


Green Energy Summit

Energie im Wandel:
Herausforderungen und
Lösungsansätze für Verwalter
von Wohnungseigentümer-
gemeinschaften

Referentin: Katja Niebling
16.09.2025 | Frankfurt am Main

Erfahren Sie in unseren Online-Seminaren, wie Sie ...

- den Einstieg in die Klimawende Ihres Unternehmens schaffen.
- grüne Energie langfristig kosteneffizient nutzen.
- Fördermöglichkeiten optimal ausschöpfen.
- rechtliche Anforderungen erfüllen.
- Vorreiter im Bereich Green Energy werden.

	Mo, 15.9.	Di, 16.9.	Mi, 17.9.	Do, 18.9.
9 Uhr				
10 Uhr		Update Effizienzpolitik	Nachhaltigkeit in Deutschland und Europa	
11 Uhr				
12 Uhr	Dekarbonisierung in Unternehmen	Praxiserfahrungen und Vorteile der Fernwärme	Nachhaltige Mobilität in der Praxis: Corporate Carsharing	Energiewende mit Eigenstrom am Beispiel der Eckelmann AG
13 Uhr				
14 Uhr	Energiemanagementsysteme nach ISO 50001:2018	Energieeinsparmaßnahmen in Unternehmen	Grünstrom für Unternehmen	Blick in die Zukunft: Fernwärmeausbau Frankfurt
15 Uhr			ebm-papst: Power Purchase Agreement (PPA)	
		Energie im Wandel für WEG-Verwalter		



Vorstellung Moderator und Referentin

Oliver Schoenstein

Leiter Vertrieb & Marketingmanagement
Wohnungswirtschaft, EDL & Kommunen, Mainova AG



O.Schoenstein@mainova.de



[Zum Profil](#)

Katja Niebling

Geschäftsführerin, Verband der
Immobilienverwalter Hessen e.V.



+49 (0) 69 247 556 95-2



k.niebling@vdiv-hessen.de



[Zum Profil](#)



Der VDIV Hessen e.V.

Kennzahlen

>350

hauptberufliche
Mitgliedsunternehmen



>350.000

Gesamtzahl der
verwaltete Wohneinheiten



+80 %

Mitgliederzuwachs
in den letzten 5 Jahren



>35

Jahre erfolgreiche
Verbandsarbeit



>50

Seminare und
Veranstaltungen / Jahr



>50

Kooperationspartner
rund um die Immobilie



Energie im Wandel: Herausforderungen und Lösungsansätze für Verwalter von WEGs

Grundfrage: Warum überhaupt mit solchen Fragen befassen?

Heute: drei Themenblöcke

1. Photovoltaik
2. GEG / Wärmepumpen
3. Smart Metering

Fokus: Praktische Umsetzung

Energie im Wandel: Herausforderungen und Lösungsansätze für Verwalter von WEGs

Grundsätzliche Thesen

- **Entscheidungsfindung** langwierig aufgrund
 - Eigentümerstruktur
 - Beratung und Beschlussfassung auf der einmal jährlichen Eigentümerversammlung
- oft keine auskömmlichen **Rücklagenbildung** / finanzielle Situation
- Energieversorgung als „**Selbstverständlichkeit**“
- Eigentümer zeigen sich gelegentlich **unkooperativ, aber auch verunsichert durch Politik und Medien**

01

Photovoltaik

Photovoltaik

Jeder für sich: Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)

- Kleine Anlagen mit idR 400 bis 800 Watt
- Gesetzliche Änderung in 2024 → privilegierte Maßnahme iSd § 20 Abs.2 WEG
- Entbürokratisierung & Erleichterungen
- Anspruch des Eigentümers und des Mieters auf Gestattung!
- Veränderungssperre eher unwahrscheinlich

Pro	Contra
Schritt zur Klimaneutralität	Brandschutz
Ersparnis bei Stromkosten für den Einzelnen	Sorge vor herunterfallenden Teilen
z.T. Förderprogramme von Kommunen / Ländern	Optische Beeinträchtigung

Welcher Aspekt ist wem wichtiger und welches Rollenbild sollte der Verwalter einnehmen?

