



Prof. Dr. Alcay Kamis FRICS
Professur für Strategisches
Management und Controlling,
EBZ Business School

INTRO

Am 28. Juli 2026 ist das Gebäudemodernisierungsgesetz im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Die fachliche Debatte kreist seither um Heizungstechnik und Bioquoten. Der Beitrag argumentiert, dass die eigentliche Zäsur an anderer Stelle liegt: Die Umsetzung der novellierten EU-Gebäuderichtlinie verlagert den Regelungsgegenstand von der Beschaffenheit des Gebäudes auf dessen Beobachtbarkeit. Für Wohnungsunternehmen ist das weniger eine bautechnische als eine controllingseitige Herausforderung - mit unmittelbaren Folgen für Investitionsrechnung, Portfoliopriorisierung, Bilanzierung und Mieterkommunikation. Eine durchgerechnete Modellrechnung zeigt zugleich, dass Warmmietenneutralität bei nennenswerter Sanierungstiefe unter geltendem Mietrecht rechnerisch nicht darstellbar ist.

Vom Anforderungsrecht zum Datenrecht – Warum das Gebäudemodernisierungsgesetz die Steuerungslogik der Wohnungswirtschaft stärker verändert als ihre Bautätigkeit

I. Der Befund: ein Gesetz, das später kam und anders wirkt als erwartet

Die Umsetzungsfrist der novellierten Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Richtlinie (EU) 2024/1275, kurz EPBD - endete am 29. Mai 2026. Deutschland hat sie verfehlt. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), das das Gebäudeenergiegesetz ablöst und zugleich die europäischen Vorgaben umsetzt, wurde erst am 28. Juli 2026 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. 2026 I Nr. 226); in Kraft getreten sind einen Tag später zunächst die Artikel 1, 5, 6 und 8, im Wesentlichen das neue Heizungsrecht. Die EPBD-Umsetzungsregelungen folgen nach Artikel 2 rund sechs Monate später, der Nullemissionsstandard für behördliche Gebäude 2028 und für alle übrigen Neubauten 2030 (BBSR 2026a).

Die öffentliche Wahrnehmung hat sich fast vollständig auf die Ablösung der pauschalen 65-Prozent-Anforderung durch die Bio-Treppe des § 43 GModG konzentriert: Neue Gas- und Ölheizungen müssen steigende Mindestanteile biogener Brennstoffe nutzen - 10 Prozent ab 2029, 15 ab 2030, 30 ab 2035, 60 ab 2040. Ergänzend kündigt der im parlamentarischen Verfahren eingefügte § 42a bis zum 1. Dezember 2026 ein Gesetz an, das Inverkehrbringer ab 2045 auf vollständig klimaneutrale Brennstoffe verpflichten soll (Deutscher Bundestag 2026b; BBSR 2026a).

Das ist bedeutsam, aber nicht der Kern des Vorgangs. Der EPBD-Teil des Gesetzes enthält eine andere Ordnung: Ökobilanzierung über den Lebenszyklus (§ 7), Nullemissionsgebäude-Standard (§ 10a), schrittweise Mindestenergie-



giestandards für bestehende Nichtwohngebäude (§ 40), erweiterte Anforderungen an Gebäudeautomatisierung und -steuerung (§ 56), gestaffelte Solarpflicht für Neubauten (§ 106), geänderte Referenzgebäude und Primärenergiefaktoren sowie Energieeffizienzklassen A bis G im Energieausweis für Nichtwohngebäude. Auf europäischer Ebene treten Renovierungspass und digitales Gebäudelogbuch hinzu (Art. 12 und 19 EPBD).

Diese Instrumente eint eine in der Kommentierung unterbelichtete Gemeinsamkeit: Keines schreibt primär eine bauliche Eigenschaft vor. Sie verpflichten das Gebäude - genauer: seinen Eigentümer - dazu, über sich selbst Auskunft zu geben.

II. Rechtsgeltung und Marktgeltung: die eigentliche Umsetzungslücke

Aus Sicht vieler Bestandshalter ist die Verspätung eine Entlastung: zwei Monate Fristüberschreitung im Verfahren, faktisch mehr als ein halbes Jahr bis zur Wirksamkeit der EPBD-Teile. Diese Lesart verwechselt Rechtsgeltung mit Marktgeltung.

