

Wie bereit ist mein Gebäude für die nächsten Schritte?

techem

Vom Keller zu Kilowatt: Vorbereitung von Bestandsgebäuden auf erneuerbare Energien, neue Pflichten und zukünftige Investitionen.

Wie digitale Infrastruktur erneuerbare Energie wirtschaftlich macht, Berlin, 23.09.2026

Stellen Sie sich Herrn Müller vor

Sechs Wohneinheiten, solide vermietet. Seit Jahren läuft alles weitgehend reibungslos.

Das Gebäude heute:

- Baujahr 1986
- 420 m² Wohnfläche
- Beheizung über Gas-Brennwerttechnik
- Klassischer Heizungskeller ohne Digitaltechnik
- Funk-Ablesesystem für den Energieverbrauch
- Keine Solarstromerzeugung
- Stromverbrauchserfassung über analoge Zähler
- Keine Lademöglichkeiten für Elektroautos
- Keine Gewerbeinheit im Gebäude
- Dach bislang nicht auf PV-Eignung geprüft



Drei Entwicklungen verändern den Wert von Immobilien

Welche Auswirkungen haben diese auf Herrn Müller und sein Gebäude?

1. Energiekosten steigen langfristig



Pressemittteilung 25. Juli 2026 Ralph Henger / Malte Küper / Laurens Wünsch

Kosten für Gasheizungen könnten sich bis 2040 verdoppeln

Zwar erleichtert das neue Heizungsgesetz den Einbau neuer Gasheizungen, langfristig steigen die Kostenrisiken dafür jedoch deutlich - vor allem durch die Pflicht zur Beimischung klimafreundlicher Gase, zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

2. Gesetzliche Anforderungen nehmen zu



Neues Gebäudemodernisierungsgesetz

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz entscheiden Eigentümerinnen und Eigentümer selbst, welche Heizung sie einbauen. Die Bundesregierung fördert weiterhin klimafreundliche Heizungen.

Mittwoch, 29. Juli 2026 3 Min. Lesedauer

Quelle: Die Bundesregierung

3. Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung



Marktentwicklung
03.02.2026

Unsanierete Wohnungen verlieren an Wert

Eine aktuelle ImmoScout24-Analyse zeigt: Energieeffiziente Eigentumswohnungen der Klassen A und B gewinnen seit 2021 an Wert, unsanierte Wohnungen verlieren. Einfamilienhäuser sind preisstabiler.

Quelle: Immobilien Scout GmbH

Ist Herr Müllers Gebäude bereit für die Zukunft?

Zeit für eine Bestandsaufnahme

- 01 Ist der energetische Zustand des Gebäudes bekannt?
- 02 Ist das Gebäude bereit für eine Wärmepumpe?
- 03 Ist das Dach für eine PV-Anlage geeignet?
- 04 Ist das Gebäude bereit, Solarstrom sinnvoll zu nutzen?
- 05 Ist die Infrastruktur bereit für E-Mobilität?

01

Ist der energetische
Zustand des Gebäudes
bekannt?



Herr Müller kennt den energetischen Zustand seines Gebäudes. Oder?

Bei seiner Einschätzung verlässt er sich auf Annahmen, die zunächst plausibel klingen.

Typische Annahmen

”

Ich kenne mein Gebäude.
Schließlich besitze ich es seit
Jahren.

”

Solange die Heizung läuft und
sich niemand beschwert,
besteht kein Handlungsbedarf.

”

Abrechnung und
Energieausweis sagen mir
eigentlich alles Wichtige.

”

Das Baujahr sagt mir schon
ungefähr, wo mein Gebäude
energetisch steht.

”

Mit den Daten beschäftige ich
mich, wenn eine
Modernisierung ansteht.

Ist der energetische Zustand des Gebäudes bekannt?

Fünf Fragen, die bei einer ersten Einschätzung helfen



Kennen Sie den Wärme- und Stromverbrauch Ihres Gebäudes, auch im Vergleich zu den Vorjahren?



Kennen Sie Alter und technischen Zustand Ihrer Heizungsanlage?



Können Sie Ihre Verbrauchsdaten regelmäßig einsehen und Entwicklungen nachvollziehen?



Wissen Sie, wo in Ihrem Gebäude die meiste Energie verbraucht wird und die größten Kosten entstehen?



Können Sie auf Basis dieser Informationen einschätzen, welche energetischen Maßnahmen sinnvoll sind?

Welche Beschreibung trifft am ehesten auf Ihre aktuelle Situation zu?

Die folgenden Merkmale helfen Ihnen bei der Einordnung.



Mir fehlt noch eine belastbare Grundlage für Entscheidungen.

- Wärme- und Stromverbrauch sind nicht genau bekannt.
- Keine Verbrauchshistorie, Orientierung vor allem an der jährlichen Abrechnung.
- Alter und Zustand der Heizungsanlage sind nicht genau bekannt.
- Verbrauchsdaten liegen nur vereinzelt oder in Papierform vor.
- Investitionsentscheidungen werden eher nach Gefühl oder einzelnen Empfehlungen getroffen.



Ich kenne die energetische Situation recht gut, aber mir fehlt das vollständige Bild.

- Jährliche Energieverbräuche sind bekannt, Entwicklungen aber nur teilweise nachvollziehbar.
- Art und Alter der Heizungsanlage sind grundsätzlich bekannt.
- Einige Verbrauchsdaten liegen digital vor, werden aber nicht regelmäßig ausgewertet.
- Einzelne energetische Schwachstellen sind bekannt, ihre Auswirkungen jedoch nicht vollständig.
- Für Modernisierungsmaßnahmen fehlen noch Informationen für eine fundierte Entscheidung.



Ich kenne die energetische Situation und kann fundiert entscheiden.

- Wärme- und Stromverbrauch der letzten Jahre sind bekannt.
- Alter, Zustand und wesentliche Eckdaten der Heizungsanlage sind bekannt.
- Verbrauchs- und Gebäudedaten sind verfügbar und werden regelmäßig ausgewertet.
- Die größten Energieverbraucher und Kostenverursacher sind bekannt.
- Ich kann begründen, welche Maßnahmen sinnvoll sind und welche nicht.

Was ist der nächste sinnvolle Schritt für Ihr Gebäude?

Je nach Einordnung ergeben sich unterschiedliche nächste Schritte



Transparenz schaffen.

- Verbrauch und Kosten systematisch erfassen.
- Zustand der Anlagentechnik klären.
- Verbrauchsdaten regelmäßig verfügbar machen.



Potenziale erkennen.

- Energieverbraucher und Kostentreiber analysieren.
- Effizienz der Anlagentechnik prüfen.
- Datengrundlage für Modernisierungen vervollständigen.



Zukunft gezielt steuern.

- Daten für Investitionsentscheidungen nutzen.
- Verbrauch und Gebäudebetrieb kontinuierlich beobachten.
- Energetische Weiterentwicklung langfristig planen.

Herr Müllers Gebäude: Solide Basis mit klarem Entwicklungspotenzial

Basierend auf den fünf Prüffeldern ergibt sich aktuell eine orange Einordnung



Eine gute Basis ist vorhanden, das vollständige Bild fehlt noch.

- ✓ Erste digitale Bausteine für Verbrauchstransparenz sind vorhanden.
- ✓ Verbrauchsdaten können bereits erfasst werden.
- Effizienz der Heizungsanlage ist noch nicht ausreichend bewertet.
- Verbrauchsmuster und Energieverluste sind noch nicht vollständig bekannt.
- Die vorhandenen Daten werden noch nicht systematisch ausgewertet.



Potenziale erkennen.

- Verbrauchsmuster und Kostentreiber analysieren.
- Effizienz der Anlagentechnik prüfen.
- Datengrundlage für konkrete Modernisierungsentscheidungen vervollständigen.

02

Ist das Gebäude bereit
für eine
Wärmepumpe?



Herr Müller glaubt, sein Gebäude sei nicht bereit für eine Wärmepumpe. Oder?

Bei seiner Einschätzung verlässt er sich auf Annahmen, die zunächst plausibel klingen.

Typische Annahmen

”

Mein Gebäude ist zu alt für eine Wärmepumpe.

