



# 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	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			Energieeinsparmaßnahmen in Unternehmen	Blick in die Zukunft: Fernwärmearausbau Frankfurt
14 Uhr	Energiemanagementsysteme nach ISO 50001:2018		Grünstrom für Unternehmen	
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](mailto: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](mailto: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
Kostenübernahmeverklärung (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

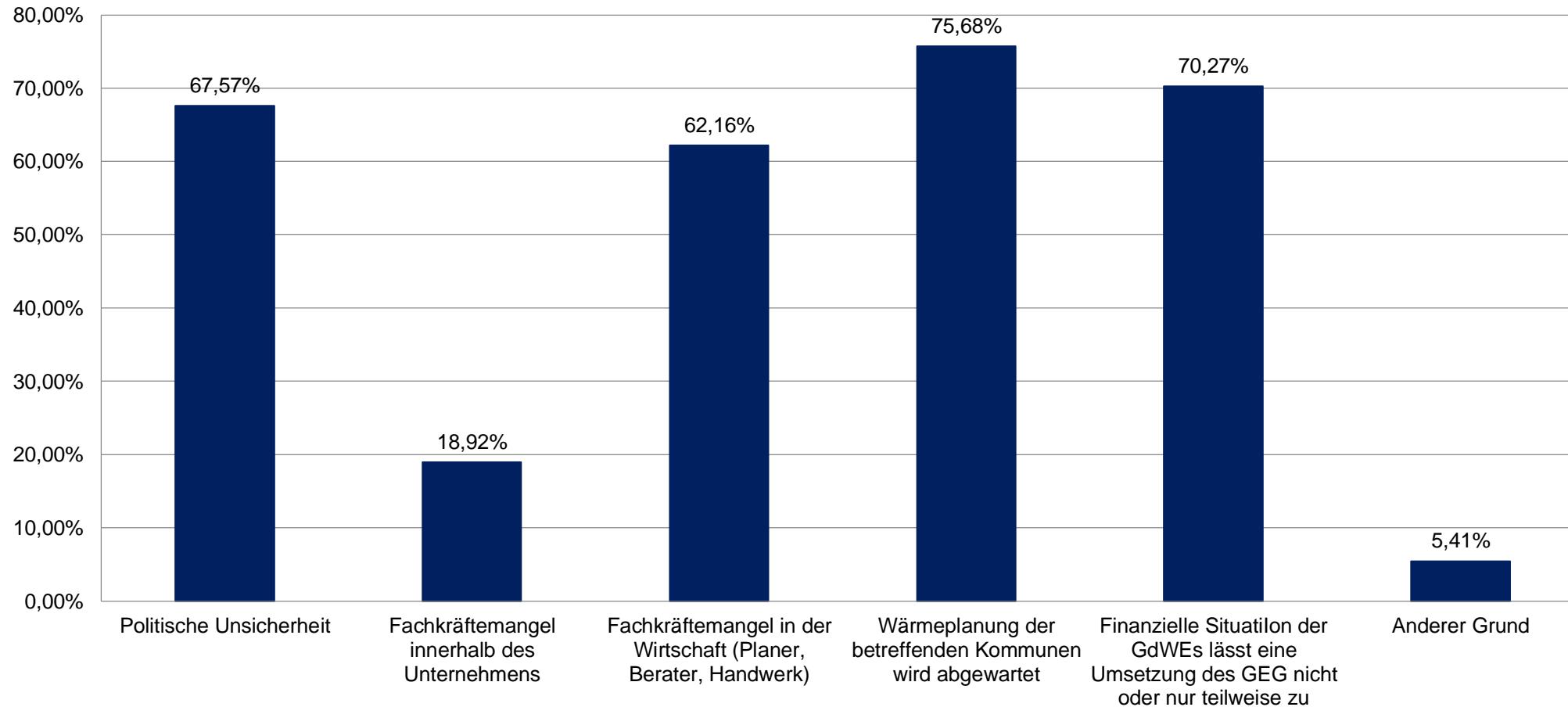
## Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

# Gebäudeenergiegesetz / Wärmepumpen

- oft Unverständnis der Eigentümer über die Anforderungen des GEG
- besondere Anforderungen / Handlungsweisen bei vorhandenen Etagenheizungen
- VDIVH 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
„öffentliche-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



**Neues Heizungsgesetz:  
Was Wohnungseigentümer beim Betrieb  
von Etagenheizungen wissen sollten**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), oft auch als Heizungsgesetz bezeichnet, regelt, dass in der Zukunft nur noch Heizanlagen eingebaut werden dürfen, die über einen längeren Zeitraum hinweg sicherstellen können, dass mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien genutzt werden. Damit will die Bundesregierung in den kommenden Jahren das Heizen in Deutschland energieeffizienter und nachhaltiger machen.