Die Kapitaleseite arbeitet seit Jahren mit europäischen Kategorien, die vom nationalen Umsetzungstempo unabhängig sind: Taxonomie-Verordnung, CRREM-Dekarbonisierungspfade in Kreditvergabe und Bewertung, Nachhaltigkeitsberichterstattung. In der Kreditverhandlung ist die energetische Qualität eines Portfolios längst preiswirksam, unabhängig davon, welchen Paragraphen der Bundestag wann beschließt. Das Ordnungsrecht ist in dieser Transformation nicht der schnellste Taktgeber, sondern der langsamste - und der unzuverlässigste.

Für die Unternehmenssteuerung folgt daraus eine unbequeme Konsequenz: Regulatorische Unsicherheit ist keine Begründung für Abwarten, sondern ein Argument für robuste Entscheidungen. Für Maßnahmen also, die über eine breite Bandbreite künftiger Rechtszustände hinweg vorteilhaft bleiben. Wer von 2023 bis 2026 auf Klarheit gewartet hat, hat drei Jahre getauscht gegen eine Rechtslage, die nach § 9a GModG bereits 2030 evaluiert wird und danach erneut zur Disposition steht. Planungssicherheit ist in diesem Politikfeld kein realistisches Planungsziel mehr; sie durch Szenariotechnik zu ersetzen, ist keine methodische Verfeinerung, sondern Notwendigkeit.

III. Vom Anforderungsrecht zum Datenrecht: eine informationsökonomische Deutung

Das klassische Energieeinsparrecht war Beschaffenheitsrecht: Es schrieb U-Werte, Anlagenwirkungsgrade und Bilanzverfahren vor und prüfte deren Einhaltung punktuell bei Errichtung oder wesentlicher Änderung. Der Nachweis war ein Rechenwerk, kein Betriebsbefund - mit der bekannten Folge einer systematischen Differenz zwischen bilanziertem Bedarf und tatsächlichem Verbrauch.

Die EPBD-Umsetzung verschiebt den Regelungsgegenstand. Ökobilanzierung, Effizienzklassen, Renovierungspass, Gebäudelogbuch und erweiterte Gebäudeautomatisierung erzeugen keine Bauteile, sondern Informationen. Samt der Pflicht, sie vorzuhalten, fortzuschreiben und zugänglich zu machen. Reguliert wird nicht mehr primär die Beschaffenheit, sondern die Beobachtbarkeit.

Informationsökonomisch ist das ein Angriff auf eine Asymmetrie, die den Immobilienmarkt seit jeher prägt. Der energetische Zustand eines Gebäudes ist ein klassisches Erfahrungs-, teilweise sogar Vertrauensgut: Erwerber und Mieter können ihn vor Vertragsschluss nur unvollständig beurteilen. Wo Qualität nicht beobachtbar ist, entsteht das bekannte Selektionsproblem. Gute Qualität wird nicht ausreichend prämiert, schlechte nicht sanktioniert, Investitionen unterbleiben. Effizienzklassen, Renovierungspass und Gebäudelogbuch sind der Versuch, ein Erfahrungsgut in ein Suchgut zu überführen.

Der zweite Effekt betrifft das Prinzipal-Agent-Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter: Der eine investiert und trägt die Kapitalkosten, der andere verbraucht und beeinflusst durch sein Verhalten einen erheblichen Teil des Ergebnisses. Ohne unterjährige Transparenz bleibt dieses Verhältnis anreizarm. Genau hier greift eine Regelung, die kaum je als Klimapolitik wahrgenommen wird: § 5 Abs. 3 Heizkostenverordnung verlangt bis zum 31. Dezember 2026 und somit in weniger als fünf Monaten die Umrüstung nicht fernablesbarer Verbrauchserfassung; § 6a verpflichtet zur monatlichen Verbrauchsinformation. Bei Nichterfüllung greifen Kürzungsrechte nach § 12.