”

Für eine Wärmepumpe müsste ich mein Gebäude erst komplett sanieren.

”

Solange meine Heizung noch läuft, muss ich mich damit nicht beschäftigen.

”

Mit meinen Heizkörpern kommt eine Wärmepumpe ohnehin nicht infrage.

”

Wenn es so weit ist, muss ich nur noch die richtige Wärmepumpe auswählen.

Wärmepumpe im Bestand? Oft ist mehr möglich als gedacht.

Das Baujahr allein entscheidet also nicht. Entscheidend ist die konkrete technische Ausgangssituation.

ca. **50%**

bereits **ohne**
Heizkörpertausch geeignet*

ca. **90%**

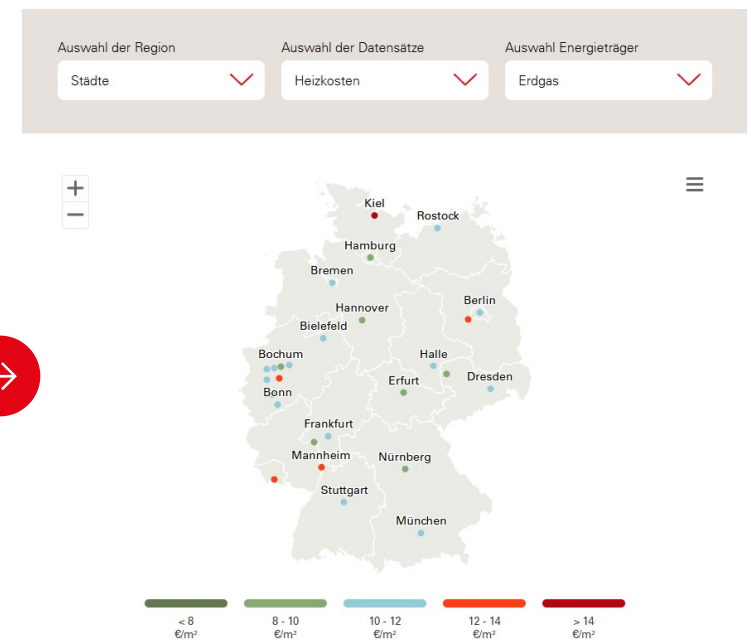
mit Heizkörpertausch
geeignet*

*Eignung von Heizungsanlagen im deutschen Mehrfamilienhausbestand für Niedertemperatursysteme laut **Techem Atlas 2025**. Die individuelle Eignung eines Gebäudes muss separat geprüft werden.

Ihre Region im Vergleich

Der Techem Atlas macht Unterschiede bei Verbrauch und Kosten sichtbar – nach Region und Energieträger.

- ✓ Eigenen Verbrauch besser einordnen
- ✓ Unterschiede zur Region erkennen
- ✓ Orientierung für weitere Prüfungen gewinnen



Region im Atlas vergleichen

Ist das Gebäude bereit für eine Wärmepumpe?

Fünf Fragen, die bei einer ersten Einschätzung helfen



Kennen Sie die Vorlauftemperatur Ihrer Heizung an kalten Wintertagen?



Wurde Ihr Heizsystem bereits optimiert (z. B. durch eine Anpassung der Heizungsregelung)?



Gibt es Komfortprobleme beim Heizen (z. B. Räume, die regelmäßig zu kalt oder zu warm sind)?



Können Sie den Wärmeverbrauch aus den letzten Jahren nachvollziehen (z. B. über Heizkostenabrechnung)?



Wurde bereits geprüft, ob Ihr Gebäude grundsätzlich für den Einsatz einer Wärmepumpe geeignet ist?

Welche Beschreibung trifft am ehesten auf Ihre aktuelle Situation zu?

Die folgenden Merkmale helfen Ihnen bei der Einordnung.



Ich kann nicht beurteilen, ob mein Gebäude für eine Wärmepumpe geeignet ist.

- Vorlauftemperatur ist nicht bekannt.
- Wärmeverbrauch ist nicht bekannt.
- Heizsystem wurde bislang nicht optimiert oder überprüft.
- Es gibt regelmäßig zu kalte oder zu warme Räume.
- Wärmepumpeneignung wurde noch nicht geprüft.



Ich kenne bereits wichtige Eckdaten, aber mir fehlt noch das vollständige Bild.

- Jährlicher Wärmeverbrauch ist bekannt.
- Vorlauftemperatur ist bekannt oder wurde bereits überprüft.
- Heizsystem wurde teilweise optimiert oder überprüft.
- Wärmeverteilung bzw. mögliche Komfortprobleme sind noch nicht abschließend bewertet.
- Eine umfassende Bewertung der Wärmepumpeneignung liegt noch nicht vor.



Die Voraussetzungen meines Gebäudes sind geprüft und ich kann fundiert entscheiden.

- Vorlauftemperatur ist bekannt.
- Wärmeverbrauch der letzten Jahre ist bekannt.
- Heizsystem wurde hydraulisch abgeglichen oder technisch optimiert.
- Wärmeverteilung funktioniert ohne größere Komfortprobleme.
- Wärmepumpeneignung wurde fachlich bewertet.

Was ist der nächste sinnvolle Schritt für Ihr Gebäude?

Je nach Einordnung ergeben sich unterschiedliche nächste Schritte



Grundlagen schaffen.

- Betriebs- und Verbrauchsdaten des Heizsystems erfassen.
- Zustand und Effizienz des bestehenden Heizsystems prüfen.
- Grundsätzliche Wärmepumpeneignung bewerten lassen.



Eignung konkret prüfen.

- Bestehendes Heizsystem optimieren.
- Technische Anforderungen einer Wärmepumpe prüfen.
- Wärmepumpe im Gesamtkonzept des Gebäudes betrachten.



Umsetzung planen.

- Wärmepumpenlösung konkret planen und Wirtschaftlichkeit bewerten.
- Wärmepumpe mit PV, Energiemanagement & Co. zusammendenken.
- Gebäudebetrieb kontinuierlich überwachen und optimieren.

Herr Müllers Gebäude: Gute Basis, Wärmepumpeneignung noch offen

Basierend auf den fünf Prüffeldern ergibt sich aktuell eine orange Einordnung



Wichtige Eckdaten sind bekannt, für eine fundierte Bewertung fehlt noch das vollständige Bild.

- ✓ Gas-Brennwertheizung und grundlegende Gebäudeinformationen sind bekannt.
- ✓ Der Wärmeverbrauch kann grundsätzlich nachvollzogen werden.
- Vorlauftemperatur und tatsächliche Betriebsweise der Heizung unbekannt.
- Optimierungszustand und Effizienz des Heizsystems noch nicht ausreichend klar.
- Eine fachliche Bewertung der Wärmepumpeneignung liegt noch nicht vor.



Eignung konkret prüfen.

- Bestehendes Heizsystem überprüfen und optimieren.
- Vorlauftemperatur, Wärmeverteilung und Wärmebedarf genauer bewerten.
- Technische und wirtschaftliche Wärmepumpeneignung systematisch prüfen.

03

Ist das Dach für eine
PV-Anlage geeignet?



Herr Müller zweifelt, ob sein Dach für Photovoltaik geeignet ist. Zu Recht?

Bei seiner Einschätzung verlässt er sich auf einige Annahmen, die zunächst plausibel klingen.

Typische Annahmen

”

Mein Dach ist zu klein oder ungeeignet. Photovoltaik lohnt sich hier nicht.

”

Ohne perfekte Südausrichtung lohnt sich eine PV-Anlage nicht.

”

Mein Dach ist dicht und in Ordnung. Also ist es auch für Photovoltaik geeignet.

”

Ohne Batteriespeicher bringt Photovoltaik kaum etwas.

”

Je mehr Strom die PV-Anlage erzeugt, desto besser ist die Investition.

Ist das Dach für eine PV-Anlage geeignet?

Drei Fragen, die bei einer ersten Einschätzung helfen



Bekommt Ihr Dach ausreichend Sonne und ist es weitgehend unverschattet?



Gibt es genügend nutzbare Dachfläche für PV-Module?



Ist das Dach baulich und technisch für eine langfristige PV-Nutzung geeignet?