Für Bestandsgebäude greift diese Anforderung erst, sobald eine Heizung ersetzt werden muss. Das Problem: Insbesondere bei Etagenheizungen werden dann oft sehr aufwändige und kostenintensive Baumaßnahmen erforderlich (vom Einrohrzum Zweirohrsystem etc.). Auch können die Eigentumsverhältnisse für Etagenheizungen sich ändern, wenn Etagenheizungen nicht mehr beibehalten werden und eine Zentralheizung zum Einsatz kommen soll. Nicht nur aus diesen Gründen greifen besondere Vorschriften beim Austausch oder der Umstellung solcher Heizungsanlagen.

**Was müssen Wohnungseigentümer jetzt tun?**

Zunächst muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch ihren Verwalter, Informationen über Art, Alter und Funktionsfähigkeit der Anlage von dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger einzuholen.

Ihr Verwalter ist darüber hinaus gesetzlich verpflichtet, auch bei jedem Eigentümer über dessen Etagenheizung Informationen u.a. über Ausstattung, Zustand und Bestandteile der Heizungsanlage anzufordern. Die genannten Informationen sind dem Verwalter innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung in Textform mitzuteilen. Nach Ablauf der Mitteilungsfrist sind die von den Wohnungseigentümern und dem Bezirksschornsteinfeger erhaltenen

Informationen zusammenzufassen und innerhalb von drei Monaten den übrigen Eigentümern zur Verfügung zu stellen.

Die Informationen sind spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 anzufordern.

**Was müssen Wohnungseigentümer bei Ausfall einer Etagenheizung tun?**

Wohnungseigentümer haben den Immobilienverwalter unverzüglich über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung zu unterrichten. Sobald die erste Heizung im Gebäude ausgetauscht und dies bekannt wird, muss innerhalb eines fünfjährigen Zeitraums eine Entscheidung fallen, ob die Etagenheizungen beibehalten oder ob auf eine zentrale Versorgung umgestellt werden soll. Hierfür muss der Immobilienverwalter eine Eigentümerversammlung einberufen, in der über die Fristen und Vorgaben informiert wird. Danach wird von einem Spezialisten (z.B. Energiegeber / Fachplaner o.ä.) ein professionelles Konzept erarbeitet werden müssen.

**Wie entscheiden Wohnungseigentümer über die zukünftige Art der Beheizung?**

Die Frage der zukünftigen Art der Beheizung muss mindestens einmal jährlich im Rahmen der Eigentümerversammlung behandelt werden und es ist die Entscheidung zu treffen, ob die Gasfugenheizungen beibehalten werden sollen oder ob eine zentrale Heizungsanlage eingebaut werden soll. Für die Beibehaltung (mind. einer Etagenheizung) gibt es eine große Hürde: 2/3 der anwesenden Stimmen müssen dafür stimmen, gleichzeitig aber auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten müssen.

Seite 1  
Kontakt:  
Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.  
In der Schildwacht 13a - 65933 Frankfurt/Main  
T 069 247 566 05-0 - F 069 247 566 05-9 - info@vdiv-hessen.de - www.vdiv-hessen.de