Wer diese Frist nur als Compliance-Aufgabe behandelt, verschenkt ihren Wert. Mit ihr entsteht erstmals flächendeckend ein unterjähriger Ist-Datenstrom über den realen Verbrauch des Wohnungsbestands; jene Datengrundlage, die für Portfoliopriorisierung, Fördermittelbegründung, kommunale Wärmeplanung und Anlagencontrolling bis-



lang fehlt. Nach Erhebungen von Marktteilnehmern sind rund 65 Prozent der Nuteinheiten in deutschen Mehrfamilienhäusern ohne Wohnungszutritt ablesbar (Techem 2026) - im europäischen Vergleich kein Spitzenwert.

IV. Die Arithmetik des Bestands: warum die Vollsanierung als Leitbild ausfällt

Es lohnt sich, die Mengengerüste auszuschreiben, statt sie zu beklagen. Der deutsche Wohnungsbestand umfasst nach dem Zensus 2022 rund 43 Millionen Wohneinheiten (dena 2025). Energetisch saniert werden davon jährlich in der Größenordnung von 260.000 Einheiten, Tendenz seit Jahren leicht rückläufig.

Diese Zahl ist mit Vorsicht zu behandeln. Eine aktuelle Studienauswertung des Instituts der deutschen Wirtschaft und des Fraunhofer ISE kommt zu dem Ergebnis, dass die Datengrundlage zu Modernisierungstätigkeit und Modernisierungskosten in Deutschland lückenhaft ist und sich viele Veröffentlichungen auf wenige Primärquellen stützen (Henger et al. 2026). Für die Argumentation dieses Beitrags ist das kein Nachteil, sondern Teil des Befunds: Wir steuern einen Gebäudebestand, dessen zentrale Kenngrößen wir nur schätzen können.

Die Rate entspricht etwa 0,6 Prozent des Bestands und einer rechnerischen Durchlaufzeit von rund 165 Jahren. Bis zum Zieljahr 2045 verbleiben neunzehn Jahre; auf diesem Pfad werden grob elf Prozent des Bestands energetisch ertüchtigt sein. Selbst eine Verdopplung der Rate beließe angesichts der Handwerkskapazitäten und Finanzierungsbedingungen nicht in Sicht rund vier Fünftel des Bestands im heutigen Zustand.

Diese Rechnung ist kein Argument gegen Sanierung, sondern gegen die Vollsanierung als strategisches Leitbild. Wenn vier Fünftel des Bestands bis 2045 nicht durchsaniiert werden, muss der überwiegende Teil der Emissionsminderung aus dem Betrieb dieser Gebäude kommen: hydraulischer Abgleich, Absenkung der Vorlauftemperaturen, Optimierung von Regelung und Betriebszeiten, Erkennung von Fehlbetrieb, kontinuierliches Anlagenmonitoring statt jährlicher Momentaufnahme. Der Befund des dena-Gebäudereports 2026; mehr als fünf Millionen Heizungen älter als dreißig Jahre, Wärmepumpenanteil im Bestand 2024 bei rund 4,3 Prozent, beschreibt exakt diesen Handlungsraum (dena 2026a).

Bemerkenswert ist die Asymmetrie der Aufmerksamkeit:

Über die Sanierungsquote wird seit einem Jahrzehnt gestritten, über die Betriebsqualität des Bestands kaum, obwohl Betriebsmaßnahmen nicht genehmigungspflichtig, kurzfristig wirksam und portfolioweit skalierbar sind.

V. Technologieoffenheit als Risikoverlagerung: Folgen für die Investitionsrechnung

Die Ablösung der 65-Prozent-Anforderung wird als Rückkehr zur Technologieoffenheit gefeiert. Ökonomisch ist sie vor allem eine Verlagerung der Erfüllungspflicht vom Investitionszeitpunkt in die Betriebsphase und damit des Risikos vom Anlagenbauer zum Betreiber und, über die Betriebskosten, in das Mietverhältnis.