Ein geeignetes Dach ist nur der erste Schritt. Entscheidend für den späteren Nutzen ist auch, was mit dem erzeugten Strom passiert.

Welche Beschreibung trifft am ehesten auf Ihre aktuelle Situation zu?

Die folgenden Merkmale helfen Ihnen bei der Einordnung



Ich kann die PV-Eignung meines Daches noch nicht beurteilen.

- Ausrichtung und Verschattung sind nicht ausreichend bekannt.
- Die nutzbare Dachfläche ist nicht bekannt.
- Baulicher Zustand und langfristige Eignung des Daches wurden nicht geprüft.



Erste Voraussetzungen sind bekannt, aber noch nicht das volle Potenzial des Daches.

- Ausrichtung und Verschattung wurden grob betrachtet.
- Die grundsätzlich nutzbare Dachfläche ist bekannt.
- Der Dachzustand ist grundsätzlich bekannt, wurde aber noch nicht abschließend geprüft.



Ich kann die PV-Eignung meines Daches fundiert einschätzen.

- Ausrichtung und Verschattung wurden bewertet.
- Die nutzbare Dachfläche ist bekannt.
- Baulicher und technischer Zustand des Daches wurden geprüft.

Was ist der nächste sinnvolle Schritt für Ihr Gebäude?

Je nach Einordnung ergeben sich unterschiedliche nächste Schritte



Grundlagen klären.

- Sonne, Ausrichtung und Verschattung prüfen.
- Nutzbare Dachfläche ermitteln.
- Baulichen und technischen Dachzustand bewerten.



Dachpotenzial konkret bewerten.

- Erzeugungspotenzial des Daches ermitteln.
- Technische Voraussetzungen fachlich prüfen.
- Notwendige Anpassungen am Dach klären.



PV-Planung vorbereiten.

- Mögliche Anlagengröße und Auslegung konkretisieren.
- Solarertrag und Wirtschaftlichkeit bewerten.
- Nächste Planungsschritte für die PV-Anlage ableiten.

Herr Müllers Gebäude: Dachpotenzial noch nicht bewertet

Basierend auf den drei Prüffeldern ergibt sich aktuell eine rote Einordnung



Die PV-Eignung des Daches ist noch nicht ausreichend bekannt.

- Ausrichtung und Verschattung wurden noch nicht bewertet.
- Die tatsächlich nutzbare Dachfläche ist nicht bekannt.
- Baulicher und technischer Zustand des Daches wurden noch nicht auf PV-Eignung geprüft.



Grundlagen klären.

- Sonne, Ausrichtung und Verschattung prüfen.
- Nutzbare Dachfläche ermitteln.
- Bauliche und technische Eignung bewerten.

04

Ist das Gebäude bereit,
Solarstrom sinnvoll zu
nutzen?



Herr Müllers PV-Anlage läuft mittlerweile. Damit ist alles geklärt. Oder?

Bei der Nutzung des erzeugten Solarstroms verlässt er sich auf Annahmen, die zunächst plausibel klingen.

Typische Annahmen

”

Der Solarstrom vom Dach kann automatisch von meinen Mietern genutzt werden.

”

Wenn die PV-Anlage Strom erzeugt, brauche ich mich um die Messung nicht weiter zu kümmern.

”

Für mein kleines Mehrfamilienhaus lohnt sich ein Stromnutzungskonzept ohnehin nicht.

”

Wie der Solarstrom im Gebäude genutzt wird, kann ich auch später noch klären.

”

Je mehr Solarstrom ich erzeuge, desto besser ist die Anlage für mein Gebäude.

Vom Stromzähler zum intelligenten Messsystem

Wer Solarstrom sinnvoll nutzen will, muss wissen, wann Strom erzeugt und verbraucht wird.

Analoge Stromzähler

Zeigen, wie viel Strom verbraucht wurde.



Digitale Stromzähler

Machen Verbrauchsverläufe sichtbar.



Intelligentes Messsystem

Übermittelt Messdaten sicher und digital.



Ist das Gebäude bereit, Solarstrom sinnvoll zu nutzen?

Fünf Fragen, die bei einer ersten Einschätzung helfen



Kennen Sie den Stromverbrauch Ihres Gebäudes und dessen Verlauf?



Können Stromverbrauch und Solarstromerzeugung transparent erfasst und ausgewertet werden?



Ist Ihre Mess- und Zählerinfrastruktur für die Nutzung von Solarstrom vorbereitet?



Wissen Sie, welche Verbraucher den erzeugten Solarstrom heute und künftig nutzen könnten?



Wurde bereits geprüft, welches Stromnutzungskonzept zu Ihrem Gebäude passen könnte?

Welche Beschreibung trifft am ehesten auf Ihre aktuelle Situation zu?

Die folgenden Merkmale helfen Ihnen bei der Einordnung.



Ich weiß nicht, wie Solarstrom in meinem Gebäude sinnvoll genutzt werden kann.

- Stromverbrauch und Verbrauchsverlauf sind nicht bekannt.
- Erzeugung und Verbrauch können nicht transparent ausgewertet werden.
- Mess- und Zählerinfrastruktur ist nicht ausreichend bekannt.
- Mögliche Nutzer des Solarstroms wurden noch nicht betrachtet.
- Ein passendes Stromnutzungskonzept wurde noch nicht geprüft.



Ich kenne erste Nutzungspotenziale, aber mir fehlt das volle Bild.

- Stromverbrauch ist bekannt, der Verbrauchsverlauf aber nur teilweise.
- Erzeugung und Verbrauch können teilweise nachvollzogen werden.
- Mess- und Zählerinfrastruktur wurde grundsätzlich betrachtet.
- Heutige und zukünftige Stromnutzer sind teilweise bekannt.
- Stromnutzungskonzepte wurden noch nicht abschließend bewertet.



Ich weiß, wie Solarstrom in meinem Gebäude sinnvoll genutzt werden kann.

- Stromverbrauch und Verbrauchsverlauf sind bekannt.
- Erzeugung und Verbrauch können transparent ausgewertet werden.
- Eine geeignete Mess- und Zählerinfrastruktur wurde bewertet.
- Heutige und zukünftige Stromnutzer sind bekannt.
- Passende Stromnutzungskonzepte wurden grundsätzlich geprüft.

Was ist der nächste sinnvolle Schritt für Ihr Gebäude?

Je nach Einordnung ergeben sich unterschiedliche nächste Schritte.



Transparenz schaffen.

- Stromverbrauch und Verbrauchsverläufe erfassen.
- Mess- und Zählerinfrastruktur prüfen.
- Heutige und zukünftige Stromnutzer identifizieren.



Nutzungskonzept entwickeln.

- Eigenverbrauchs- und Nutzungspotenziale bewerten.
- Passende Stromnutzungsmodelle prüfen.
- Messkonzept und technische Voraussetzungen konkretisieren.



Solarstrom optimal nutzen.

- Lokale Nutzung des erzeugten Stroms optimieren.
- Passendes Stromnutzungskonzept umsetzen.
- Erzeugungs- und Verbrauchsdaten kontinuierlich nutzen.

Herr Müllers Gebäude: Gute Basis, Solarstromnutzung noch offen

Basierend auf den fünf Prüffeldern ergibt sich aktuell eine orange Einordnung



Voraussetzungen vorhanden, aber das passende Nutzungskonzept fehlt noch.

- ✓ Digitale Funkzähler und Smart Reader für Verbrauchsdaten sind bereits vorhanden.
- ✓ Mit sechs Wohneinheiten gibt es mehrere potenzielle Stromnutzer.
- Digitale Stromzähler und ein intelligentes Messsystem sind noch nicht vorhanden.
- Erzeugung und Verbrauch werden noch nicht gemeinsam betrachtet.
- Ein passendes Stromnutzungskonzept wurde noch nicht bewertet.



Nutzungskonzept entwickeln.

- Stromverbrauch und Nutzungspotenziale analysieren.
- Mess- und Zählerinfrastruktur konkret prüfen.
- Passende Stromnutzungsmodelle bewerten.

05

Ist die Infrastruktur
bereit für E-Mobilität?



Herr Müller glaubt, E-Mobilität sei für sein Gebäude noch kein Thema. Oder?

