



~80 %

der bisher CSRD-pflichtigen Unternehmen fallen 2026 aus der direkten Berichtspflicht. **Der ESG-Datendruck über Banken, Förderprogramme und Investoren bleibt.**

ESG-REPORT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Der **Scope-3-** Hebel

7 ESG-Wahrheiten für Wohnungsunternehmen — warum Ihre CSRD-Befreiung 2026 der teuerste Irrtum wäre.

Der Scope-3-Hebel: 7 ESG-Wahrheiten für Wohnungsunternehmen

Warum Ihre CSRD-Befreiung 2026 der teuerste Irrtum wäre. *ESG-Report für Vorstände, Geschäftsführungen und Nachhaltigkeitsverantwortliche in der Wohnungswirtschaft.*

Für wen dieser Report ist

Vorstände, Geschäftsführungen, kaufmännische Leitungen und Nachhaltigkeitsverantwortliche von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und institutionellen Bestandshaltern — insbesondere jene, die durch die europäische CSRD-Reform (Corporate Sustainability Reporting Directive, die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung) im Frühjahr 2026 gerade aus der direkten Berichtspflicht herausgefallen sind. Wenn „wir sind jetzt nicht mehr CSRD-pflichtig“ für Sie nach einer guten Nachricht klingt, ist dieser Report besonders für Sie relevant: Er zeigt, warum diese Entwarnung nur die halbe Wahrheit ist.

Executive Summary

Am 18.03.2026 hat die EU die sogenannte Omnibus-Reform verabschiedet und damit die Schwellenwerte für die CSRD deutlich angehoben: Statt bisher 250 Beschäftigten und 50 Millionen Euro Nettoumsatz soll nach der Reform eine deutlich höhere Doppelschwelle gelten — mehr als 1.000 Beschäftigte **und** mehr als 450 Millionen Euro Nettoumsatz. Beide Kriterien müssen gleichzeitig erfüllt sein. Das Ergebnis: Rund 80 Prozent der bisher erfassten Unternehmen fallen aus der direkten Berichtspflicht heraus. Für die deutsche Wohnungswirtschaft bedeutet das konkret: Von den rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit zusammen rund 6 Millionen Wohnungen ist nur eine Handvoll sehr großer Bestandshalter wie Vonovia direkt CSRD-pflichtig. Die überwältigende Mehrheit — Genossenschaften, kommunale Gesellschaften, mittelständische Bestandshalter — liegt heute unterhalb der neuen Schwelle.

Genau hier beginnt der teure Irrtum, um den es in diesem Report geht: „Nicht mehr pflichtig“ wird in vielen Vorstandsetagen gerade in „Thema erledigt“ übersetzt. Das ist ein Denkfehler mit realen finanziellen Folgen. Der Datendruck, der ESG (Environmental, Social, Governance — die drei Standardkategorien für Nachhaltigkeitsbewertung) über die vergangenen Jahre in die Wohnungswirtschaft getragen hat, ver-

schwindet mit der CSRD-Befreiung nicht. Er verschiebt sich nur die Quelle: von der gesetzlichen Berichtspflicht zu Banken, Förderprogrammen, institutionellen Investoren, Ratingagenturen und den wenigen verbliebenen CSRD-pflichtigen Konzernen, die ESG-Daten entlang ihrer Wertschöpfungskette einfordern.

Dieser Report arbeitet sieben Erkenntnisse heraus, die zusammen ein Bild ergeben, das den meisten Entscheidern in der Wohnungswirtschaft aktuell nicht klar ist: Die EU-Taxonomie (das europäische Klassifizierungssystem, das wirtschaftliche Aktivitäten als „ökologisch nachhaltig“ bzw. taxonomie-konform einstuft) belohnt Photovoltaik-Investitionen strukturell doppelt. Scope 3 — die Emissionskategorie, die bei Wohnungsunternehmen den weit überwiegenden Teil der Bilanz ausmacht — lässt sich über Mieterstrom direkt beeinflussen, während die meisten anderen Emissionsquellen kaum steuerbar sind. Und die eigentliche finanzielle Bedrohung liegt nicht in einer Berichtspflicht, sondern im steigenden CO₂-Preis kombiniert mit dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz.

Die zentrale These: Wohnungsunternehmen, die 2026 aus der CSRD-Pflicht fallen und das als Freibrief zum Nichtstun verstehen, verschenken genau in diesem Jahr den strategischen Vorsprung, den sie sich mit überschaubarem Aufwand hätten sichern können — während der reale Datendruck über andere Kanäle weiter wächst.

DIE 7 ESG-WAHRHEITEN DIESES REPORTS IM ÜBERBLICK

01 CSRD-Befreiung ist keine ESG-Befreiung

Die Pflicht schrumpft, der Datendruck von Banken und Investoren wächst weiter.

02 Dieselbe PV-Anlage zählt in der Taxonomie doppelt

Als CapEx (Aktivität 7.6) und als Umsatz (Aktivität 4.1).

03 Die Top-15-Prozent-Regel deckelt Ihre Bestands-Taxonomie

Ein statistisch fixierter Deckel — der Hebel liegt im CapEx.

04 Mieterstrom trifft Scope 3

Einer der wenigen direkten Hebel auf die Emissionskategorie, die dominiert.

05 Der Value-Chain-Cap schützt — und setzt den Standard

VSME ist Schutzgrenze und Finanzierung-Ticket zugleich.

06 Das „graue Energie“-Argument hält der Rechnung nicht stand

Amortisation in 1–1,3 Jahren, ein Bruchteil der Netzstrom-Emissionen.

07 Die schärfste Klimadrohung heißt CO₂-Preis — nicht CSRD

Steigender CO₂-Preis plus CO₂KostAufG treffen fossil beheizte Gebäude.

CSRD-Befreiung ist keine ESG-Befreiung

Die Richtung ist eindeutig: Mit der Omnibus-Reform steigt die CSRD-Pflichtschwelle von 250 auf über 1.000 Beschäftigte und von 50 auf über 450 Millionen Euro Nettoumsatz — eine Verneunfachung bei der Umsatzschwelle. Beide Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein, was den Kreis der Pflichtigen zusätzlich verengt. Nach dem aktuellen Stand greift die neue Regelung für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2027, mit ersten Berichten 2028 (Consilium, 2026; Norton Rose Fulbright, 2026). Einordnend wichtig: Die Reform ist auf EU-Ebene beschlossen, die deutsche Umsetzung (CSRD-Umsetzungsgesetz) und die überarbeiteten Berichtsstandards (ESRS) sind aber noch nicht final — einzelne Schwellen und Detailregeln können sich im laufenden Verfahren noch verschieben. Rund 80 Prozent der zuvor erfassten Unternehmen sind damit europaweit aus der Pflicht entlassen.

