

lesewert

Das **Minol** Magazin für die Immobilienwirtschaft

Energiewende

Was bringt neuen Schwung?

Sanierung

Daten als Entscheidungsgrundlage

Private Vermieter

Unverzichtbar, aber zu wenig gesehen

Liebe Leserinnen und Leser,

Immobilien zu vermieten und zu verwalten, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Dies gilt für Wohnungsgesellschaften und gewerbliche Immobilienverwaltungen ebenso wie für die mehr als fünf Millionen privaten Vermieter in Deutschland. Wechselnde gesetzliche Anforderungen, Nachhaltigkeitsziele und die zunehmende Digitalisierung der Wohnungswirtschaft schaffen einen Bedarf nach neuen Ideen und zeitgemäßen Lösungen. In dieser Ausgabe zeigen wir Ihnen, wie Sie Modernisierung, Klimaschutz und wirtschaftliche Konzepte kombinieren und Ihre Immobilien nachhaltig gestalten.

Unser Sanierungsratgeber B.One Guide beispielsweise nutzt die erfassten Verbrauchsdaten Ihrer Immobilien und unterstützt Sie bei der effizienten und langfristigen Planung von Sanierungsmaßnahmen.

Wer seine Immobilie modernisieren und neue Einnahmequellen erschließen will, findet im Artikel über B.One Mieterstrom die wichtigsten Informationen im Überblick.

Eine informative Lektüre wünscht Ihnen

Alexander Lehmann
Minol-Geschäftsführer



INHALT

Neuer Schwung für die Energiewende?	3-5
Best Practice: Digitale Messtechnik	6-7
Klarheit im Sanierungsdschungel: Interview mit Ralf Görner	8-9
Daten als Entscheidungsgrundlage – Sanieren mit dem B.One Guide	10-11
Mieterstrom: Vom Modernisierungsprojekt zum Geschäftsmodell	12-13
Private Vermieter: Unverzichtbar, aber zu wenig gesehen	14-15
Jetzt live: Das neue Minol direct	16-17
ZENNER: Innovationstreiber für die Energie- und Wasserwirtschaft	18-19



Neuer Schwung für die Energiewende?

TITELTHEMA

Die Energiewende im Gebäudesektor stockt, aber die Lösungen liegen längst auf dem Tisch. Was fehlt, ist ein klarer Fahrplan: Welche Maßnahmen bringen den größten Effekt – und wo fängt man an?

Es ist gerade erst ein paar Jahre her, dass die Politik voller Zuversicht das Ziel eines klimaneutralen Deutschlands formulierte – und damit auch das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2045. Der Ausbau erneuerbarer Energien, Elektromobilität, Smart Metering, moderne Wärmekonzepte

und innovative Heizungstechnologien sollten der Schlüssel sein.

Inzwischen ist die Euphorie zumindest gebremst. Nach wie vor werden rund 75 Prozent des Wohnungsbestandes mit fossilen Energieträgern (meist Öl oder





Gas) beheizt. Gut 15 Prozent des Wohnungsbestandes heizen mit Fernwärme, die zu 70 Prozent aus fossilen Energieträgern erzeugt wird. Nach einigen Jahren

starken Wachstums sind die Absatzzahlen für Wärmepumpen im Jahr 2024 spürbar zurückgegangen. Die gute Nachricht: Sie erholen sich inzwischen wieder.

BEHEIZUNGSSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS 2024*	
Gas ¹	56,1 %
Heizöl	17,3 %
Fernwärme	15,5 %
Elektro-Wärmepumpe, Solar-/Geothermie	4,3 %
Holz	4,1 %
Strom	2,5 %
Sonstige ²	0,2 %

1 Einschließlich Biomethan und Flüssiggas
2 V.a. Kohle

* 43,6 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden, in denen eine Heizung verbaut ist

Quelle: BDEW 2025

Vor diesem Hintergrund überrascht es kaum, dass ausgerechnet der Gebäudesektor Jahr für Jahr die gesetzten Klimaziele verpasst. Im Jahr 2025 sind die CO₂-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr sogar gestiegen. „Durch den Einsatz von digitaler Messtechnik und die Verpflichtung zur Bereitstellung monatlicher Verbrauchsinformationen für Bewohner, wie es die Heizkostenverordnung (HKVO) vorsieht, hat sich das Verbrauchsverhalten der Bewohner in den vergangenen Jahren merklich verändert. Insgesamt wird effizienter geheizt und auch Strom bewusster genutzt. Dies ist aber nur ein erster Schritt in die richtige Richtung. Der nächste Schritt ist es, Gebäude energieeffizienter zu machen“, erklärt Ralf Görner, Geschäftsführer bei Minol Messtechnik.

Zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Was können Gebäudeeigentümer und Vermieter konkret dazu beitragen, dass die Energiewende doch

noch zum Erfolg wird? Eine berechtigte Frage, denn an guten Vorsätzen mangelt es nicht. In Umfragen geben regelmäßig mehr als die Hälfte der Immobilienbesitzer an, in den kommenden zwölf Monaten Sanierungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Demgegenüber steht jedoch eine tatsächliche Umsetzungsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Das größte Hemmnis: eine fehlende Strategie angesichts oft unklarer, sich häufig verändernder Gesetze und Verordnungen sowie komplexer Förderprozesse und mangelnder Planungssicherheit bei Investitionen. Hinzu kommen die vielen Optionen: Außendämmung, neue Fenster, Solaranlage, Heizungstausch, Wärmepumpe? Es gibt viele Möglichkeiten, die Energieeffizienz von Gebäuden durch energetische Sanierung zu steigern. Gebäudeeigentümer haben dazu eine mindestens genauso große Anzahl an Fragen.

„Sowohl bei Wohnungsunternehmen als auch bei privaten Vermietern, Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen sehen wir oft eine gewisse Ratlosigkeit. Viele stellen sich Fragen wie: Welche Sanierungsmaßnahmen sollten in welcher Reihenfolge angegangen werden? Was bringt den größten Effekt und was ist wirtschaftlich sinnvoll? Der Wunsch nach Veränderung ist groß, der Wunsch nach einem zielgerichteten Plan ebenso“, so Görner.

Sanieren und Modernisieren mit System

Der Wille, Immobilien nachhaltig zu sanieren, ist also vorhanden. Inzwischen gibt es auch digitale Werkzeuge, um die passende Sanierungsstrategie zu finden. Mit dem B.One Guide bietet Minol seit einigen Monaten eine neue Lösung, die Immobilienbesitzer auf Basis von Gebäude- und Verbrauchsdaten bei der Ausarbeitung einer passenden Sanierungsstrategie unterstützt und konkrete Vorschläge und Fahrpläne entwickelt. Mehr darüber lesen Sie im Artikel ab Seite 8.

In den vergangenen Jahren – und gerade im Zusammenhang mit der Energiewende – hat sich die Rolle der Immobilien gewandelt. Von einem reinen Wohn- oder Geschäftshaus werden sie heute mehr und mehr

zu einer Art Multifunktionshaus. Es dient nicht nur als Wohnraum oder soziale Einheit, sondern spielt gleichzeitig auch eine wichtige Rolle bei der Energiewende. Durch den wachsenden Ausbau von Photovoltaikanlagen werden Immobilien zum Energieerzeuger und zu einem festen Bestandteil der Energieinfrastruktur. Eigene Ladepunkte für Elektrofahrzeuge machen sie zum wichtigen Faktor bei der Mobilitätswende. Mit B.One Mieterstrom trifft Minol auch hier den Nerv der Zeit und bietet Immobilienbesitzern ein komplettes Paket zur Erzeugung und Vermarktung grünen Stroms vom eigenen Dach. Mehr darüber lesen Sie im Artikel ab Seite 12.

Immobilien stehen im Zentrum der Energiewende. Mit rund 30 Prozent trägt der Gebäudesektor nach wie vor den größten Teil zu den bundesweiten Gesamtemissionen bei. In Summe sind dies rund 200 Millionen Tonnen CO₂. Sanieren und Modernisieren bringt viele Herausforderungen mit sich, aber mit der richtigen Strategie und den passenden Lösungen auch ebenso viele Chancen.

VOM GEG ZUM GModG: DAS NEUE HEIZUNGSGESETZ

Die Bundesregierung hat am 13. Mai 2026 den Entwurf für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beschlossen. Es soll das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) ablösen und setzt dabei stärker auf Technologieoffenheit.