Bei seiner Einschätzung verlässt er sich auf Annahmen, die zunächst plausibel klingen.

Typische Annahmen

”

Solange keiner meiner Mieter ein E-Auto fährt, muss ich mich damit nicht beschäftigen.

”

Für eine Wallbox brauche ich eigentlich nur einen Stromanschluss.

”

Wenn ein Mieter eine Wallbox möchte, lasse ich einfach eine installieren.

”

Mehr Wallboxen bedeuten automatisch, dass ich meinen Netzanschluss erweitern muss.

”

Ladeinfrastruktur betrifft nur die Stellplätze, nicht das restliche Gebäude.

Ist die Infrastruktur bereit für E-Mobilität?

Fünf Fragen, die bei einer ersten Einschätzung helfen



Können Stellplätze oder Garage technisch für Ladepunkte erschlossen werden?



Kennen Sie die verfügbare Anschlussleistung und Leistungsreserven Ihres Gebäudes?



Ist die Infrastruktur auf mehrere zukünftige Ladepunkte erweiterbar?



Wurde bereits geprüft, wie mehrere Ladepunkte intelligent gesteuert werden können?



Werden zukünftige Stromverbraucher und -erzeuger, wie Wärmepumpe oder Photovoltaik, berücksichtigt?

Welche Beschreibung trifft am ehesten auf Ihre aktuelle Situation zu?

Die folgenden Merkmale helfen Ihnen bei der Einordnung.



Mir ist unklar, ob mein Gebäude Ladepunkte versorgen kann.

- Erschließbarkeit der Stellplätze ist nicht bekannt.
- Anschlussleistung und Leistungsreserven sind nicht bekannt.
- Erweiterbarkeit auf mehrere Ladepunkte wurde nicht geprüft.
- Lastmanagement wurde noch nicht betrachtet.
- Ladeinfrastruktur wurde bislang nicht mit anderen Energiethemen zusammengedacht.



Erste Voraussetzungen sind bekannt, aber der Betrieb ist noch ungeklärt.

- Mögliche Ladepunkte und Leitungswege sind grundsätzlich bekannt.
- Anschlussleistung und Leistungsreserven wurden grob betrachtet.
- Erweiterbarkeit auf mehrere Ladepunkte ist noch nicht abschließend geklärt.
- Lastmanagement wurde noch nicht vollständig bewertet.
- Das Zusammenspiel mit PV, Wärmepumpe & Co. wurde erst teilweise betrachtet.



Ich weiß, wie Ladepunkte technisch und bedarfsgerecht umgesetzt werden können.

- Stellplätze und Erschließbarkeit wurden technisch geprüft.
- Anschlussleistung und Leistungsreserven sind bekannt.
- Die Infrastruktur ist auf mehrere Ladepunkte erweiterbar.
- Lastmanagement wurde berücksichtigt.
- Ladeinfrastruktur wird gemeinsam mit PV, Wärmepumpe und zukünftigen Stromwendungen betrachtet.

Was ist der nächste sinnvolle Schritt für Ihr Gebäude?

Je nach Einordnung ergeben sich unterschiedliche nächste Schritte.



Ausgangslage prüfen.

- Erschließbarkeit der Stellplätze prüfen.
- Anschlussleistung und Leistungsreserven ermitteln.
- Ausbauszenario für mehrere Ladepunkte betrachten.



Skalierbar vorbereiten.

- Elektrische Infrastruktur genauer bewerten.
- Ladeinfrastruktur von Anfang an erweiterbar planen.
- Lastmanagement und intelligente Steuerung berücksichtigen.



Langfristig steuern.

- Langfristige Ladeinfrastrukturstrategie entwickeln.
- Lastmanagement aktiv zur Steuerung nutzen.
- Ladeinfrastruktur mit PV, Wärmepumpe & Co. zusammendenken.

Herr Müllers Gebäude: E-Mobility-Infrastruktur noch nicht beurteilbar

Basierend auf den fünf Prüffeldern ergibt sich aktuell eine rote Einordnung



Voraussetzungen für zukünftige Ladeinfrastruktur sind unbekannt.

- Erschließbarkeit der Stellplätze wurde noch nicht geprüft.
- Anschlussleistung und Leistungsreserven sind nicht bekannt.
- Erweiterbarkeit auf mehrere Ladepunkte wurde noch nicht betrachtet.
- Lastmanagement wurde bislang nicht berücksichtigt.
- Das Zusammenspiel mit anderen Energiethemen wurde noch nicht bewertet.



Ausgangslage prüfen.

- Erschließbarkeit der Stellplätze prüfen.
- Anschlussleistung und Leistungsreserven ermitteln.
- Ausbauszenario für mehrere Ladepunkte betrachten.

Fünf Fragen. Ein Ziel: den richtigen nächsten Schritt erkennen.

Nicht alles auf einmal. Sondern das Richtige als Nächstes.

01 Verstehen

Energetischen Zustand transparent machen.

→ Daten nutzen und Potenziale erkennen.

02 Prüfen

Wärmepumpeneignung konkret bewerten.

→ Voraussetzungen klären.

03 Erzeugen

PV-Potenzial des Daches prüfen.

→ Eignung vor der Investition bewerten.

04 Nutzen

Solarstrom sinnvoll ins Gebäude bringen.

→ Nutzungskonzept entwickeln.

05 Erweitern

Auf neue Strombedarfe vorbereitet sein.

→ E-Mobilität skalierbar planen.



Herr Müllers Weg zeigt: Nicht jede Maßnahme ist heute schon sinnvoll. Entscheidend ist, die Ausgangslage zu kennen und Schritt für Schritt vorzugehen.

Wie sieht es bei Ihrem Gebäude aus?

techem

Sie kennen nun die Prüffragen. Wo sehen Sie bei Ihrem Gebäude aktuell den größten Handlungsbedarf?

Jetzt abstimmen

Wie digitale Infrastruktur erneuerbare Energie wirtschaftlich macht, Berlin, 23.09.2026

Energie und Gebäude

Welche rechtlichen Vorgaben gibt es für Bestandsgebäude?

Rechtsanwalt Steffen Groß

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

LEWENTO

techem

Immo
Scout24



techem

LEWENTO
  

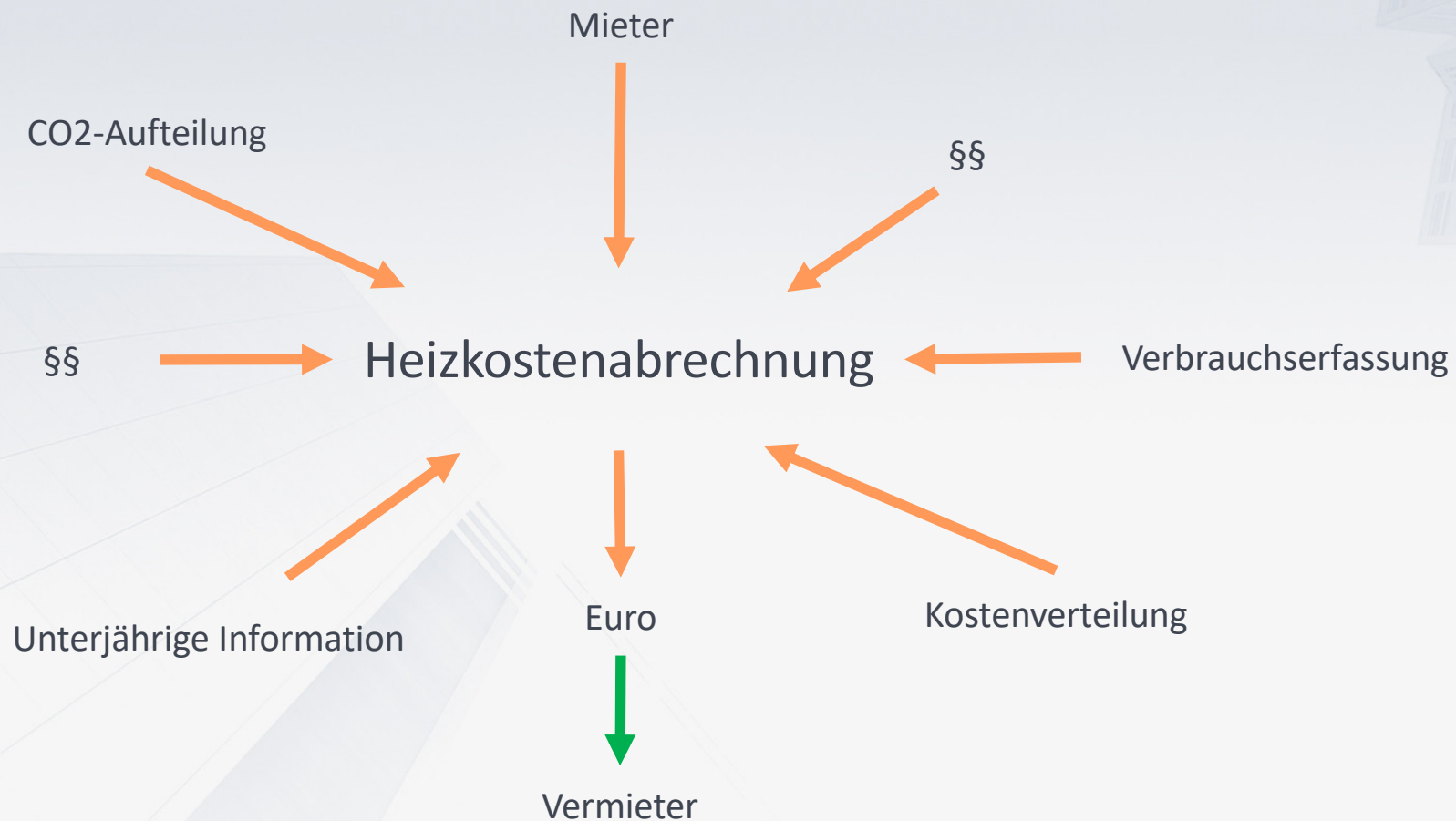
Energiekosten- Umlage oder Kostenfalle?