Für die Wohnungswirtschaft heißt das konkret: Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) vertritt rund 3.000 Mitgliedsunternehmen — davon etwa 2.000 Genossenschaften und rund 790 kommunale bzw. öffentliche Gesellschaften — mit zusammen rund 6 Millionen Wohnungen, das sind knapp 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland (GdW, 2025). Die weit überwiegende Mehrheit dieser Unternehmen liegt strukturell weit unter 1.000 Beschäftigten. Direkt CSRD-pflichtig bleiben nur die ganz großen börsennotierten Bestandshalter mit mehreren Tausend Mitarbeitenden.

Das ist tatsächlich eine Entlastung — auf dem Papier. Der Fehler liegt darin, diese formal-juristische Entlastung mit einem Rückgang des tatsächlichen ESG-Datendrucks zu verwechseln. Beides läuft in eine unterschiedliche Richtung: Die gesetzliche Pflicht schrumpft, während banken- und marktgetriebene ESG-Anforderungen weiter zunehmen. Finanzierungspartner integrieren ESG-Kriterien zunehmend in ihre Kreditvergabe, Förderbanken koppeln vergünstigte Konditionen an Nachhaltigkeitsnachweise, institutionelle Investoren screenen Objekte und Portfolien vor Ankäufen, und Ratingagenturen bewerten zunehmend auch nicht-berichtspflichtige Unternehmen anhand öffentlich verfügbarer und angefragter Daten. Viele Finanzierungsentscheidungen werden heute durch datengetriebene, teils KI-gestützte Scoring-Systeme vorbereitet, die nicht danach fragen, ob ein Unternehmen gesetzlich zur Berichterstattung verpflichtet ist — sondern schlicht, ob die Daten vorliegen.

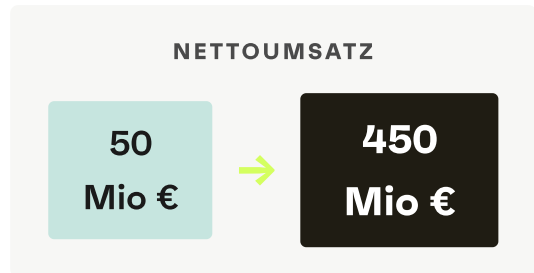
Bezeichnend ist auch, wie viele Entscheider die Frage „Sind wir noch CSRD-pflichtig?“ inzwischen zuerst einem KI-Assistenten stellen, bevor sie den Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater konsultieren. Die Antwort, die sie dort meist bekommen, ist technisch korrekt und trotzdem irreführend: Ja, die Schwelle wurde angehoben, Sie sind wahrscheinlich draußen. Was ein allgemeiner KI-Assistent in der Kürze selten mitliefert, ist genau die Einordnung, um die es in diesem Report geht — dass die Befreiung von der Berichtspflicht nichts über den tatsächlichen Erwartungsdruck von Banken, Investoren und Fördermittelgebern aussagt.

Handlungsimplication: Bauen Sie einen minimalen, belastbaren ESG-Datensatz proaktiv auf — nicht, weil das Gesetz es verlangt, sondern weil Banken, Förderbanken und institutionelle Partner ihn in den kommenden Jahren ohnehin zunehmend voraussetzen werden. Wer jetzt beginnt, baut aus einer Position der Ruhe; wer wartet, baut reaktiv unter Zeitdruck, sobald die erste Finanzierungsanfrage danach verlangt.

CSRD-PFLICHTSCHWELLE VOR UND NACH DER OMNIBUS-REFORM 2026



UND



Beide Kriterien müssen **gleichzeitig** erfüllt sein — Ergebnis: rund **90 %** der bisher erfassten Unternehmen fallen aus der direkten CSRD-Pflicht.

SEKTION 2

Dieselbe PV-Anlage zählt in der Taxonomie doppelt

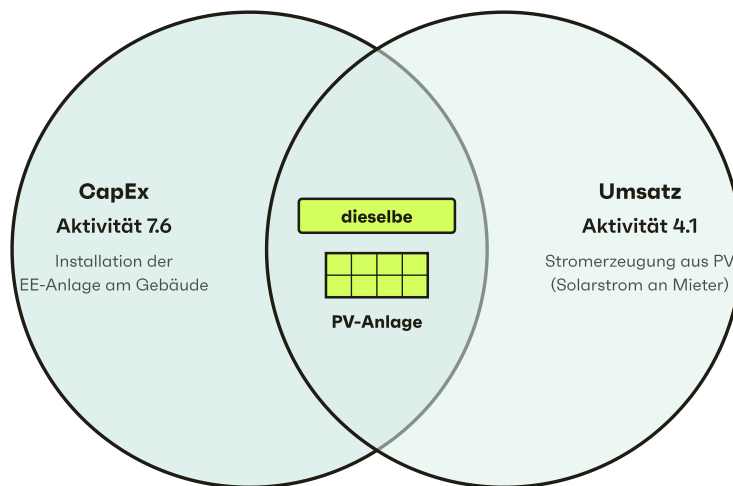
Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem, das festlegt, welche wirtschaftlichen Aktivitäten als „ökologisch nachhaltig“ (taxonomie-konform bzw. taxonomie-aligned) gelten. Am 28.01.2026 ist eine Vereinfachungsverordnung in Kraft getreten, die rückwirkend für das Geschäftsjahr 2025 gilt: Unternehmen dürfen Aktivitäten, die weniger als 10 Prozent ihres Umsatzes, ihrer Investitionsausgaben (CapEx) oder Betriebsausgaben (OpEx) ausmachen, von der detaillierten Konformitätsprüfung ausnehmen — eine spürbare bürokratische Entlastung (Rödl & Partner, 2026).