Wer 2027 eine Gasheizung einbaut, trifft keine abschließende Technologieentscheidung mehr. Er erwirbt eine Anlage, die innerhalb ihrer eigenen Nutzungsdauer in eine Quote von 60 Prozent biogener Brennstoffe hineinwächst und schließt damit eine Bezugswette über zwei Jahrzehnte auf Verfügbarkeit und Preis eines Brennstoffs, dessen künftiges Marktvolumen heute niemand belastbar prognostiziert, ab. Die investitionsrechnerische Konsequenz ist eindeutig: Der Brennstoffpreis gehört nicht als Punktwert mit konstanter Steigerungsrate in die Wirtschaftlichkeitsrechnung, sondern als Bandbreite. Mit einem Szenario, in dem die Quotenerfüllung den Kostenvorteil gegenüber der Wärmepumpenlösung vollständig aufzehrt.

Wie groß diese Bandbreite bereits heute ist, zeigt die Kostenseite der Wärmeerzeuger selbst. Für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten reichen die in der Literatur ausgewiesenen Investitionskosten einer Luft-Wasser-Wärmepumpe je nach Quelle von rund 30.000 bis 92.900 Euro; ein Fernwärmeanschluss kann bis zu 57.700 Euro kosten, ein Gas-Brennwertkessel bis zu 33.700 Euro (Henger et al. 2026). Wer solche Spannen mit einem Mittelwert in die Kapitalwertrechnung übernimmt, produziert Scheingenauigkeit.

Methodisch ist das der Übergang von der deterministischen Kapitalwertrechnung zur szenariobasierten Bewertung und, wo die Datenlage es hergibt, zur Realoptionsbetrachtung. Die relevante Frage lautet nicht mehr allein, welche Variante den höheren Kapitalwert hat, sondern welche Handlungsspielraum erhält. Eine Konfiguration mit abgesenkten Systemtemperaturen kann bei niedrigerem Erwartungswert überlegen sein, weil sie eine spätere Umstellung offenhält, die eine reine Kesselerneuerung für zwanzig Jahre verschleißt.



Hinzu kommt eine bilanzielle Dimension, die in Gremiensitzungen selten thematisiert wird. Wird energetische Qualität preiswirksam, ist der energetische Zustand nicht mehr nur Bewirtschaftungs-, sondern Bewertungsmerkmal: Bei dauerhafter Wertminderung stellt sich die Frage außerplanmäßiger Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB, im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wirkt er über Mietansätze, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer. Klimarisiko ist damit kein Nachhaltigkeitsthema, sondern ein Bilanzrisiko und gehört damit in das Risikofrüherkennungssystem, nicht in den Anhang.

VI. Konsequenzen für das Controlling: von der Maßnahmen- zur Kapitalallokationssteuerung

Die operative Steuerung vieler Wohnungsunternehmen folgt bis heute einer Maßnahmenlogik: Ein Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wird aufgestellt, mit Kostenansätzen unterlegt, im Aufsichtsrat beschlossen und abgearbeitet; gemessen wird der Umsetzungsgrad. Diese Logik ist defizitär, weil sie die unter Kapitalknappheit einzig relevante Frage nicht stellt: Wo erzeugt der nächste eingesetzte Euro die größte Wirkung?

Der teuerste Fehler im Portfoliomanagement ist nicht die unterlassene, sondern die falsche Sanierung. Da das deutsche Recht für Wohngebäude - anders als für Nichtwohngebäude nach § 40 GModG - keine gebäudescharfen Mindestenergiestandards vorsieht, bleibt die Priorisierung unternehmerischer Entscheidung überlassen: Freiheit und Risiko zugleich.

Drei Instrumente sind weiterzuentwickeln. Erstens die Portfolioanalyse: Die etablierte Matrix aus Objektqualität und Marktattraktivität ist um eine dritte Dimension zu erweitern. Die CO₂-Intensität je Quadratmeter und den daraus abgeleiteten Zeitpunkt, zu dem ein Objekt den Dekarbonisierungspfad verlässt. Erst das macht sichtbar, dass ein emissionsintensives Objekt in gutem Markt dringlicher ist als ein energetisch schlechtes Objekt in einem Markt, den man ohnehin verlässt.