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Energiekosten – Umlage oder Kostenfalle?



Kürzungsrechte der Mieter

- Keine fernauslesbare Ausstattung trotz Pflicht – 3 %
- Keine monatliche Information trotz fernauslesbarer Ausstattung – 3 %
- Keine verbrauchsabhängige Abrechnung – 15 %
- Keine Aufteilung CO₂-Kosten – 3 %
- **Kürzungsrechte gesamt = 24 % der Energiekosten** (aktuelle Situation)

**Warum ist das alles
so kompliziert?**

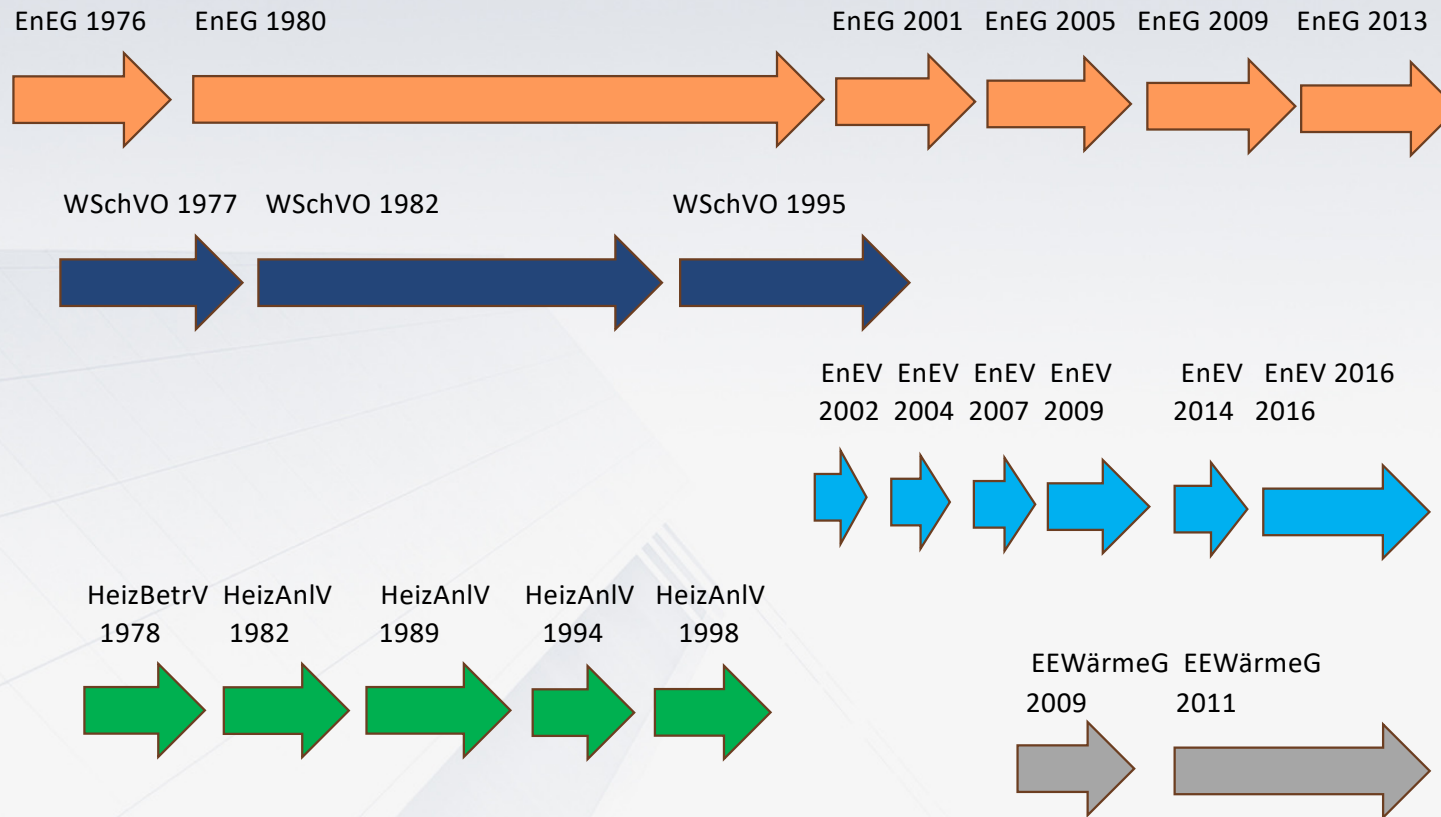
LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Reform der Reform der Reform

LEWENTO



Gebäudeenergiegesetz GEG

Gebäudemodernisierung GModG

techem

LEWENTO
f o in

Inhaltliche Zielvorgaben

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Inhaltliche Zielvorgaben

- Energieeinsparung
- CO2-Einsparung

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Zeitliche Zielvorgaben

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Zeitliche Zielvorgaben

- ab 2030 neue Gebäude = Nullemissionen
- ab 2050 Bestandsgebäude = Nullemissionen
- bis 2040 Ausstieg aus rein fossilen Heizkesseln
- bis 2045 Klimaneutralität

- Wärmeplanung Gemeinden > 100.000 Einwohner - ab 01.11.2026
- Wärmeplanung Gemeinden ≤ 100.000 Einwohner – ab 01.07.2028

**Wie sollen die Ziele
erreicht werden?**

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Wie sollen die Ziele erreicht werden?

- Vorgaben zum Bau (z.B. Dämmung, PV-Anlagen)
- Vorgaben zum Energieträger (z.B. Biogas statt Erdgas)
- Vorgaben zum Energieverbrauch und zur Transparenz
 - **Messen** (Verbrauch)
 - **Informieren** (z.B. Unterjährige Verbrauchsinformation)
 - **Anpassen** (z.B. Hydraulischer Abgleich)
- **Vorgaben zur Kostenverteilung** (z.B. CO2-Kostenverteilung)
- Finanzielle Anreize und steuerliche Vorteile

„Vergessen“ Sie EPBD, GEG und GModG?

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

„Vergessen“ Sie EPBD, GEG und GModG

→ Welche Details rechtlich kommen und sich ändern, ist schwer vorhersehbar.