Für Wohnungsunternehmen sind vor allem fünf Taxonomie-Aktivitäten relevant: 4.1 (Stromerzeugung aus Photovoltaik, als taxonomie-konformer **Umsatz**), 7.6 (Installation, Wartung und Reparatur von Anlagen für erneuerbare Energien am Gebäude, als taxonomie-konformer **CapEx**), 7.1 (Neubau, mindestens 10 Prozent unter dem Niedrigstenergiegebäude-Standard NZEB), 7.2 (Renovierung, mindestens 30 Prozent Verbesserung der Primärenergieeffizienz) sowie 7.7 (Erwerb und Eigentum von Bestandsgebäuden vor dem 31.12.2020).

Der kontraintuitive Kern dieses Kapitels: Dieselbe PV-Dachanlage auf einem Mehrfamilienhaus kann in der Taxonomie-Bilanz eines Wohnungsunternehmens **zweimal** auftauchen — einmal als taxonomie-konforme Investitionsausgabe (7.6, weil eine Erneuerbare-Energien-Anlage am Gebäude installiert wurde), und ein zweites Mal als eigenständige, taxonomie-konforme Umsatzaktivität (4.1, weil mit dem erzeugten und an Mieter verkauften Solarstrom ein eigener Umsatz entsteht). Für Bestandshalter mit einem überwiegend älteren Portfolio, das über die strenge Aktivität 7.7 kaum als taxonomie-aligned einzustufen ist (siehe Sektion 3), kann genau dieser Solarstrom-Umsatz der planbarste, am leichtesten nachweisbare „grüne Euro“ in der gesamten Taxonomie-Bilanz sein — deutlich greifbarer als der Versuch, den Bestand als Ganzes über Energieeffizienzkriterien grün zu rechnen.

Handlungsimplication: Ordnen Sie PV-Investitionen im Taxonomie-Reporting nicht nur unter „Klimamaßnahme" ein, sondern explizit als zwei getrennte taxonomie-fähige Aktivitäten — CapEx (7.6) und Umsatz (4.1). Sprechen Sie das gezielt mit Ihrem Wirtschaftsprüfer oder Taxonomie-Berater durch, bevor der nächste Jahresabschluss ansteht.

DIESELBE PV-ANLAGE — ZWEI TAXONOMIE-FÄHIGE AKTIVITÄTEN



Ein Investment — **zweimal** taxonomie-fähig: als grüne Investitionsausgabe und als grüner Umsatz in derselben Bilanz.

SEKTION 3

Die Top-15-Prozent-Regel deckelt Ihre Bestands-Taxonomie strukturell

Aktivität 7.7 der Taxonomie („Erwerb und Eigentum von Gebäuden") verlangt für Bestandsgebäude, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurden, entweder ein Energieausweis der Klasse A oder die Zugehörigkeit zu den energieeffizientesten 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, gemessen am Primärenergiebedarf (vdpResearch, 2024). Beides ist für einen typischen Bestand aus den 1960er- bis 1990er-Jahren, wie ihn viele Genossenschaften und kommunale Gesellschaften verwalten, in der Regel nicht erfüllt.

Der strukturelle Punkt, der in kaum einer Taxonomie-Einführung offen ausgesprochen wird: Weil per Definition immer nur die besten 15 Prozent eines Bestands „die besten 15 Prozent" sein können, ist diese Messlatte kein Ziel, das sich durch eigenes Handeln beliebig erreichen lässt — sie ist ein statistisch fixierter Deckel. Selbst wenn ein Wohnungsunternehmen sein gesamtes Portfolio energetisch verbessert, bleibt die

Top-15-Prozent-Grenze relativ zum Gesamtmarkt bestehen. Der Anteil des Bestands, der über Aktivität 7.7 jemals als taxonomie-aligned gelten kann, ist damit strukturell gedeckelt — unabhängig vom eigenen Ambitionsniveau.

Die praktische Konsequenz: Der reale Hebel liegt nicht im Versuch, möglichst viel des bestehenden Bestandumsatzes über 7.7 grün zu rechnen, sondern in den CapEx-Aktivitäten, die im eigenen Handeln liegen und nicht von einer relativen Bestandsrangliste abhängen — Sanierung (7.2, mit mindestens 30 Prozent Primärenergie-Verbesserung je Maßnahme) und die Installation von Erneuerbare-Energien-Anlagen (7.6, siehe Sektion 2). Diese beiden Aktivitäten sind additiv: Jede einzelne Sanierungs- oder PV-Maßnahme zählt für sich, unabhängig davon, wo der Gesamtbestand im Marktvergleich steht.

Handlungsimplication: Verschieben Sie den internen KPI-Fokus von „Wie viel Prozent unseres Bestands ist taxonomie-aligned“ (strukturell kaum steigerbar) zu „Wie viel unserer jährlichen Investitionsausgaben fließt in taxonomie-fähige CapEx-Maßnahmen“ (aktiv steuerbar, jedes Jahr neu verbesserbar).

AKTIVITÄT 7.7 — EIN STRUKTURELL GEDECKELTER BESTANDSHEBEL

Top 15 % / EPC-Klasse A

~15 %

Übriger Bestand (Bj. 1960–1990)

über 7.7 kaum taxonomie-aligned

Die Top-15-%-Grenze ist ein **statistisch fixierter Deckel** — der reale Hebel liegt in den aktiv steuerbaren **CapEx-Aktivitäten 7.2 (Sanierung) + 7.6 (PV)**.

SEKTION 4

Mieterstrom trifft Scope 3 — und genau das ist der Punkt

Um diese Sektion einzuordnen, braucht es kurz die Grundlogik der Treibhausgasbilanzierung nach dem international anerkannten GHG Protocol: Scope 1 sind die direkten Emissionen eines Unternehmens (z. B. eigene Heizanlagen), Scope 2 die Emissionen aus eingekaufter Energie (z. B. Strom für die eigenen Büros), und Scope 3 alle übrigen, indirekten Emissionen entlang der Wertschöpfungskette — von Baumaterialien über Dienstleistungen bis zum Energieverbrauch der Mieter.