Zweitens die Investitionspriorisierung über eine Grenzkostenbetrachtung. Steuerungskennzahl ist nicht die eingesparte Kilowattstunde, sondern der Euro je vermiedener Tonne CO₂-Äquivalent, ergänzt um den Kapitalrückfluss aus Modernisierungsumlage und Betriebskostenentlastung. Die Spreizung ist erheblich und empirisch belegt: Für ein exemplarisches Mehrfamilienhaus weisen Henger et al. (2026) energetische Modernisierungskosten von 380 bis

750 Euro je Quadratmeter aus, während die rein energiebedingten Mehrkosten - also der Anteil, der ausschließlich der Effizienzsteigerung dient - je nach Zielstandard zwischen 110 und 370 Euro je Quadratmeter liegen (soll). Wer diese Differenzierung nicht in der Investitionsvorlage abbildet, entscheidet über Reihenfolgen politisch statt ökonomisch.

Drittens das Frühwarnsystem. Anlagenmonitoring auf Basis fernablesbarer Verbrauchserfassung ist controllingsystematisch kein Reporting-, sondern ein Frühwarninstrument: Es erkennt Fehlbetrieb, Leckagen, überhöhte Zirkulationsverluste und fehlerhafte Regelparameter innerhalb von Wochen statt bei der Jahresabrechnung. Der ökonomische Wert liegt weniger in der Einsparung als in der verkürzten Reaktionszeit. Ein Effekt, den klassische Wirtschaftlichkeitsrechnungen kaum abbilden und deshalb unterschätzen.

Alle drei Instrumente haben eine gemeinsame Voraussetzung: verlässliche Objekt- und Verbrauchsdaten in ausreichender Granularität. Ein Sanierungsfahrplan auf geschätzten Verbräuchen und unvollständigen Anlagenstammdaten ist eine kostspielige Fiktion. Damit schließt sich der Bogen: Die regulatorische Verschiebung hin zur Beobachtbarkeit ist keine zusätzliche Bürokratielast, sondern der Aufbau genau jener Datenbasis, ohne die rationale Kapitalallokation im Bestand nicht möglich ist. Wir verfügen über ein vorbildliches Grundbuch für Eigentumsverhältnisse und über kein einziges für Energie.

VII. Die soziale Bruchkante: eine Modellrechnung zur Warmmietenneutralität

Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen tragen eine doppelte Zielbindung: soziale Versorgungsaufgabe und wirtschaftliche Tragfähigkeit. Die energetische Transformation stellt beide zugleich auf die Probe, weil sie sich für die Mieterschaft nicht als Politik darstellt, sondern als Zahlungsverpflichtung.

Der Rechtsrahmen ist eng. Nach § 559 Abs. 1 BGB darf die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden; Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen ohnehin erforderlich gewesen wären, sind nach Absatz 2 herauszurechnen und erforderlichenfalls zu schätzen. Absatz 3a begrenzt die Erhöhung auf drei Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren, bei Ausgangsmieten unter sieben Euro je Quadratmeter auf zwei Euro. Für Maßnahmen, die im Einbau einer Heizungsanlage bestehen, gilt sogar eine gesonderte Grenze von 0,50 Euro je Quadratmeter in sechs Jahren. Nach § 559a BGB



mindern Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten die umlagefähigen Kosten. Förderung entlastet also Mieter und Vermieter gleichermaßen und schließt die Deckungslücke nicht einseitig.

Entscheidend für jede Modellrechnung ist die Sanierungstiefe und genau hier wird in der Debatte regelmäßig unsauber gerechnet. Zu unterscheiden sind mindestens drei Ebenen: die rein energiebedingten Mehrkosten mit 110 bis 370 Euro je Quadratmeter, die energetische Modernisierung eines Mehrfamilienhauses insgesamt mit 380 bis 750 Euro je Quadratmeter (Henger et al. 2026) sowie die Vollmodernisierung im Sinne einer Kernsanierung mit Erneuerung sämtlicher Gewerke (Stränge, Elektrik, Bäder, Grundrisse), für die aktuelle Marktkennwerte je nach Ausgangszustand rund 1.000 bis 1.800 Euro je Quadratmeter, in schwierigen Beständen auch darüber ausweisen. Wer den Begriff „Vollmodernisierung“ verwendet und Kostenansätze der zweiten Ebene einsetzt, unterschätzt die Investitionssumme um mehr als das Doppelte.