Photovoltaik

Jeder für sich: Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)

Möglicher Umgang damit durch für Verwalter

- Individueller Gestattungsbeschluss, auf Antrag eines Miteigentümers
 - Verhinderungs-Politik, bei möglichst vielen Auflagen
- Allgemeiner Gestattungsbeschluss ohne Antrag eines Miteigentümers (proaktiv durch den Verwalter)
 - Ermöglichungs-Politik, nur mit den notwendig(st)en Vorgaben, führt ggf. zu sehr unterschiedlichen Ausführungen, da im Vorfeld nur ein Rahmen gesetzt werden kann

Photovoltaik

Jeder für sich: Steckersolargeräte („Balkonkraftwerke“)

Fragen im Vorfeld / für die Beschlussfassung

Individuell – Unterlagen bereitzustellen durch den Eigentümer	Allgemein – Verbindliche Vorgaben bereitzustellen durch den Verwalter
Nachweis, dass die Hausanlage vor Rückspannungen geschützt ist	Regelung zur max. installierten Leistung, entsprechend der technischen Sicherheitsvorgaben
Schematische Visualisierung	Vorgaben zur Befestigung (Statik)
Produktdatenblatt der Anlage	Regelung zur max. Größe, zur Farbe der Modulplatten und Rahmen, Neigungswinkel etc.
Versicherungsnachweis	Versicherungsnachweis, sofern kein Einschluss in die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht der GdWE
Kostenübernahmeerklärung (Installation, Betrieb, Wartung, Erhaltung) des Eigentümers	Kostenübernahmeverpflichtung (Installation, Betrieb, Wartung, Erhaltung) des Eigentümers

Photovoltaik

Alle zusammen: Gebäudestromanlage

Solarpaket I – gemeinschaftliche Versorgung:

- Erzeugung an oder auf dem Gebäude
- Stromverbrauch durch Bewohner (Eigentümer oder Mieter)
- Lieferung direkt an Einheiten im Gebäude

Pro	Contra
Anlage kann auf der Dachfläche montiert werden ohne optische Beeinträchtigung der Fassade	Abhängig von Dachflächenpotenzial
Mehrwert für die Bewohner	Bewohner muss zusätzlich auch selbst Versorgervertrag schließen / beibehalten
Ggf. Steigerung des Immobilienwerts	Relativ viele Vor-Entscheidungen notwendig
Gemeinsamer Schritt zur Klimaneutralität	Beschluss unter Vorbehalt der Kostentragung

Welcher Aspekt ist wem wichtiger und wie sehr zieht die WEG an einem Strang?

Photovoltaik

Alle zusammen: Gebäudestromanlage

Mögliche Strategien für Verwalter

- Betrieb durch die WEG
- Betrieb durch einen externen Dienstleister

Photovoltaik

Alle zusammen: Gebäudestromanlage

Fragen im Vorfeld / für die Beschlussfassung

Zu klärende Aspekte
Baugenehmigung / Denkmalschutz
Genehmigung / Anschlusspunkt Netzbetreiber
Verantwortung für Baumaßnahme: Planer oder Verwalter?
Finanzierung (sowohl der Planung als auch der Maßnahme)
Versorgungssicherheit / Informationspflicht zu ergänzendem Strombedarf
Gebäudestromnutzungsvertrag oder Aufnahme in Beschluss?

Welche Strategie der Verwalter verfolgt, hängt davon ab, über wie viel Kompetenz er in dieser Materie verfügt oder aufbauen will.