Der oft übersehene Punkt: Der Stromverbrauch der Mieter in einem vermieteten Gebäude fällt für den Vermieter **nicht** unter Scope 2, sondern unter Scope 3, genauer unter Kategorie 13 „Downstream Leased Assets“ (vermietete Anlagen nachgelagert in der Wertschöpfungskette) — weil der Vermieter diesen Strom nicht selbst einkauft und verbraucht, sondern lediglich das vermietete Gebäude zur Verfügung stellt, in

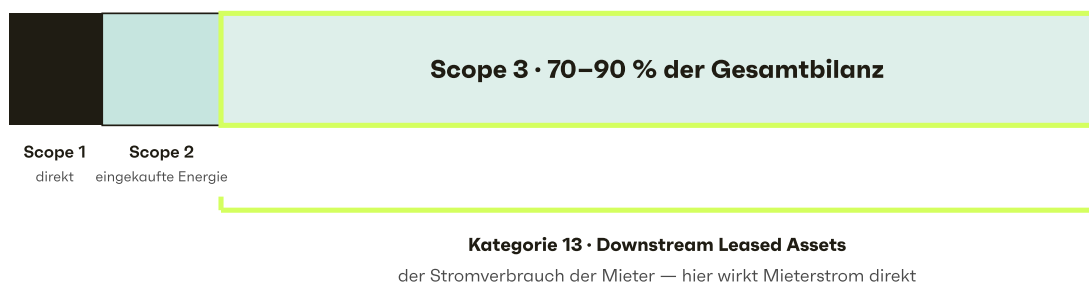
dem die Mieter ihren eigenen Stromverbrauch haben (GHG Protocol, Chapter 13). Bei Immobilienunternehmen macht Scope 3 regelmäßig den weit überwiegenden Teil der Gesamtbilanz aus (Deepki, 2026) — deutlich mehr als die eigenen Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus Verwaltung und Betrieb zusammen.

Das ist der kontraintuitive Kern: Die meisten Scope-3-Kategorien sind für ein Wohnungsunternehmen kaum beeinflussbar — man kann die Emissionen aus der Herstellung eingekaufter Baumaterialien oder aus den vorgelagerten Lieferketten der Handwerksbetriebe nur begrenzt steuern. Mieterstrom ist einer der wenigen Hebel, die direkt auf Scope 3 wirken, weil er die tatsächliche Emissionsintensität des in den Wohnungen verbrauchten Stroms verändert. Der deutsche Strommix verursachte 2025 durchschnittlich 344 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde (Umweltbundesamt, 2026). PV-Strom aus einer Dachanlage verursacht über den gesamten Lebenszyklus betrachtet nur rund 30 bis 67 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde (Fraunhofer ISE, zit. n. Fachpublikationen 2025/2026). Rechnet man beide Werte gegeneinander — eine transparente Ableitung, kein Direktzitat einer Studie —, ergibt sich eine Einsparung von rund 290 bis 300 Gramm CO₂ je Kilowattstunde Mieterstrom gegenüber Netzstrom. Zur Einordnung, wie ernst institutionelle Bestandshalter dieses Feld nehmen: Vonovia hat sich SBTi-validierte Ziele (Science Based Targets initiative — eine unabhängige Prüfstelle für wissenschaftsbasierte Klimaziele) gesetzt, die unter anderem eine Reduktion der Scope-3-Kategorie „Downstream Leased Assets“ um 25 Prozent bis 2030 vorsehen (Vonovia-Nachhaltigkeitsbericht/SBTi, 2024).

Handlungsimplication: Weisen Sie den Mieterstromanteil explizit in Ihrer Scope-3-Bilanzierung unter GHG-Protocol-Kategorie 13 aus. Es ist einer der wenigen Posten, bei dem Sie als Wohnungsunternehmen eine reale, dokumentierbare Reduktionsleistung erbringen können — im Gegensatz zu den meisten anderen Scope-3-Kategorien, die Sie kaum aktiv steuern können. Für institutionelle Bestandshalter mit Reporting-Anspruch ist das ein Argument, das sich sauber in bestehende Investoren-Kommunikation einbauen lässt — mehr dazu unter Mieterstrom für Investoren.

EMISSIONSBILANZ EINES WOHNUNGSUNTERNEHMENS — SCOPE 3 DOMINIERT

Anteil an der Treibhausgasbilanz (schematisch)



Die meisten Scope-3-Posten sind kaum steuerbar. Mieterstrom ist einer der wenigen direkten Hebel — er senkt die Emissionsintensität des in den Wohnungen verbrauchten Stroms.

KURZER ZWISCHENSTOPP

Sie sind weit gekommen — sprechen wir kurz über Ihr Objekt?

Statt sich durch alle Details zu kämpfen: Wir prüfen kostenfrei, ob Mieterstrom für Ihr Mehrfamilienhaus rentabel ist — mit konkreten Zahlen für Ihre Adresse, nicht mit Faustregeln.

Termin buchen → lumitra.de/erstberatung-online

*30 Min · kostenfrei ·
unverbindlich*

SEKTION 5

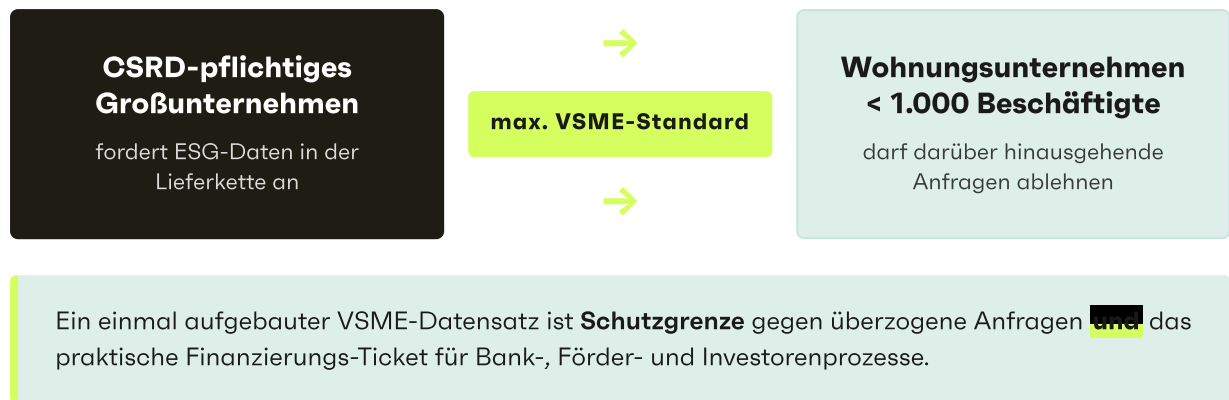
Der Value-Chain-Cap schützt kleinere Wohnungsunternehmen — und liefert zugleich den Standard

Neben der CSRD selbst hat die Omnibus-Reform 2026 eine zweite, weniger beachtete Regelung eingeführt: den sogenannten Value-Chain-Cap (Wertschöpfungsketten-Deckel). Er sieht vor, dass CSRD-pflichtige Unternehmen von Geschäftspartnern mit bis zu 1.000 Beschäftigten grundsätzlich keine ESG-Daten verlangen sollen, die über den Umfang des VSME-Standards (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs — ein freiwilliger, vereinfachter Nachhaltigkeits-Berichtsstandard für kleinere und mittlere Unternehmen) hinausgehen. Fordert ein größerer Partner dennoch mehr Daten an, soll er ausdrücklich auf das Recht des kleineren Partners hinweisen, diese Anfrage abzulehnen (VECTRA International, 2026).