Variante A, energetische Modernisierung am oberen Rand der Bandbreite: 750 Euro je Quadratmeter Gesamtkosten, davon nach Abzug ohnehin fälliger Erhaltungsaufwendungen 600 Euro modernisierungsbedingt. Acht Prozent ergeben 48 Euro je Quadratmeter und Jahr, also 4,00 Euro je Quadratmeter und Monat. Die Kappungsgrenze lässt 3,00 Euro zu, im Bestand mit Mieten unter sieben Euro nur 2,00 Euro. Es verbleibt eine Deckungslücke von 1,00 bis 2,00 Euro je Quadratmeter und Monat.

Variante B, Vollmodernisierung: 1.800 Euro je Quadratmeter Gesamtkosten. Bei einer Kernsanierung entfällt ein erheblicher Teil auf ohnehin fällige Instandsetzung; unterstellt man einen Erhaltungsanteil von der Hälfte, verbleiben 900 Euro je Quadratmeter als umlagefähige Basis. Acht Prozent ergeben 72 Euro je Quadratmeter und Jahr, also 6,00 Euro je Quadratmeter und Monat; bei einer Kappungsgrenze von 3,00 beziehungsweise 2,00 Euro. Die Deckungslücke steigt auf 3,00 bis 4,00 Euro je Quadratmeter und Monat, ohne dass die gesonderte 0,50-Euro-Grenze für den Heizungsneubau darin bereits berücksichtigt wäre.

Dem steht die Betriebskostenentlastung gegenüber. Eine Einsparung von 100 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr - ein ambitionierter, aber bei tiefer Sanierung erreichbarer Wert - entspricht bei einem Arbeitspreis von zwölf Cent je Kilowattstunde, dem gegenwärtigen Größenordnungsniveau für Erdgas (BDEW-Werte), einer Entlastung

von 1,00 Euro je Quadratmeter und Monat. Die vielzitierte Warmmietenneutralität wird damit in beiden Varianten verfehlt, in Variante B deutlich.

Dieses Ergebnis ist keine Rechenfalle, sondern strukturell: Die Umlage von acht Prozent entspricht einer rechnerischen Amortisation von 12,5 Jahren, während die Kappungsgrenze bei nennenswerter Sanierungstiefe schon nach wenigen Jahren greift. Die Zahlen sind Größenordnungen und im Einzelfall zu prüfen; das Ergebnismuster ist stabil. Wer diesen Befund gegenüber Mieterschaft und Aufsichtsgremien verschweigt, verliert Glaubwürdigkeit spätestens mit der ersten Abrechnung.

Der Gesetzgeber hat den Verteilungskonflikt fortgeschrieben, statt ihn zu lösen: Das GModG ergänzt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz um die §§ 5a und 5b und regelt die Aufteilung der Betriebskosten neu eingebauter Gas- oder Ölheizungen zwischen Mieter und Vermieter (BBSR 2026a). Die Frage, wer die Kosten der Übergangstechnologie trägt, wandert damit endgültig in das Mietverhältnis.

Daraus folgt eine unterschätzte kommunikative Konsequenz: Kein Dokument in Deutschland hat eine größere nachhaltigkeitsbezogene Reichweite als die Heizkostenabrechnung, ergänzt um die monatliche Verbrauchsinformation nach § 6a HeizkostenV. Rechtlich ist beides Pflicht; faktisch ist es das einzige Massenmedium der Wärmewende und der Ort, an dem sich entscheidet, ob Effizienzinvestitionen als Belastung oder als Entlastung erlebt werden.

VIII. Governance: die besondere Lage hybrider Wohnungsunternehmen

Für kommunale Wohnungsgesellschaften kommt eine institutionelle Besonderheit hinzu: Sie agieren in einer hybriden Governance-Struktur. Privatrechtlich verfasst, öffentlich beherrscht, sozialpolitisch beauftragt, handelsrechtlich rechenschaftspflichtig. Investitionsentscheidungen fallen in Aufsichtsräten, deren Mitglieder überwiegend kommunalpolitisch legitimiert und nur teilweise immobilienwirtschaftlich vorgebildet sind.

