



Immobilienverwalter müssen Heiztechnik künftig stärker nach
Wirtschaftlichkeit, CO₂-Kosten und dokumentierten Betriebsdaten bewerten

GModG 2026: Mehr Wahlfreiheit, neue Kostenrisiken

Mit dem neu verabschiedeten Gebäude-
modernisierungsgesetz verschieben
sich die Rahmenbedingungen der Wär-
mewende deutlich. Die bisherige 65-Pro-
zent-Vorgabe für erneuerbare Energien
entfällt, die Wahl der Heiztechnik bleibt
grundsätzlich frei. Damit rücken Wirt-
schaftlichkeit, eine nachvollziehbare Do-
kumentation und der effiziente Betrieb
bestehender Anlagen stärker in den Mit-
telpunkt: Ohne feste Technologiequote
zählt vor allem, welche Lösung langfris-
tig ökologisch und finanziell tragfähig ist.
Fossile Heizungen bleiben zwar möglich,

können sich durch steigende CO₂-
Preise, die Bio-Treppe ab 2029 und die
Regelungen des CO₂-Kostenaufteilungs-
gesetzes jedoch zunehmend zur Kosten-
falle entwickeln.

Unverändert gelten daher die Anforderun-
gen an Prüfung und Optimierung. Dazu ge-
hören die Prüfung und Optimierung von
Wärmepumpen nach § 60a GModG, die
Überprüfung älterer Heizungsanlagen nach
§ 60b GModG sowie der hydraulische Ab-
gleich und weitere Maßnahmen zur Hei-
zungsoptimierung gemäß § 60c GModG.

**Fünf zentrale Dokumentations-
bereiche für Verwalter**

- **Prüfberichte zum Wärmepumpen-
check** nach § 60a GModG und zur
Prüfung älterer Heizungsanlagen nach
§ 60b GModG.
- **Umsetzungsnachweise zu** den aus
den Prüfungen abgeleiteten und
tatsächlich realisierten **Optimierungs-
maßnahmen** nach §§ 60a und 60b
GModG.
- Berechnungen, Einstellungen und
Bestätigung des Fachbetriebs zum

hydraulischen Abgleich nach § 60c GModG.

- **Energieausweise:** Grundsätze und Gültigkeit nach § 79 GModG, Ausstellung, Vorlage und Übergabe nach § 80 GModG, Pflichtangaben nach § 85 GModG sowie Angaben in Immobilienanzeigen nach § 87 GModG.
- **Verbrauchs- und Betriebsdaten** als Grundlage für Prüfungen und Optimierungen nach §§ 60a bis 60c GModG. Die Dokumentation der CO₂-Kostenverteilung richtet sich ergänzend nach §§ 5 bis 8 CO₂KostAufG.

Wie CO₂-Kosten zur Verwaltungs- und Bestandsfrage werden

Die steigende CO₂-Bepreisung erhöht die Betriebskosten konventioneller Gas- und Ölheizungen, bei ab dem 29. Juli 2026 verbauten Anlagen auch zusätzlich durch die Bio-Treppe. Im vermieteten Bestand verschärft das CO₂KostAufG dieses Risiko: Nach dem Stufenmodell des § 5 CO₂KostAufG richtet sich der Vermieteranteil nach den jährlichen CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche. Je schlechter die energetische Qualität des Gebäudes, desto höher der Anteil. Belastbare Verbrauchsdaten sind damit Voraussetzung für eine korrekte Abrechnung. Ohne umfangreiche Transparenz und Auswertung bleiben die Ursachen hoher Kosten unsichtbar, und Entscheidungen stützen sich auf Einzelbeobachtungen, Beschwerden oder punktuelle Wartungstermine. Eine heute technisch zulässige Entscheidung kann dadurch über die Nutzungsdauer wirtschaftlich unattraktiv werden. Auf Portfolioebene entstehen so ein steigender Investitionsdruck und ein wachsender Priorisierungsbedarf.

Von der Blackbox zur dokumentierten Bestandskenntnis

Die Heizungsanlage entwickelt sich damit zu einer verwaltungsrelevanten Bestandsinformation, die Betriebskosten, Investitionsplanung und gesetzliche Nachweise gleichermaßen berührt. Entscheidend ist weniger die Heizungsart als die Frage, welche Gebäude die größten CO₂-Kosten- und Wirtschaftlichkeitsrisiken tragen. Sichtbar wird das aber erst im laufenden Betrieb: Digitale Anlagenbeobachtung legt Temperaturverläufe, Pumpenlaufzeiten und Verbrauchsentwicklungen offen und deckt Ineffizienzen auf, die klassische Wartungstermine übersehen. Ein digitaler Heizungskeller wie von Immoconn bündelt diese



Luft-Wasser-Wärmepumpe

Daten zentral – unabhängig von Hersteller, Baujahr oder Energieträger – und erkennt Auffälligkeiten automatisiert. Hauseigene Heizungsbaumeister bewerten die Befunde und leiten daraus Maßnahmen ab, die sie mit dem betreuenden SHK-Betrieb abstimmen. So erschließen Verwalter Optimierungspotenziale häufig ohne Anlagentausch und sparen bis zu 20 Prozent Energie, CO₂ und Kosten. Zugleich erleichtern die Daten gesetzliche Heizungsprüfungen und geben Verwaltern Argumente an die Hand, um Maßnahmen zu priorisieren und Sanierungsempfehlungen gegenüber Eigentümern zu begründen.

Verwaltung, Datenanalyse und SHK-Betrieb im Zusammenspiel

Gesetzliche Heizungsprüfungen und Optimierungsanforderungen erhöhen den Dokumentationsbedarf. Digitale Betriebsdaten helfen dabei doppelt: Je präziser der Anlagenzustand vor einem Termin bekannt ist, desto gezielter lassen sich Einsätze planen und unnötige Anfahrten vermeiden. Die fachliche Verantwortung liegt beim zuständigen SHK-Betrieb. Immoconn liefert

die dafür nötige Datentransparenz, unterstützt bei der Bewertung und kann auf Wunsch auch die Optimierung begleiten. So bleibt der gesamte Prozess – von der Analyse über die Empfehlung und Umsetzung bis zur Wirkungskontrolle – lückenlos nachvollziehbar.

Entscheidungen und Eigentümerkommunikation absichern

Immobilienverwalter müssen technische Sachverhalte so aufbereiten, dass Eigentümer wirtschaftlich entscheiden können. Reale Betriebsdaten zeigen neben dem Verbrauch auch dessen Ursachen und Einsparpotenziale. Das erlaubt es, auffällige oder kostenintensive Gebäude zuerst anzugehen. Für WEG-Verwaltungen entsteht so eine belastbare Grundlage für Beschlussvorlagen. Und wer Kostenentwicklungen und Effizienzmaßnahmen transparent darstellt, kommuniziert auch gegenüber Mietern souveräner. Unter dem GModG entscheidet damit weniger die Wahl der Heiztechnik über die Wirtschaftlichkeit eines Bestands – sondern wie gut Verwalter dessen Betrieb kennen, dokumentieren und steuern. ■



Der Autor

Christian König,
Geschäftsführer des Unternehmens hinter Immoconn