Für die überwiegende Mehrheit der GdW-organisierten Wohnungsunternehmen — die meisten liegen, wie in Sektion 1 gezeigt, deutlich unter der 1.000-Beschäftigten-Schwelle — bedeutet das eine doppelte Erkenntnis. Erstens: Ein VSME-Datensatz gilt nach der Reform als der maximale ESG-Datenumfang, den größere Vertragspartner, finanzierende Banken oder institutionelle Käufer rechtlich einfordern können. Zweitens, und das ist der eigentliche strategische Punkt: Genau dieser rechtlich gedeckelte Umfang ist zugleich der effiziente Standard, mit dem Banken, Förderbanken und institutionelle Investoren heute schon zunehmend arbeiten. Ein einmal aufgebauter VSME-Datensatz ist damit nicht nur eine Schutzgrenze gegen überzogene Anfragen, sondern auch das praktische „Ticket“ für Finanzierungs- und Ausschreibungsprozesse — man muss nicht auf jede einzelne Anfrage neu reagieren, sondern hat einen konsistenten Datensatz vorliegen.

Handlungsimplication: Bauen Sie proaktiv einen VSME-konformen Datensatz auf — nicht aus regulatorischem Zwang, sondern weil er der effiziente, rechtlich gedeckelte Standard ist, der Bank-, Förder- und Investorenanfragen in einem Schritt bedient statt in wiederkehrender Einzelfallarbeit. Mieterstrom-Kennzahlen (Scope-3-Reduktion, Taxonomie-Umsatz und -CapEx aus Sektion 2 und 4) gehören in genau diesen Datensatz.

DER VALUE-CHAIN-CAP — VSME ALS GEDECKELTER DATENUMFANG



SEKTION 6

Das „graue Energie“-Argument gegen PV hält der Rechnung nicht stand

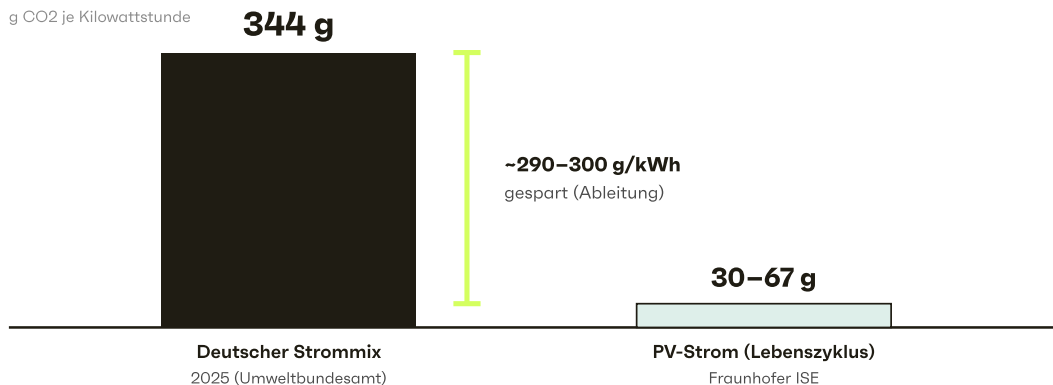
In Aufsichtsrats- und Vorstandsdiskussionen taucht regelmäßig ein Einwand gegen PV-Investitionen auf: Die Herstellung von Solarmodulen verursache selbst erhebliche Emissionen — sogenannte graue Energie, also die Energie, die in Produktion, Transport und Bau eines Produkts steckt, bevor es überhaupt genutzt wird. Der Einwand ist im Kern richtig, in seiner praktischen Schlussfolgerung aber quantitativ schwach begründet.

Die Zahlen: Die energetische Amortisationszeit einer marktüblichen PV-Dachanlage in Deutschland liegt nach Berechnungen des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme (ISE) bei nur 1 bis 1,3 Jahren — die Anlage erzeugt also bereits nach gut einem Jahr so viel Energie, wie für ihre Herstellung aufgewendet wurde. Bei einer Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren produziert sie damit 20- bis 25-mal mehr Energie, als in ihre Herstellung geflossen ist (Fraunhofer ISE, zit. n. pv magazine, 2025/2026). Die CO₂-Bilanz über den gesamten Lebenszyklus liegt bei rund 30 bis 67 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde — selbst im oberen Bereich dieser Spanne weniger als ein Fünftel der 344 Gramm CO₂ pro Kilowattstunde des deutschen Strommixes 2025 (Umweltbundesamt, 2026).

Das „graue Energie“-Argument mag als grundsätzlicher Einwand gegen jede Art von Produktion gelten — als spezifisches Argument gegen PV-Investitionen im Vergleich zum Status quo (Netzstrombezug) trägt es rechnerisch nicht. Wer in internen Gremien mit diesem Einwand konfrontiert wird, sollte nicht mit einer Grundsatzdebatte, sondern mit den beiden konkreten Kennzahlen antworten: Amortisationszeit und Lebenszyklus-Emissionsvergleich.

Handlungsimplication: Bereiten Sie Amortisationszeit (1 bis 1,3 Jahre) und Lebenszyklus-Vergleich (30 bis 67 g/kWh PV vs. 344 g/kWh Netzstrom) als Standard-Foliensatz für Aufsichtsrats- und Vertreterversammlungs-Diskussionen vor. Das nimmt dem Einwand die argumentative Grundlage, bevor er zur Verzögerung von Investitionsentscheidungen führt.

CO2-BILANZ JE KWH — NETZSTROM GEGEN PV-LEBENSZYKLUS



Energetische Amortisation der PV-Anlage: **1–1,3 Jahre** bei 25–30 Jahren Lebensdauer. Das „graue Energie“-Argument trägt gegen den Netzstrom-Status-quo rechnerisch nicht.