Hier entfaltet die Verschiebung vom Anforderungs- zum Datenrecht einen Nutzen über die Effizienzwirkung hinaus: Sie verbessert die Entscheidungsgrundlage des Aufsichtsorgans. Eine Vorlage, die den Euro je vermiedener Tonne, den Stranding-Zeitpunkt und die Deckungslücke nach Kappungsgrenze ausweist, verlagert die Diskussion von der



Frage, ob man für Klimaschutz sei, zu der Frage, welche Reihenfolge die begrenzten Mittel am besten verwendet. Das ist keine Frage des Berichtswesens, sondern der Governance-Qualität.

Hinzu kommt eine Selbstverständlichkeit, die im Transformationsdruck untergeht: Die Grenze des Machbaren ist nicht der politische Wille, sondern die Kapaldienstfähigkeit. Wer seine Eigenkapitalquote in ein Sanierungsprogramm hinein aufzehrt, verliert genau die Handlungsfähigkeit, die er für die zweite Hälfte des Transformationspfades braucht.

IX. Fazit

Das Gebäudemodernisierungsgesetz wird die Bautätigkeit der Wohnungswirtschaft weniger verändern, als der öffentliche Streit vermuten lässt. Es verändert die Anforderungen an ihre Steuerungsfähigkeit. Sieben Thesen fassen den Befund zusammen.

1. Der Regelungsgegenstand hat sich verschoben. Nicht die Beschaffenheit des Gebäudes wird primär reguliert, sondern seine Beobachtbarkeit.
2. Regulatorische Unsicherheit ist keine Begründung für Abwarten, sondern ein Argument für robuste, szenariobasierte Entscheidungen.
3. Die Vollsanierung fällt als strategisches Leitbild aus; bei 0,6 Prozent Sanierungsrate muss der überwiegende Teil der Emissionsminderung aus dem Betrieb unsanierter Gebäude stammen.
4. Technologieoffenheit beseitigt kein Risiko, sondern verlagert es in die Betriebsphase und über die Betriebskosten in das Mietverhältnis.
5. Steuerungskennzahl ist der Euro je vermiedener Tonne, nicht die eingesparte Kilowattstunde.
6. Warmmietenneutralität ist bei nennenswerter Sanierungstiefe unter geltendem Mietrecht rechnerisch nicht darstellbar; wer das offen kommuniziert, gewinnt Glaubwürdigkeit.
7. Die Fernablesbarkeitsfrist zum 31. Dezember 2026 ist keine Compliance-Lästigkeit, sondern die kostengünstigste Gelegenheit zum Aufbau der eigenen Datenbasis.

Die europäische Gebäuderichtlinie ist nicht die Ursache dafür, dass die Transformation des Bestands schwierig ist. Sie macht sichtbar, was ohnehin gilt: Ein Gebäudebestand, den niemand vermisst, lässt sich nicht steuern. Und was sich nicht steuern lässt, wird (mit hoher Wahrscheinlichkeit) auch nicht klimaneutral. Darin liegt weniger eine Zumutung als eine überfällige Klärung. Die Aufgabe der kommenden Jahre ist weniger bautechnisch als betriebswirtschaftlich: Aus einem Bestand, über den wir erstaunlich wenig wissen, muss ein Portfolio werden, das wir tatsächlich steuern können.

Quellen und Fundstellen

Literatur, Daten und amtliche Dokumente

BBSR 2026a Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2026): Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) - Inhalt und Verfahren. GEG-Infoportal, Bonn.

https://www.gmodg.bund.de/GEGPortal/DE/Home/startseite/GModG_News/GModG_News-node.html

BBSR 2026b Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2026): Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) - Umsetzungsaufträge und Nationaler Gebäuderenovierungsplan. GEG-Infoportal, Bonn.

https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/EPBD/epbd_node.html

BDEW 2026 Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (2026): EPBD-Umsetzung praxistauglich ins GEG integrieren. Positionspapier, Berlin.

<https://www.bdew.de/energie/epbd-vorbereitende-epbd-positionierung/>

BGBI. 2026 Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich, BGBI. 2026 I Nr. 226 vom 28.07.2026.