Photovoltaik: Unterstützung durch den VDIVH

- Handlungsempfehlung des Dachverbands
- Detaillierte Beschreibung der beiden Varianten
- Beschlussmuster und Praxistipps für die Verwalter
- Kostenfrei im Intranet für alle Mitglieder



02

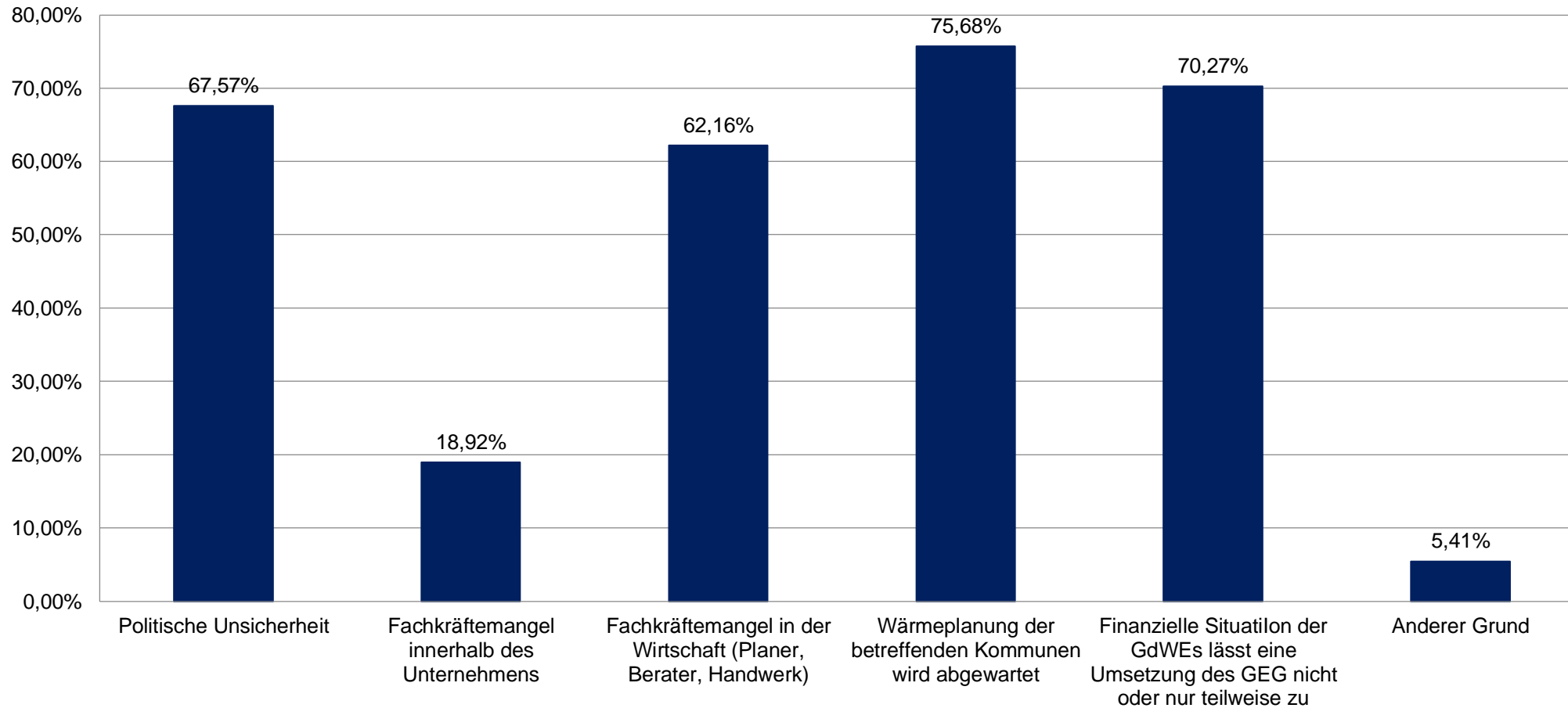
Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

- oft Unverständnis der Eigentümer über die Anforderungen des GEG
- besondere Anforderungen / Handlungsweisen bei vorhandenen Etagenheizungen
- VDI VH hat eine Mitgliederbefragung zum Gebäudeenergiegesetz durchgeführt. Ergebnis: Immobilienverwalter befinden sich oftmals in einer abwartenden Haltung
- „Abschaffung“ des GEG ist nicht zu erwarten → EU-Richtlinien

Mitgliederumfrage zum Gebäudeenergiegesetz

Warum treiben Sie im Zuge der GEG-Novelle konkrete Projekte derzeit nicht voran?



Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

Fragen, mit denen sich ein Verwalter befassen muss

- In welchen Objekten gibt es Gasetagenheizungen und wo müssen Entscheidungen zur zentralen Versorgung getroffen werden?
- Sind die notwendigen Informationen der Eigentümer eingeholt und konsolidiert worden?
- Welche Optionen bietet die kommunale Wärmeplanung? Welche der verwalteten Objekte liegen im (potenziellen) Ausbaugebiet?
- Wie soll ein etwaiger Heizungstausch finanziert werden?
- Welches Alter haben die Heizungsanlagen in den einzelnen Objekten?

Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

Mögliche Strategien für Verwalter

- Abwarten bis zur Havarie der Heizungsanlage
- Proaktives Planen, ggf. bis zur Havarie

→ Unterschiedliche Beschlusslagen!

→ Im Fall von Gasetagenheizungen: Mitwirkung der Eigentümer notwendig!

Viele Fragen zu klären:

- Bei Umstieg auf Wärmepumpe: Wohin mit ihr?
- Bei Umstieg von Etagenheizung auf zentrale Heizungsanlage: Wohin mit ihr?

Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

Fragen im Vorfeld / für die Diskussion mit den Eigentümern

Abwarten bis zur Havarie	Proaktives Planen
„öffentlich-rechtlich vorgeschrieben“, d.h.: Erhaltungsmaßnahme	Bauliche Veränderung, unabhängig von der Art der neuen Anlage
Dadurch: keine Diskussion über Kostenverteilung, sondern Umlage nach MEA	Beschluss unter Vorbehalt der Kostentragung durch alle Eigentümer
Risiko der „Unzeit“ – mitten im Winter, schlimmstenfalls: Heiligabend	Zeitplanung für Maßnahme möglich
Erhaltungsrücklage muss ausreichen für Spontan-Maßnahme und/oder Eigentümer müssen über ausreichend Liquidität für spontane Sonderumlage verfügen	Planung der Finanzierung: Sonderumlage / Rücklage / WEG-Kredit

Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen Unterstützung durch den VDIVH



- Handlungsempfehlungen für Immobilienverwalter
- Informationen für betroffene Eigentümer
- diverse GEG-Seminare für Immobilienverwalter bzw. Eigentümer & Beiräte
- Unterlagen erhältlich

03

Smart Metering

Smart Metering

- Umrüstung auf fernauslesbare Zähler ist kein neues Thema
- Teil der Umsetzung der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie (EED) in nationales Recht

Ziele:

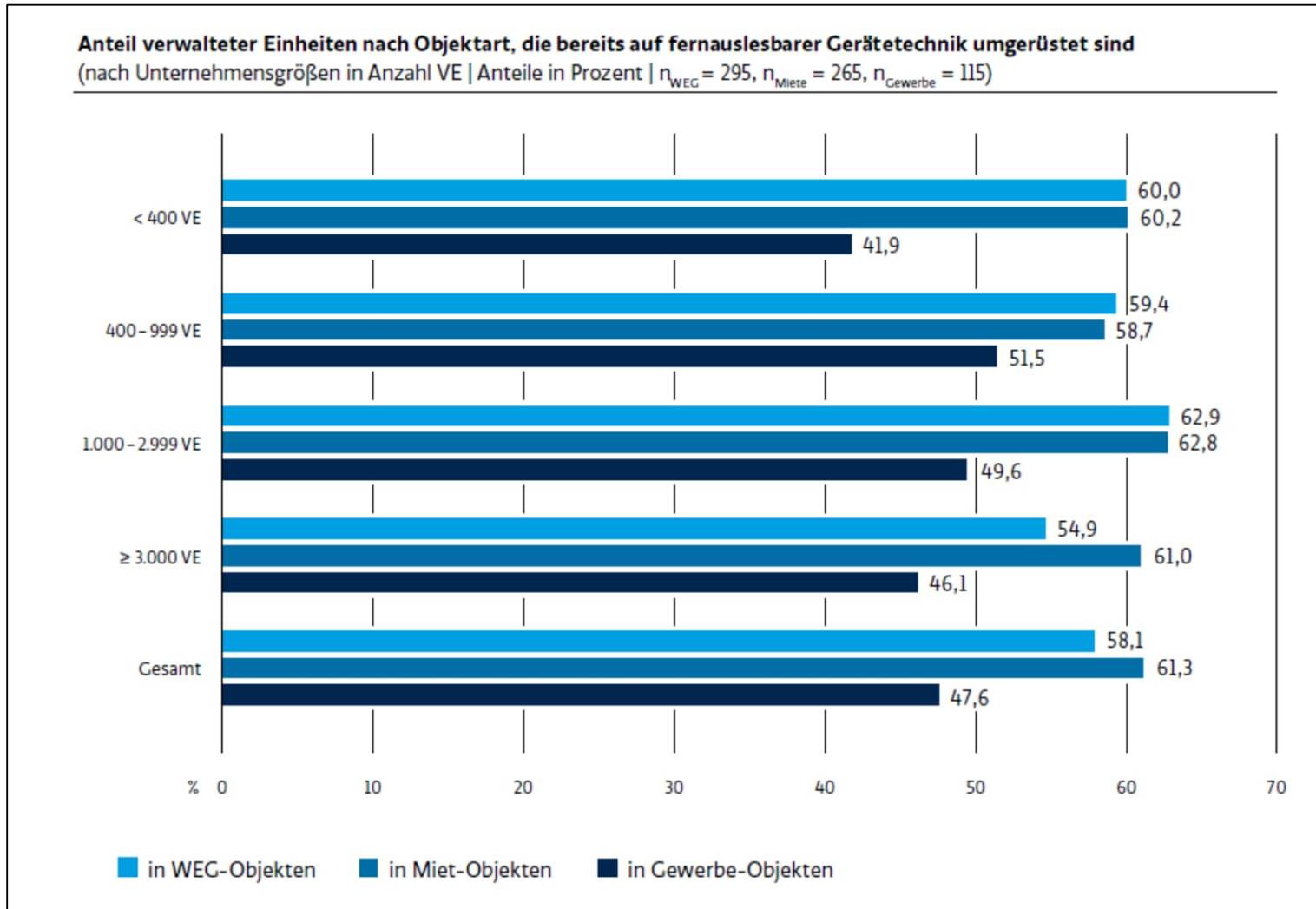
- Energieverbrauch transparenter gestalten
- Anreize für energieeffizientes Verhalten beim Verbraucher schaffen und den steigenden Energiekosten entgegensteuern
- Erste Informationen an Mitglieder in 2019 (!)
- Zeit rennt, auch wenn noch 15 Monate Zeit sind



Quelle: Verwalter-Monitor des VDIV D, 03/2025

Smart Metering

Umfrage des VDIIV Deutschland zum Stand der Umrüstung



Quelle: Verwalter-Monitor des VDIIV D, 03/2025
Mehrfachnennung möglich

Smart Metering

Fragen, mit denen sich ein Verwalter befassen muss

- In welchen Objekten sind noch keine fernauslesbaren Zähler eingebaut?
- Mit welchen Mess-Dienstleistern bestehen dort Verträge?
- Welche Optionen bieten diese Dienstleister an (Miete oder Kauf der Geräte) und welche Aufgaben resultieren daraus für wen?
- Vorbereitung der Beschlussfassung – falls noch nicht erfolgt