→ **Was definitiv kommt !!!!!**

→ **Energiekosten steigen**

→ **Vermieter werden immer mehr Energiekosten selbst tragen müssen**

→ **weniger Umlage auf den Mieter möglich** (z.B. CO2-Kosten-Teilung)

„Vergessen“ Sie EPBD, GEG und GModG

LEWENTO

- Was wird steigen: Vorgaben zum Energieverbrauch und zur Transparenz
 - **Messen** (Verbrauch)
 - **Informieren** (z.B. Unterjährige Verbrauchsinformation)
 - **Anpassen** (z.B. Hydraulischer Abgleich)

Sie brauchen Daten vom Objekt!

- Sie brauchen Daten vom Objekt!
- Ausstattung, Energiekennwerte
- Daten zum laufenden Verbrauch (nicht nur 1x im Jahr wenn die Euro-Rechnung kommt)
- Information über das einzelne Nutzerverhalten

Heizkosten- verordnung

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Zeitlicher Ablauf für die Wohnungswirtschaft

monatliche
Information an
den Nutzer

01.12.2021

nur noch
Neuinstallation von
fernauslesbarer
Ausstattung

01.01.2022

01.12.2022

nur noch Neuinstallation
von interoperabler
Ausstattung, die Smart-
Meter-Gateway fähig ist

01.01.2027

**nur noch
fernablesbare und
interoperable
Ausstattung in
Verwendung**

01.01.2032

nur noch
Ausstattung in
Verwendung, die
Smart-Meter-
Gateway fähig ist

Digitaler Heizungskeller

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Analoger Heizungskeller

- viele Heizungskeller arbeiten im Wesentlichen analog
- Kontrolle des Energieverbrauchs
 - im Nachgang (jährlichen Rechnung)
 - beim Gang in den Heizungskeller - Momentaufnahme
- Kontrolle der Funktion
 - beim Ausfall der Heizung
 - beim Gang in den Heizungskeller - als Momentaufnahme

Was bringt mir ein Digitaler Heizungskeller?

- Welche Vorteile bringt eine Digitalisierung?
 - Überwachung (dauerhaft)
 - Analyse (dauerhaft)
 - **Optimierung** (dauerhaft)
 - weniger Energieverbrauch - weniger CO2 - weniger CO2-Abgabe
 - Frühwarnung vor Störung
 - Transparenz über Nutzung und Zustand

Digitalisierung fängt gerade erst an

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Nicht nur 1x im Jahr steuern

- wenn die jährliche Euro-Rechnung zur Energie kommt, ist es zu spät
- permanente Steuerung wird maßgeblich
 - Überwachung und Steuerung von allen Verbräuchen
 - die unterjährige Verbrauchsinformation ist ein erster Schritt in diese Richtung
 - Information über Kaltwasserverbrauch ist in der rechtlichen Planung
- Permanente Steuerung
 - Wir werden mehr digitale Komponenten im Objekt bekommen

PV-Anlage Mieterstrom

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Woher kommt der Strom?

LEWENTO

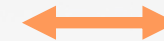
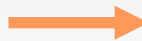


techem

LEWENTO
  

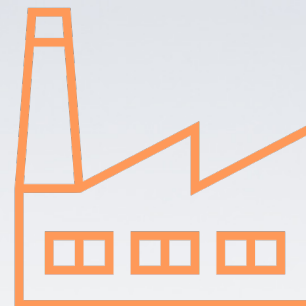
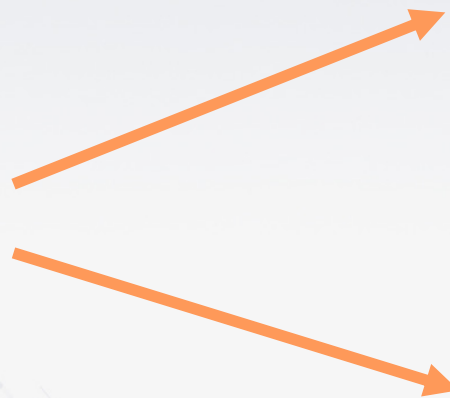
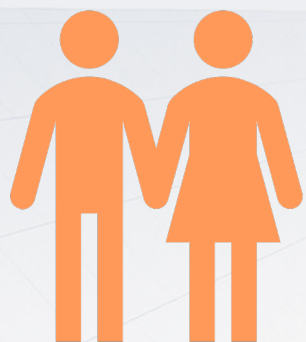
Wohin muss der Strom?

LEWENTO



Wer bekommt das Geld?

LEWENTO



techem

LEWENTO
  

Wie wird abgerechnet?

LEWENTO



techem

LEWENTO
f o in

Was kommt in Zukunft?

LEWENTO



techem

LEWENTO
f o in

Was können Vermieter / Eigentümer allein?

LEWENTO



techem

LEWENTO
f o in

Was wird bleiben und sich verstärken?

→ Verbraucherschutz

→ Umweltschutz



LEWENTO

techem

LEWENTO
  

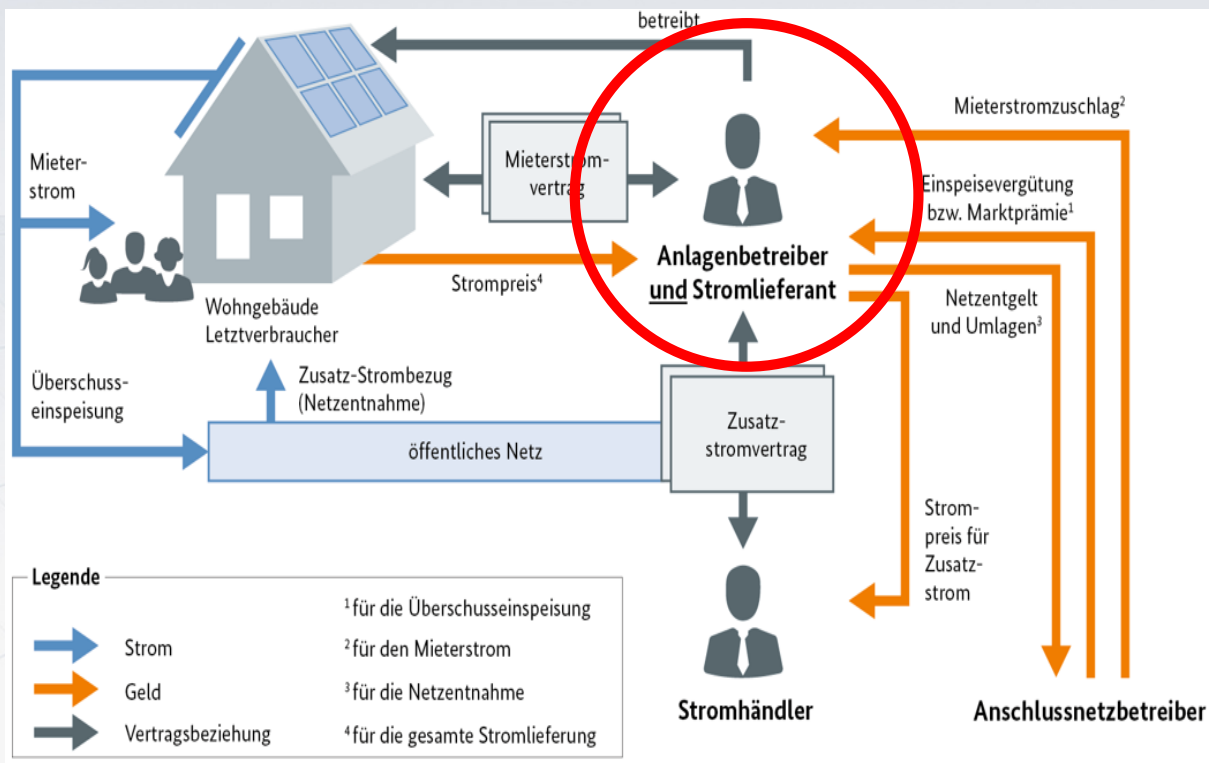
Mieterstrom

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Mieterstrommodell



→ Quelle: Bundesnetzagentur – Grafik Mieterstromlieferung des Betreibers

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

- § 42b Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)
- Absatz (3) ... Der Betreiber der Gebäudestromanlage ist nicht verpflichtet, die umfassende Versorgung der teilnehmenden Letztverbraucher mit Strom sicherzustellen.

