh  | > 270,48 €                                  | 90%                             | > 243,43 €   |

### So wurde sich den CO<sub>2</sub>-Steuerabgaben für 2023 angenähert

Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Steuerabgabe erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde der Energieverbrauch einer Effizienzklasse am Beispiel einer 92 qm<sup>2</sup> großen Wohnung errechnet. Um beispielsweise in die Effizienzklasse A+ eingestuft zu werden, muss der

Energieverbrauch unter 30 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr liegen. Für eine 92 qm<sup>2</sup> große Wohnung bedeutet dies einen Energieverbrauch von 2.760 kWh im Jahr. Eine Wohnung in der Energieeffizienzklasse D (130 kWh/m<sup>2</sup>) verbraucht hingegen bereits 11.960 kWh im Jahr. Im zweiten Schritt wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ermittelt, welcher mit dem oben berechneten Energieverbrauch entsteht. Dafür wurde ein Multiplikator von 0,28 kg CO<sub>2</sub>/kWh für eine Ölheizung herangezogen. Für das Jahr 2023 fällt eine Steuer von 35 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> an. Wie oben in der Tabelle bereits berechnet, verbraucht eine 92 qm<sup>2</sup> große Wohnung 2.760 kWh. Dabei fallen 772,8 kg CO<sub>2</sub> an, was zu einer Gesamtsteuer von 27 Euro führt.

**Quellen:**

- McMakler: Sanierungsbedarf am Immobilienmarkt: Schlechte Energiebilanz von deutschen Wohnhäusern, 2021
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Fairness bei den CO<sub>2</sub>-Kosten: BMWK, BMWSB und BMJ einigen sich auf gerechte Verteilung, April 2022
- Heizung.de: Die Energieeffizienzklassen für das Haus, September 2021

**Pressekontakt****objego GmbH**

Miriam Zaunbrecher  
Telefon: +49 201 459-3527  
[presse@objego.de](mailto:presse@objego.de)

**Über objego**

objego erleichtert den Vermieter-Alltag mit digitalen Lösungen. Seit der Gründung im Jahr 2020 arbeitet das PropTech-Unternehmen an einer digitalen Plattform zur Immobilienverwaltung und bietet privaten Vermietern bereits eine digitale Lösung zur unkomplizierten Nebenkostenabrechnung, Finanzverwaltung, Dokumentenmanagement und Vorbereitung der Anlage V für die Steuererklärung. Insbesondere die vier Millionen Privatvermieter in Deutschland, die in nebenberuflicher Tätigkeit rund 14 Millionen Wohnungen verwalten, sollen von der cloud-basierten Verwaltungssoftware profitieren. objego ist eine Beteiligung des Energiedienstleisters ista und der Aareal Bank. Mehr Informationen unter [www.objego.de](http://www.objego.de)