Smart Metering

Besondere Herausforderungen für Immobilienverwalter

- Kapazitäten bei Geräteherstellern und Messdienstleistern/Handwerkern für den Einbau
- Mögliche bauliche Hindernisse / technische Komplexität
- Widerstand durch Bewohner wegen Funk und / oder steigenden Kosten für die Technik
- Koordination des Zählertauschs mit den Bewohnern
- Sonderlocken: vermietete Eigentumswohnungen

Smart Metering Unterstützung durch den VDIVH

Handlungsempfehlung

Zu den wesentlichen Änderungen in der Heizkostenverordnung und ihren Folgen

Berlin, 13. Dezember 2021

Die nachfolgenden Informationen stellen keine Rechtsberatung des VDIV Deutschland dar, sondern dienen lediglich der Orientierung. Der VDIV Deutschland leistet keine Gewähr für den Inhalt. Mitgliedsunternehmen steht darüber hinaus die Rechtsberatung der Landesverbände zur Verfügung.

Nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt am 30.11.2021 sind die Änderungen in der Heizkostenverordnung (HeizkV) am 1.12.2021 in Kraft getreten. Die notwendige Zustimmung des Bundesrates erfolgte unter der Bedingung, dass die Auswirkungen der Neuregelungen nach drei Jahren evaluiert werden (vgl. BR-DS 643/21). Damit soll möglichst frühzeitig erkannt werden, ob zusätzliche Kosten für Mieter entstehen und diese ohne Ausgleich belastet werden. Die Umsetzung der EU-Richtlinie 2012/27 zur Energieeffizienz in nationales Recht hätte eigentlich schon bis zum 25.10.2020 erfolgen müssen, so dass manche Übergangsregelungen bereits überholt sind.

Überblick über die neuen Pflichten für Eigentümer und Verwalter

I. Installationspflichten

Gemäß dem neuen § 5 Abs. 2 HeizkV müssen messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die **nach dem Inkrafttreten** der Änderungen eingebaut werden, fernablesbar sein.

Messtechnische Ausstattungen sind Wärmecähler, Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler. **Fernablesbar** ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzungseinheiten abgelesen werden kann. Dabei werden auch Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert.

Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen **bis Ende 2026** mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.



Präsident
Wolfgang D. Heckeler
Geschäftsführer
Martin Kasper

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1201
0000 0000 0000 00
BIC BKDE33HAN

www.vdiv.de

Seite 1 von 12

Besondere Herausforderungen für Immobilienverwalter


- Handlungsempfehlung mit ausführlichen Informationen zur Umsetzung und notwendiger Schritte
- Verwalter-Monitor mit Überblick über den Umsetzungsstand beim Gerätetausch und der Bereitstellung der UVIs



VERWALTER-MONITOR:

FERNABLESBARE MESSGERÄTE UND UNTERJÄHRIGE VERBRAUCHSINFORMATION (UVI) – INWIEWEIT GELINGT DIE UMSTELLUNG?

Weitere Seminare entdecken

	Mo, 15.9.	Di, 16.9.	Mi, 17.9.	Do, 18.9.
9 Uhr				
10 Uhr		Update Effizienzpolitik	Nachhaltigkeit in Deutschland und Europa	
11 Uhr	Dekarbonisierung in Unternehmen	Praxiserfahrungen und Vorteile der Fernwärme	Nachhaltige Mobilität in der Praxis: Corporate Carsharing	Energiewende mit Eigenstrom am Beispiel der Eckelmann AG
12 Uhr				
13 Uhr				
14 Uhr	Energiemanagementsysteme nach ISO 50001:2018	Energieeinsparmaßnahmen in Unternehmen	Grünstrom für Unternehmen	Blick in die Zukunft: Fernwärmeausbau Frankfurt
15 Uhr		Energie im Wandel für WEG-Verwalter	ebm-papst: Power Purchase Agreement (PPA)	

mainova.de/green-energy-summit

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**