SEKTION 7

Die schärfste finanzielle Klimadrohung heißt CO2-Preis — nicht CSRD

Der wichtigste Punkt in diesem Report, gerade weil er am häufigsten missverstanden wird: Für die meisten Wohnungsunternehmen ist nicht die CSRD-Berichtspflicht das finanziell schärfste Klimarisiko, sondern der steigende CO2-Preis in Kombination mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG). Dieses Gesetz ist seit dem 01.01.2023 in Kraft und regelt, wie die CO2-Kosten fossiler Heizenergie (Gas, Öl) zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden — nach einem zehnstufigen Modell, gestaffelt nach CO2-Ausstoß in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Bei der schlechtesten Einstufung (ab 52 Kilogramm CO2 pro Quadratmeter und Jahr) trägt der Vermieter 95 Prozent dieser Kosten, der Mieter nur 5 Prozent (Anlage zu § 6 CO2KostAufG; ista, 2023).

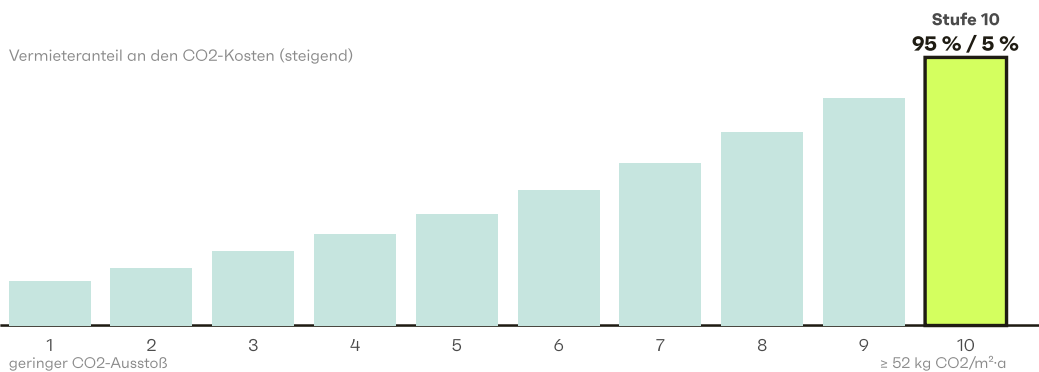
An dieser Stelle ist Präzision wichtig, weil hier ein verbreitetes Missverständnis kursiert: Das CO2KostAufG bezieht sich ausschließlich auf **Heizkosten aus fossilen Energieträgern** — nicht auf Strom. Mieterstrom senkt diese Umlage deshalb **nicht direkt**. Ein Wohnungsunternehmen, das eine PV-Anlage installiert und Mieterstrom anbietet, verändert dadurch für sich genommen nicht die CO2KostAufG-Einstufung des Gebäudes, solange die Heizung weiterhin mit Gas oder Öl läuft. Der Zusammenhang ist indirekt, aber real: Wird im Zuge einer Sanierung von einer fossilen Heizung auf eine Wärmepumpe umgestellt, verschiebt sich die Wärmeerzeugung von fossilen Brennstoffen auf Strom — und genau an dieser Stelle wird eine PV-Anlage mit Mieterstrom zum wirtschaftlichen Baustein, weil sie den Betrieb der Wärmepumpe teilweise mit selbst erzeugtem Strom deckt und damit die Wirtschaftlichkeit der Elektrifizierung verbessert. Mieterstrom ist hier ein Enabler der Elektrifizierung, kein direkter Hebel auf die CO2KostAufG-Stufe selbst.

Verschärft wird dieser Druck ab 2027 durch das europäische Emissionshandelssystem ETS2, das den CO2-Preis auf fossile Brennstoffe in den Sektoren Gebäude und Verkehr EU-weit ausweitet. Einen konkreten Startpreis nennen wir an dieser Stelle bewusst nicht, weil er zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend verifiziert ist — belastbar ist nur die Richtung: steigend, mit spürbaren Auswirkungen auf Gebäude mit fossiler Heizung ab 2027. In Kombination mit dem CO2KostAufG-Stufenmodell bedeutet das: Gebäude mit schlechter Energieeffizienz und fossiler Heizung werden für Vermieter über die kommenden Jahre strukturell teurer — unabhängig davon, ob das Unternehmen CSRD-pflichtig ist oder nicht. Eine ausführlichere Einordnung, was das CO2KostAufG für Wohnungsunternehmen konkret kostet und wo Mieterstrom wirklich ansetzt, finden Sie in unserem Artikel [CO2-Kosten für Wohnungsunternehmen](#).

Ergänzend relevant für Wohngebäude: Die im Mai 2024 in Kraft getretene EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) verlangt von Deutschland bis Mai 2026 eine nationale Umsetzung mit einem Sanierungspfad für den Wohngebäudebestand — Primärenergiereduktion von mindestens 16 Prozent bis 2030 und 20 bis 22 Prozent bis 2035, davon mindestens 55 Prozent aus den energetisch schlechtesten Gebäuden. Wichtig für die Einordnung: Dieser Pfad gilt als **nationaler Durchschnitt**, nicht als individuelle Sanierungspflicht pro Gebäude. Anders als bei Nichtwohngebäuden gibt es für einzelne Wohngebäude aktuell **keinen** individuellen Sanierungszwang (Mindestenergieeffizienzstandards, MEPS). Wer in diesem Zusammenhang von einem generellen „Sanierungszwang“ für einzelne Wohnhäuser spricht, überzeichnet die Rechtslage — der reale Druck entsteht nicht durch ein individuelles Sanierungsgebot, sondern durch die in dieser Sektion beschriebene Kombination aus CO2-Preis und CO2KostAufG-Kostenaufteilung.

Handlungsimplication: Prüfen Sie die CO2KostAufG-Stufe Ihres Bestands (Kilogramm CO2 pro Quadratmeter und Jahr je Gebäude). Bei den oberen Stufen (8 bis 10) sollten Sanierung und Elektrifizierung priorisiert werden — mit Mieterstrom als Baustein der Wärmepumpen-Wirtschaftlichkeit, nicht als eigenständige CO2KostAufG-Lösung.