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

LEWENTO



techem

LEWENTO
  

Mieterstrom – Mietrecht

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Mieterstrom - Mietrecht

- Anschlusszwang - **NEIN**
- Freiwilliger Abschluss - **JA**
- Mieterstromvertrag - viele formale Vorgaben für den Vertrag (Laufzeit, Kündigungsmöglichkeit, Kündigungsfrist etc.) – **standardisierbar!**

Mieterstrom - Abrechnung

LEWENTO

- Abrechnung über die Betriebskosten - **NEIN**
- Abrechnung – viele formale Vorgaben (Vertragspartner, Abrechnungsstelle etc.) – **standardisierbar!**

Alternative: Vermieter nutzt PV-Strom

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Vermieter nutzt PV-Strom

- Nutzung für Allgemeinstrom möglich
 - Aufzug, Licht etc.
- Nutzung für Wärmepumpe möglich
- Wirtschaftlichkeitsgebot beachten

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Warum wird PV-Strom für alle relevant?

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Solarpflicht

LEWENTO

- Nach Bundesland unterschiedlich geregelt
- Unterschiede bei Neubauten und Bestandsbauten
- Differenzierung zwischen Wohngebäude, Nichtwohngebäude
- Abhängig von der Nutzfläche und nutzbaren Solarfläche
- Gegebenenfalls Ausnahmenregelungen
 - Z.B. bei Denkmalschutz, z.B. technisch unmöglich
 - Z.B. nicht vertretbar, weil die Fläche nach Norden zeigt
 - **Einzelfallentscheidung**
- Bei Missachtung droht Bußgeld

Energy Sharing

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Netzausbau stockt

- Mittlerweile gibt es so viel erneuerbare Energie, dass die Netze nicht ausreichen
- Lokal produzierter Strom soll möglichst lokal verteilt und verbraucht werden
- Energy Sharing ist ein Baustein
- Seit 1. Juni 2026 möglich
- § 42c EnWG

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Wie soll Energy Sharing funktionieren?

LEWENTO



Netzbetreiber

Solaranlage - Modernisierung

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Modernisierung – Duldung?

- Solaranlage ist keine Modernisierung im Sinne von § 555b Ziffer 1 BGB
 - Keine Einsparung von **End**energie („lediglich“ andere Herkunft der Energie)
- Solaranlage ist eine Modernisierung im Sinne von § 555b Ziffer 2 BGB
 - „... durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt, ...“
- Duldung = JA

Modernisierung - Mieterhöhung

- Solaranlage ist Modernisierung im Sinne von § 555b Ziffer 2 BGB
 - „... durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt, ...“
- Aber **keine Mieterhöhung** im Sinne von § 559 Absatz 1 BGB möglich
- „... Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent ...“

Elektromobilität

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Durchschnittlicher Energieverbrauch laut Hersteller – 100 km



→ Porsche Taycan (300kW/408PS)

→ **28,7 kWh**



→ Golf Life 1,0 TSI (81kW/110PS): 4,6 Liter Benzin

→ **39,88 kWh**

→ 1 Liter Benzin = 8,67 kWh

Ladestation im Mietverhältnis

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Anspruch des Mieters gegen Vermieter

§ 554 BGB

(1) **Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.** Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Anspruch Mieter nur gegen Vermieter
- ein Vertragsverhältnis zwischen Mieter und WEG besteht nicht – daher kein direkter Anspruch

Vermieter erlaubt

§ 554 BGB

(1) **Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter** bauliche Veränderungen der Mietsache **erlaubt**, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- das Verlangen des Mieters bedarf keiner besonderen Form
- Erlaubnis des Vermieters bedarf keiner besonderen Form
- Vermieter erlaubt, d.h. er muss nicht durchführen (er kann **und sollte** aber selbst durchführen)

Beendigung des Mietverhältnisses

- Mieter hat Anspruch auf Wegnahme (§ 539 II BGB)
- Vermieter hat Anspruch auf Rückbau – Herstellung ursprünglicher Zustand
- Erlaubnis des Vermieters steht der Rückbaupflicht grundsätzlich nicht entgegen
- erst nach Rückbau kann der Mieter die Sicherheit fordern
- u.U. ist im Vorfeld eine Vereinbarung sinnvoll, z.B. wenn Vermieter die Wallbox etc. behalten will

Ladestation als Modernisierung im Wohnungsmietvertrag

§ 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, ...

- 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,*
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,*
- 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder ...*

- unsere aktuelle Auffassung: Modernisierung JA
- 8 Prozent der aufgewendeten Kosten (z.B. 4.000 Euro; 8% = 320 Euro p.a. = 26,67 Euro p.m.)
- Stellplatzmietvertrag muss Teil des Wohnungsmietvertrages sein

Ankündigung der Modernisierung durch Vermieter

- Installation einer Wallbox muss angekündigt werden
- „normale“ Modernisierungsankündigung
- Textform ist ausreichend (Unterschrift nicht zwingend erforderlich; per Fax oder E-Mail ist ausreichend)
- Checkliste: z.B. Was gemacht wird, wie es gemacht wird, wann es gemacht wird, welche Kosten entstehen, welche Kosten umgelegt werden
- Ankündigungsfrist spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen

GEIG

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Neubauten oder größere Renovierungen

- **GEIG** (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) regelt unter anderem Maßnahmen zur **Leitungsinfrastruktur** (nicht fertige Ladesäulen – es geht um die Möglichkeit zur Aufnahme der späteren Verlegung, d.h. im ersten Schritt um die Installation von z.B. Leerrohren)
- Ziel:
 - bei Neubau mit Stellplätzen und Parkplätzen soll Leitungsinfrastruktur geschaffen werden
 - bei größeren Renovierungen (in Bezug auf elektrische Anlage, Stellplätze, Parkplätze) soll die Leitungsinfrastruktur geschaffen werden
- Bußgeld bis 10.000 Euro

ESG

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

- ESG (**E**nvironmental, **S**ocial, **G**overnance)
- Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit
- umweltschonend – sozial – gesetzeskonform
- Banken achten zunehmend mehr auf ESG-Kriterien
 - Folge bei Nichtbeachtung: kein Kredit, schlechtere Konditionen
- Banken geben teilweise finanzielle Vorteile bei der Finanzierung von Umweltmaßnahmen
- Energiebilanz maßgeblich für Finanzierung, Verkauf, Vermietung

**Womit fange ich
an?**

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Maßnahmen

- Abwägung der Maßnahmen
 - oft haben kleine (kostengünstige) Maßnahmen
 - einen großen Effekt bei der Energieeinsparung und Kostenreduktion
- Holen Sie sich Experten
- Bereiten Sie sich auf verschiedenen Szenarien vor (z.B. kommunale Wärmeplanung – Fernwärme, Biogas, Wasserstoff etc.)

**Langfristiger
strukturierter Plan
keine
Schnellschüsse**

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Sie brauchen einen strukturierten Plan!

- energetische Weiterentwicklung des Gebäudes
- langfristige Planung spart Geld
- Gehen Sie von einer langfristigen Transformation aus
- Einbindung PV-Anlage, E-Mobilität etc.
- **Messbarkeit**
- **Steuerbarkeit**
- **Digitale Informationserfassung, Verarbeitung, Aufbereitung, Weiterleitung**
- **Keine Schnellschüsse**

Experten ins Boot holen

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Experten ins Boot holen

- Eigentümer / Vermieter sollten Ihre Grenzen kennen
- Holen Sie Experten ins Boot
- Vermeiden Sie Fehlplanungen
- Sparen Sie unnötige oder falsche Ausgaben

Ruhe bewahren!

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Ruhe bewahren

- Planen Sie langfristig und in Ruhe
- Starten Sie mit kleinen Maßnahmen
- Gönnen Sie sich die Freude an einfach erreichten Erfolgen

Legen Sie los!