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

# 03

## Smart Metering

# Smart Metering

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

## Ziele:

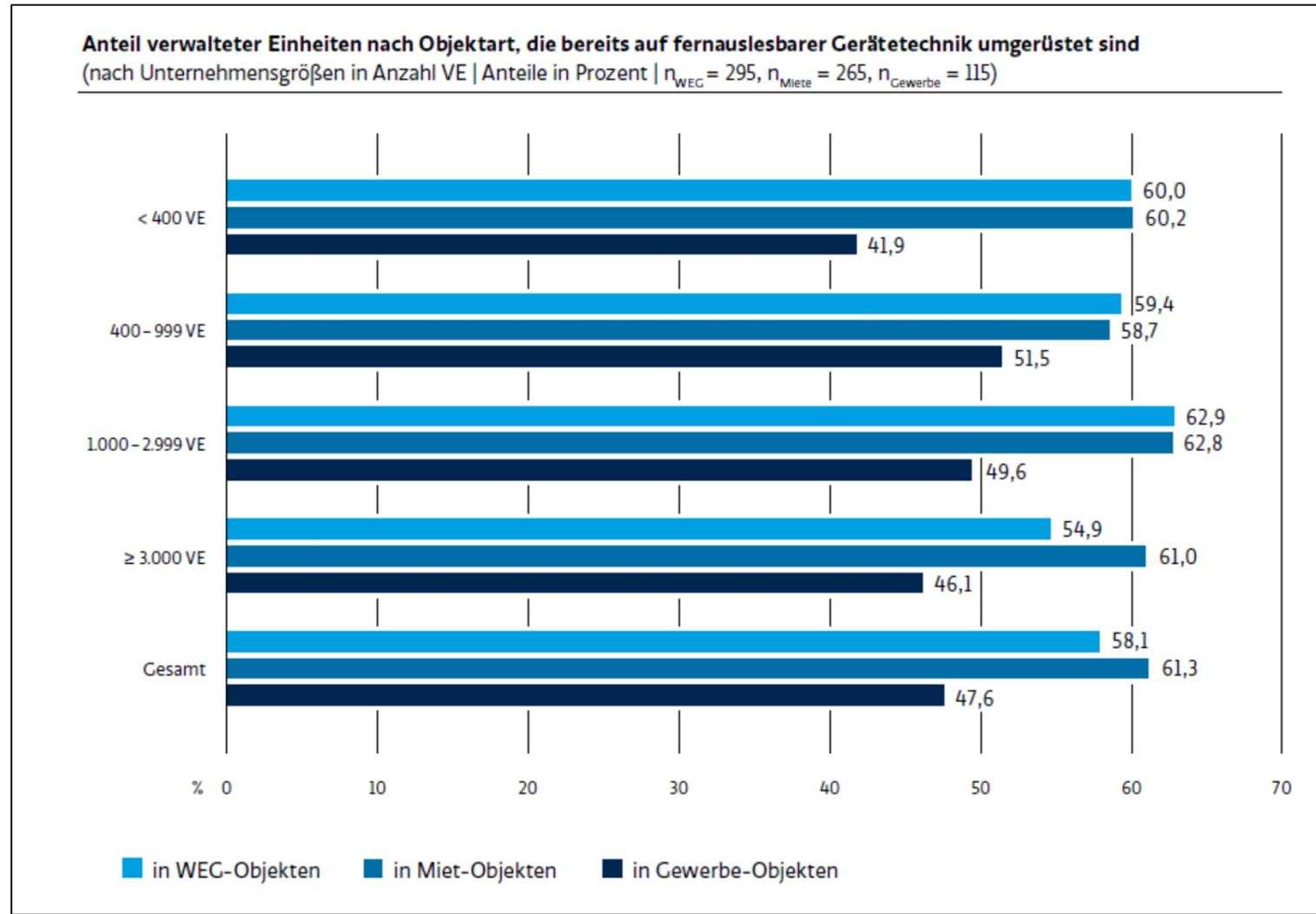
- Energieverbrauch transparenter gestalten
- Anreize für energieeffizientes Verhalten beim Verbraucher schaffen und den steigenden Energiekosten entgegensteuern
- Erste Informationen an Mitglieder in 2019 (!)
- Zeit rennt, auch wenn noch 15 Monate Zeit sind



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

# Smart Metering

## Umfrage des VDIV Deutschland zum Stand der Umrüstung



Quelle: Verwalter-Monitor des VDIV 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 Wärmezähler, 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 2020** mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

**Seite 1 von 12**

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

**vdiv**  
Die Immobilienverwalter

Präsident  
Wolfgang D. Heckeler  
Geschäftsführer  
Martin Kaßler

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 1203  
0000 1010 6441 00  
BIC BYLADEM1001

## 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



# 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			Grünstrom für Unternehmen	Blick in die Zukunft: Fernwärmearausbau Frankfurt
14 Uhr	Energiemanagementsysteme nach ISO 50001:2018	Energieeinsparmaßnahmen in Unternehmen	ebm-papst: Power Purchase Agreement (PPA)	
15 Uhr		Energie im Wandel für WEG-Verwalter		

[mainova.de/green-energy-summit](http://mainova.de/green-energy-summit)



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**