CO2KOSTAUFG — DAS 10-STUFEN-MODELL (SEIT 01.01.2023)



Stufe 10: ab **52 kg CO₂/m²·a** trägt der Vermieter **95 %**, der Mieter **5 %** der CO₂-Kosten.

Wichtig: Das CO₂KostAufG betrifft **fossile Heizkosten (Gas/Öl)** — nicht Strom. Mieterstrom senkt diese Umlage **nicht direkt**. Der Hebel ist indirekt: Als Enabler der Wärmepumpe verbessert Mieterstrom die Wirtschaftlichkeit der Elektrifizierung — und damit den Weg aus den oberen Stufen.

Was das operativ heißt: Mieterstrom im Bestand

Lumitra bringt in diese sieben Erkenntnisse rund 20 Jahre gebündelte Mieterstrom-Erfahrung ein — verteilt auf die beiden Gründer Luis Röder und Noah Rues, mit langjähriger kombinierter Praxiserfahrung in Energietechnik und Photovoltaik. Lumitra ist zugleich eigener Elektro-Meisterbetrieb mit mehreren Elektro-Meistern im Team, was für die operative Umsetzung relevant ist: Die Montage erfolgt unter Meisterverantwortung und Leitung dieses Meisterbetriebs, die Installation der Smart-Meter-Infrastruktur ebenso. Den laufenden Messstellenbetrieb übernimmt in allen Modellen ein zertifizierter wettbewerblicher Messstellenbetreiber (wMSB); Lumitra ist dessen zertifizierter wettbewerblicher Messstellenbetreiber-Partner (wMSB-Partner), baut Zähler und Smart-Meter-Gateway ein, betreibt die Zähler aber nicht selbst. Die Abrechnungs- und Betriebsdaten laufen über diesen zertifizierten wMSB-Partner-Status.

Für die Frage, wer welche Betreiberpflichten trägt, gibt es drei unterschiedliche Modelle — und die Antwort hängt entscheidend davon ab, welches Modell ein Wohnungsunternehmen wählt:

Eigenbetrieb: Das Wohnungsunternehmen bleibt selbst Betreiber der Anlage und trägt die Betreiberpflichten vollständig. Lumitra tritt als Dienstleister für Planung, Bau und operative Abwicklung auf, ohne die rechtliche Betreiberrolle zu übernehmen.

Hybrid-Modell: Lumitra übernimmt die Betriebsführung als Dienstleistung — insbesondere die Abrechnungs- und Betriebsführungs-Entlastung im Tagesgeschäft. Die eigentlichen Betreiberpflichten bleiben rechtlich beim Eigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft.

Contracting: Hier investiert, betreibt und haftet Lumitra selbst — Betreiberpflichten und wirtschaftliches Risiko liegen vollständig bei Lumitra. Das Wohnungsunternehmen erhält Mieterstrom als Leistung, ohne selbst investieren oder operative Verantwortung übernehmen zu müssen. Mehr zu dieser Konstellation finden Sie im Contracting-Modell.

Welches Modell zu einem Wohnungsunternehmen passt, hängt von der eigenen Kapazität, der ESG-Reporting-Ambition und der Risikobereitschaft ab — es gibt hier keine pauschal richtige Antwort, und dieser Report soll an dieser Stelle keinen Verkaufsdruck aufbauen. Relevant für die in diesem Report beschriebene ESG- und Taxonomie-Logik ist vor allem: In allen drei Modellen entstehen die Kennzahlen (Scope-3-Reduktion, Taxonomie-Umsatz und -CapEx), die in Sektion 2 bis 5 beschrieben wurden — der Unterschied liegt darin, wer die operative und rechtliche Verantwortung für den Betrieb trägt. Auch kommunale Wohnungsunternehmen, die häufig zusätzlich unter dem Nachhaltigkeits-Reporting ihrer kommunalen Muttergesellschaft stehen, stellen sich strukturell dieselbe Frage — dazu mehr unter Mieterstrom für Kommunen.

In 7 Werktagen wissen Sie, wo Sie stehen

Die in diesem Report beschriebenen Hebel — Taxonomie-Doppelzählung, Scope-3-Reduktion, VSME-Datensatz, CO2KostAufG-Exposition — lassen sich nicht pauschal beantworten, sondern nur anhand des konkreten Bestands. Lumitra prüft innerhalb von 7 Werktagen, ob und wie sich Mieterstrom für Ihr Portfolio oder ein einzelnes Objekt wirtschaftlich rechnet — mit einer ehrlichen Wirtschaftlichkeitsrechnung statt einer pauschalen Schätzung, und mit Blick darauf, wie sich das Ergebnis in Ihre Taxonomie- und Scope-3-Berichtslogik einordnen lässt. Diese Machbarkeitsprüfung ist unverbindlich und ersetzt keine individuelle Steuer- oder Rechtsberatung, gibt aber innerhalb einer Woche eine belastbare Grundlage für die interne Entscheidung.

VOLLUMFÄNGLICHER MIETERSTROM — ALLES AUS EINER HAND



Stand 01/2026: Lumitra ist im DACH-Raum der einzige Anbieter, der diese fünf Bausteine vollständig selbst abdeckt.

Warum sich ein Erstgespräch lohnt

Mehr als ein Kennenlerngespräch — belastbare Klarheit für Ihren Bestand.

- ✓ Ehrliche Wirtschaftlichkeitsrechnung statt Verkaufsgespräch
- ✓ Technik, Recht & Steuer — aus einer Hand erklärt
- ✓ Taxonomie, Scope 3 & CO2KostAufG — eingeordnet für Ihr Reporting
- ✓ Unverbindlich & kostenfrei — ohne Druck

Mehr Informationen unter www.lumitra.de



DAS TEAM HINTER IHREN ANTWORTEN — LUMITRA, KEMPTEN

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen wir über Ihren Bestand — konkret und mit Zahlen.

Sie haben jetzt die Einordnung, die die meisten ESG-Berater Ihnen nicht in dieser Klarheit geben. Der nächste Schritt ist kein weiteres PDF — es ist ein 30-Minuten-Gespräch über genau Ihren Bestand und darüber, wo Mieterstrom auf Ihre ESG-Ziele einzahlt.

Vorab online sprechen → lumitra.de/erstberatung-online



Schreiben Sie uns

info@lumitra.de



Rufen Sie an

[+49 831/57009012](tel:+4983157009012)

Kostenfrei · unverbindlich · ohne Verkaufsdruck. Wir sagen auch ehrlich, wenn sich Mieterstrom für Ihren Bestand nicht lohnt.