**Viel Erfolg beim
Grübeln !**

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

GROSS und LEWENTO

- **GROSS** Rechtsanwaltsgesellschaft mbH - seit 2006 spezialisiert auf den Immobiliensektor
- für Immobilien-Verwalter, Vermieter und Eigentümer
- WEG-Recht, Mietrecht, Datenschutz
- bundesweit tätig, digitales Büro und digitale Prozesse
- 32 Mitarbeiter / über 130.000 betreute Einheiten
- **LEWENTO** GmbH – Immobilien-Recht auf Knopfdruck



LEWENTO



Bonusmaterial zum Vortrag

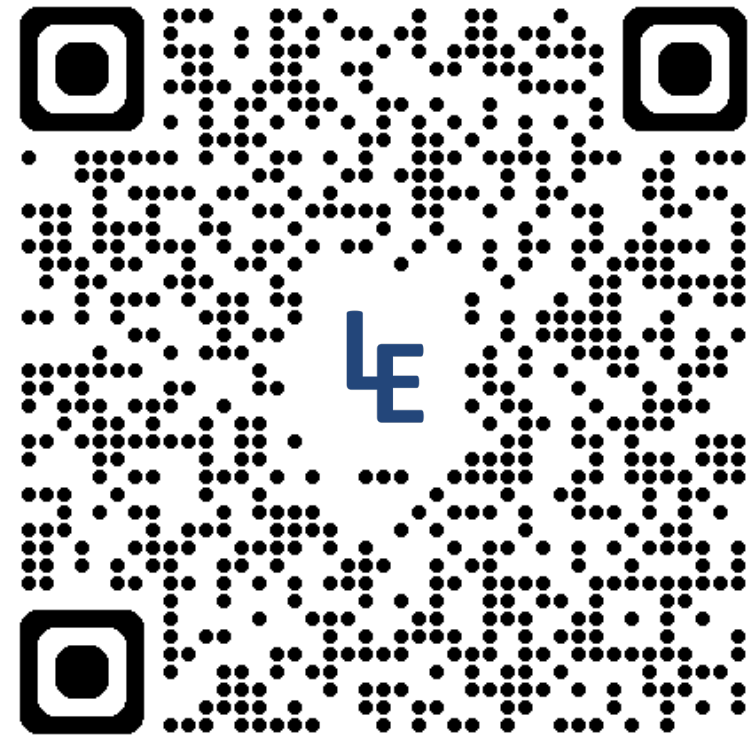
techem + ImmoScout24

23.09.2026

techem

Immo
Scout24

LEWENTO



**JETZT scannen und
Bonuspaket sichern!**

techem

LEWENTO
f o in

Hinweis

- Die Ausführungen dieser Folien sind stark vereinfacht und konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte.
- Sie sollen einen Überblick zum Thema geben.
- Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.
- Bei komplexen Fällen mit vielen Beteiligten oder in Zweifelsfällen sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.
- Die Quellen der verwandten fremden Fotos sind www.pixabay.com und www.pexels.com.
- Bilder mit * sind KI-generiert

Nutzen Sie für weitere Fragen unseren Expertenchat

LEWENTO

LEWENTO



Storkower Straße 101B
10407 Berlin



kontakt@lewento.de



+49 30 278784810



www.lewento.de



Storkower Straße 101B
10407 Berlin



kanzlei@gross.team



+49 30 419 939 66 - 0



www.gross.team

Sie finden uns auch hier:



techem

LEWENTO
  

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stand: September 2026_Kurs_516

© LEWENTO

LEWENTO

techem

Immo
Scout24


GROSS

techem

LEWENTO
  

Vielen Dank für Eure Fragen!

1. Welche Fragen möchten Sie im Webinar beantwortet bekommen?

Bspw.: Lohnt sich Mieterstrom bei 12 Wohneinheiten? Welche Zähler werden benötigt?

10.05.2024

165

Antworten

Neueste Antworten

"Wie kann ich geschickt eine Photovoltaik Anlage in einem 2 Familienhaus ei... "

"Welchen Strompreis kann ich bei der Heizungsabrechnung berechnen, wenn... "

"Lohnt sich Mieterstrom bei 3 Wohnungen in einem Haus? Wie erfolgt die Ab... "

...

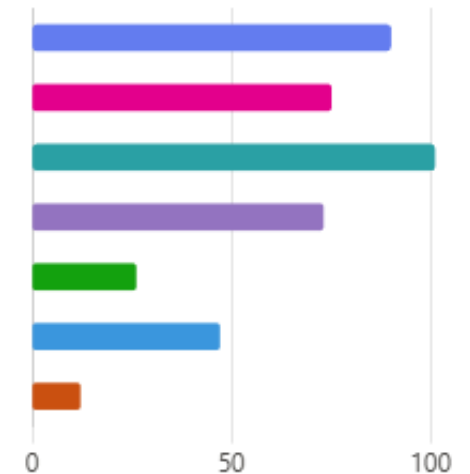
⌂ Aktualisieren

PV Anlage Mehrfamilienhaus Solarstrom Ertrag
PV anlage Eigentümer Vermieter Verkauf PV-Anlage
Abrechnung Mieterstrom Netz
WEG Zähler Mieter
Wärmepumpe Dach Wohnungen
Wel

Auswertung Eurer Fragen:

Was sind aktuell Ihre größten Hürden innerhalb dieses Themengebiets?

● Fehlendes Wissen	90
● Mangelnde Aussicht auf Wirtschaftlichkeit	75
● Rechtliche Unsicherheit	101
● Unklare technische Voraussetzungen	73
● Finanzierung von Investitionen	26
● Fehlender Überblick zu möglichen Partnern	47
● Sonstiges	12



Lohnt sich Solarstrom für mein Mehrfamilienhaus?

Nicht die Anzahl der Wohnungen allein entscheidet, sondern wie gut Erzeugung und Verbrauch zusammenpassen.

Ja.

Auch 2 - 6
Wohneinheiten sind
interessant.

Anzahl der Wohneinheiten

Es gibt keine feste Untergrenze. Die Anzahl der Wohnungen allein entscheidet nicht über die Wirtschaftlichkeit.

Zusätzliche Stromverbraucher

Wärmepumpe und E-Mobilität können den Strombedarf und damit die Solarstromnutzung im Gebäude erhöhen.

Potenzial für Solarstromerzeugung

Dachfläche und Anlagengröße bestimmen, wie viel Solarstrom erzeugt werden kann.

Nutzung des Solarstroms im Gebäude

Je mehr Solarstrom direkt im Gebäude genutzt wird, desto größer das wirtschaftliche Potenzial.

Stromverbrauch im Gebäude

Wohnungen, Allgemeinstrom und weitere Verbraucher sind gemeinsam zu berücksichtigen.

Drei Faktoren bestimmen die Wirtschaftlichkeit

Je besser Erzeugung und Verbrauch aufeinander abgestimmt sind, desto mehr Solarstrom kann vor Ort genutzt werden.

01

Erzeugung passend dimensionieren

- PV-Anlage am Bedarf des Gebäudes ausrichten
- Hohe Überschüsse möglichst vermeiden

02

Verbrauch ganzheitlich betrachten

- Wohnungs- und Allgemeinstrom einbeziehen
- Wärmepumpe und E-Mobilität mitdenken

03

Solarstrom-Nutzung vor Ort erhöhen

- Erzeugung und Verbrauch möglichst gut zusammenbringen
- Speicher zur zeitlichen Verschiebung mitdenken



Je höher der Anteil des vor Ort genutzten Solarstroms, desto größer das wirtschaftliche Potenzial.

Wie sieht das konkret in der Praxis aus?

Ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten als Pilotprojekt



Eckdaten

- 5 Wohneinheiten
- **16,38 kW PV-Anlage**
- **16,87 kWh Batteriespeicher**
- Wärmepumpe und Allgemeinstrom

Solarstromnutzung

- April: **76%**
- Mai: **66%**
- Juni: **58%**
- Juli: **64%**



Auch ein kleineres
Mehrfamilienhaus kann ein
interessanter
Anwendungsfall sein.

58 bis 76 % des erzeugten
Solarstroms wurden direkt
im Gebäude genutzt.

Jetzt kostenlos anmelden!



Vermieter-Kompass 2026

Eine kostenlose, vierteilige Webinar-Serie für Vermieter

Kommende Webinare:

03.-05. November :

ImmoScout24-Tage präsentiert von Techem

09. Dezember:

Daten statt Bauchgefühl - Wärmepumpen-
Eignung & rechtskonforme Abrechnung