<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2026/226/VO.html>

dena 2025 Deutsche Energie-Agentur (2025): dena-Gebäudereport 2025 - Zahlen, Daten, Fakten. Berlin.

https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2025/Gebaeudereport_2025_BF.pdf



dena 2026a Deutsche Energie-Agentur (2026): dena-Gebäudereport 2026 - Zahlen, Daten, Fakten. Berlin.

https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2026/dena_GR_2026.pdf

dena 2026b Deutsche Energie-Agentur (2026): Gebäudereport 2026 - Gebäudewende als Wachstumschance. Pressemitteilung vom 26.01.2026, Berlin.

<https://www.dena.de/infocenter/gebaeudereport-2026-gebaeudewende-als-wachstumschance/>

Deutscher Bundestag 2026a Deutscher Bundestag (2026): Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes ... (Kabinettsfassung). BT-Drs. 21/6278, Berlin.

<https://dserver.bundestag.de/btd/21/062/2106278.pdf>

Deutscher Bundestag 2026b Deutscher Bundestag (2026): Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wirtschaft und Energie vom 08.07.2026 (u. a. § 42a Grüngas-/Grünheizölquote). BT-Drs. 21/7009, Berlin.

<https://dserver.bundestag.de/btd/21/070/2107009.pdf>

Europäische Kommission 2026 Europäische Kommission (2026): Smart readiness indicator. Brüssel (zu Art. 15 EPBD; Bericht bis 30.06.2026, delegierter Rechtsakt bis 30.06.2027).

https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/smart-readiness-indicator_en

Henger et al. 2026 Henger, R.; Meyer, R.; Büchel, J.; Herkel, S.; Oberst, C. (2026): Was kostet die Modernisierung (m)eines Gebäudes? Energetische Modernisierungskosten von Wohngebäuden im Studienvergleich. Kopernikus-Projekt Ariadne, Potsdam. DOI: 10.48485/pik.2026.04.

https://ariadneprojekt.de/media/2026/02/Ariadne-Analyse_ModernisierungskostenWohngebaueden_Februar2026.pdf

Richtlinie (EU) 2024/1275 Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. L vom 08.05.2024.

<https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj?locale=de>

Techem 2026 Techem GmbH (2026): Erste Bilanz der Heizsaison 2025/2026. Pressemitteilung vom 21.04.2026, Eschborn (Datenbasis rund 639.972 Nutzeinheiten; Angabe zum Digitalisierungsgrad der Verbrauchserfassung).

<https://www.techem.com/corp/de/news-und-medien/pressemitteilungen/Heizkostenprognose-2026>

Rechtsquellen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), insbesondere §§ 555b, 559, 559a - Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungsmieterhöhung, Anrechnung von Drittmitteln. Fundstelle: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_559.html
- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), insbesondere §§ 7, 9a, 10a, 40, 42a, 43, 56, 106 sowie Anlagen 1, 2, 4 und 10a. Verfahrensdokumentation: BBSR (2026a).
- Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV), insbesondere § 5 Abs. 2 und 3 (Fernablesbarkeit, Nachrüstpflicht bis 31.12.2026), § 6a (unterjährige Verbrauchsinformation), § 12 (Kürzungsrechte). Fundstelle: https://www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/_5.html
- Handelsgesetzbuch (HGB), § 253 Abs. 3 Satz 5 - außerplanmäßige Abschreibung bei voraussichtlich dauernder Wertminderung.
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), §§ 5a und 5b in der Fassung des GModG.



Über den Autor

Prof. Dr. Alcay Kamis FRICS lehrt an der EBZ Business School Bochum Strategisches Management und Controlling. Der Autor ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in führenden Positionen, Geschäftsführer der SGW Bad Oeynhausen sowie beratend tätig.

Kontakt: a.kamis@ebz-bs.de

Impressum

EBZ Business School (FH)

Springorumallee 20
44795 Bochum

T +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de

M rektorat@ebz-bs.de

Rektorat

Prof. Dr. Daniel Kaltofen // Rektor

Daria Gabrysch // Kanzlerin

Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS // Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Torsten Bölting // Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.

EBZ Business School

Dr. Nils Rimkus // n.rimkus@e-b-z.de

Layout

Grafik // grafik@e-b-z.de

Erscheinungsdatum

August 2026