Quellenverzeichnis

Aussage	Quelle	Jahr	URL
CSRD-Omnibus-Reform: neue Schwelle >1.000 Beschäftigte und >450 Mio. € Nettoumsatz, EU-seitig beschlossen 18.03.2026 (nationale Umsetzung noch nicht final), ~80 % der bisher erfassten Unternehmen fallen aus der Pflicht	Consilium (Rat der Europäischen Union), Pressemitteilung	2026	https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2026/02/24/council-signs-off-simplification-of-sustainability-reporting-and-diligence-requirements-to boost-eu-competitiveness/
CSRD-Omnibus-Reform: Einordnung Schwellen, Anwendungsbeginn GJ 2027	Norton Rose Fulbright	2026	https://www.nortonrosefulbright.com/en/knowledge/publications/1679488b/european-parliament-votes-to-adopt-omnibus-proposals-amending-csrd-and-cs3d
CSRD-Omnibus-Reform: Detaileinordnung der Änderungen	Accountancy Europe	2026	https://accountancyeurope.eu/publications/omnibus-explained-key-changes-to-the-csrd-and-csddd/

Aussage	Quelle	Jahr	URL
GdW-Mitgliederzahlen: ~3.000 Wohnungsunternehmen, ~2.000 Genossenschaften, ~790 kommunale Unternehmen, ~6 Mio. Wohnungen, ~30 % aller Mietwohnungen	GdW — Die Wohnungswirtschaft Deutschland	2025	https://www.gdw.de/der-gdw/mitglieder/
EU-Taxonomie-Vereinfachungsverordnung: in Kraft 28.01.2026, rückwirkend GJ 2025, 10-Prozent-Wesentlichkeitsschwelle	Rödl & Partner, „Taxonomie-Update 2025/2026“	2026	https://www.roedl.com/insights/taxonomie-update-2025-2026/
Taxonomie-Aktivität 7.7: Top-15-Prozent- bzw. EPC-Klasse-A-Kriterium für Bestandsgebäude vor 2020	vdpResearch, „EU-Taxonomie: Top 15%-Benchmarks Deutschland“	2024	https://www.vdpresearch.de/sustainable-finance-eu-taxonomie-top-15-benchmarks-deutschland/
GHG-Protocol Scope 3, Kategorie 13 „Downstream Leased Assets“	GHG Protocol, Technical Guidance Chapter 13	2026 (Zugriff)	https://ghgprotocol.org/sites/default/files/2022-12/Chapter13.pdf
Scope 3 dominiert die Emissionsbilanz von Immobilienunternehmen	Deepki, „Scope 3: Wie diese schwer zu bekämpfenden Emissionen den Ausschlag geben könnten“	2026	https://www.deepki.com/de/blog/scope-3-wie-diese-schwer-zu-bekaempfenden-emissionen-den-ausschlag-geben-koennten/
Deutscher Strommix 2025: 344 g CO2/kWh	Umweltbundesamt	2026	https://www.umweltbundesamt.de/themen/co2-emissionen-pro-kilowattstunde

Aussage	Quelle	Jahr	URL
			de-strom-2025-nur
PV-Lebenszyklus-Emissionen ~30-67 g CO ₂ /kWh, energetische Amortisation 1-1,3 Jahre	Fraunhofer ISE, zit. n. pv magazine	2025/2026	https://www.pv-magazine.de/2021/07/28/fraunhofer-ise-energetische-amortisationszeit-fuer-photovoltaik-dachanlagen-liegt-weltweit-zwischen-044-und-142-jahren/
Vonovia SBTi-Ziele: Scope-3-Kategorie „Downstream Leased Assets“ -25 % bis 2030	Vonovia, Nachhaltigkeitsbericht/ESG-Factbook	2024	https://reports.vonovia.com/2023/esg-factbook/en/greenhouse-gas-balance
EPBD 2024: in Kraft 28.05.2024, DE-Umsetzung bis Mai 2026, Nullemissionsgebäude 2028/2030, Solarpflicht Wohngebäude Ende 2029, kein individueller Sanierungszwang für Wohngebäude	gebaeudeforum.de	2025	https://www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/eu-vorgaben/epbd/
Nationaler Sanierungspfad Wohngebäude: -16 % Primärenergie bis 2030, -20 bis -22 % bis 2035, ≥55 % aus schlechtesten Gebäuden	gebaeudeforum.de / dena-Einordnung	2025	https://www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/eu-vorgaben/epbd/
CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz: 10-Stufen-Modell, Stufe 10 (≥52 kg CO ₂ /m ² /a) = 95 % Vermieteranteil	ista, „CO ₂ KostAufG“	2023	https://www.ista.com/de/gesetze-und-verordnungen/kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-co2kostaufg/

Aussage	Quelle	Jahr	URL
VSME als gesetzlicher „Value Chain Cap“ seit Omnibus-Reform 2026	VECTRA International, „The Value-Chain Cap Strategy“	2026	https://vectra-intl.com/blog/the-value-chain-cap-strategy-leveraging-vsme-standards-to-reduce-supplier-burden-and-strengthen-esg-data-quality/

RECHTLICHER HINWEIS

Dieser Report dient ausschließlich der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer-, Wirtschaftsprüfungs- oder Energieberatung. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert, erfolgen jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Aktualität. Gesetzliche Rahmenbedingungen, Förderprogramme und Marktbedingungen ändern sich laufend — maßgeblich ist stets der zum Zeitpunkt Ihrer Entscheidung gültige Rechts- und Marktstand. Das CSRD-Umsetzungsgesetz und die überarbeiteten ESRS waren zum Redaktionsschluss (07/2026) noch nicht final; einzelne Schwellen und Detailregeln können sich im laufenden Verfahren verschieben. Für eine verbindliche Bewertung Ihres konkreten Vorhabens sprechen Sie mit unseren Fachpartnern aus Energierecht und Steuerberatung.

Lumitra GmbH — Kempten im Allgäu — Mieterstrom für die Wohnungswirtschaft, alles aus einer Hand: Planung, Genehmigung, Förderung, Bau, Abrechnung, Service. Eigener Elektro-Meisterbetrieb. Eigene Software. wMSB-Partner.