- Keine 65-Prozent-Pflicht mehr: Die pauschale EE-Vorgabe für neue Heizungen entfällt.
- Die „Bio-Treppe“: Bei neuen Gas- und Ölheizungen muss der Anteil grüner Brennstoffe ab 2029 schrittweise steigen, beginnend bei 10 Prozent und bis auf 60 Prozent im Jahr 2040.
- Kosten-Teilung: Ab 2028 werden CO₂-Kosten, Gasnetzentgelte und Bio-Mehrkosten hälftig zwischen Mieter und Vermieter geteilt.
- Neue Vorgaben betreffen zudem Stromdirektheizungen, Energieausweise, Solarpflichten und Sanierungsstandards für Nichtwohngebäude.

Änderungen im Verfahren möglich. Mehr: minol.de/blog

Digitale Messtechnik als Baustein für das Haus der Zukunft

Die Erstausrüstung von Gebäuden mit moderner Messtechnik ist ein wichtiger Baustein für zukunftsfähige Wohngebäude. Der Drei-Kronen-Hof in Tuttlingen zeigt, wie eine durchdachte Planung und Umsetzung aussehen können.

Moderne Zähler und intelligente Messsysteme erfassen Wasser-, Wärme- und Stromverbräuche präzise und komfortabel. Sie schaffen die Basis für Transparenz, Effizienz und nachhaltige Bewirtschaftung. Das Projekt Drei-Kronen-Hof, ausgestattet von Minol mit digitaler Messtechnik und Infrastruktur, macht deutlich: Wird die Messtechnik bereits in der Planungsphase berücksichtigt, profitieren Eigentümer und Mieter von reibungslosen Abläufen, höherer Zufriedenheit und langfristiger Wirtschaftlichkeit. Gleichzeitig werden die vier zentralen Anforderungen der Heizkostenverordnung (HKVO) erfüllt:

- Fernauslesbarkeit der Messtechnik,
- unterjährige Verbrauchsinformation,
- erweiterte Informationen auf der Heizkostenabrechnung,
- Anbindbarkeit an das Smart Meter Gateway.

Drei-Kronen-Hof: So funktioniert moderne Messtechnik in der Praxis

Mit rund 70 Wohnungen, 3.000 Quadratmetern Gewerbefläche und einem großzügigen Innenhof vereint der Drei-Kronen-Hof modernes Wohnen, Arbeiten und Freizeit in einem Quartier. Im Auftrag der Tuttlinger Wohnbau GmbH hat Minol den Drei-Kronen-Hof mit digitaler Messtechnik ausgestattet – für einen transparenten und effizienten Energieverbrauch.

Die Installation funkfähiger Wasser- und Wärmehzähler nach HKVO war dabei keine Routineaufgabe: Über drei Gebäude, eine Tiefgarage und mehrere Untergeschosse hinweg muss eine zentrale, zuverlässige Fernauslesung der Geräte gewährleistet sein. Zum



REGELUNGEN FÜR GEBÄUDE

Rauchwarnmelderpflicht

Rauchwarnmelder müssen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren installiert sein. Werden sie von Anfang an in ein bestehendes Funksystem eingebunden, lassen sich Wartungen automatisch ohne Vor-Ort-Termin durchführen. Fehler werden sofort gemeldet und können behoben werden.

Verbrauchserfassung bei Wärmepumpen

Seit dem 1. Oktober 2025 müssen zentrale Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Übergangsfrist für die Installation der notwendigen Messgeräte endete am 30. September 2025. Pauschale Abrechnungen sind nicht mehr zulässig.

Energieausweis

Bei Neubau, Vermietung oder Verkauf ist ein Energieausweis Pflicht. Er informiert über die energetische Qualität eines Gebäudes und muss spätestens alle zehn Jahre erneuert werden.

Legionellenprüfung

In Gebäuden mit zentraler Warmwasserversorgung ist eine Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen vorgeschrieben, soweit die Voraussetzungen der Trinkwasserverordnung erfüllt sind. In der Regel ist eine Prüfung alle drei Jahre erforderlich.

Intelligente Messsysteme (iMSys)

Wohneinheiten mit einem Jahresstromverbrauch von mehr als 6.000 kWh, steuerbaren Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen oder Wallboxen sowie Photovoltaikanlagen ab 7 kWp müssen mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet werden. Das gilt auch für Gewerbe- und Industriekunden mit bis zu 100.000 kWh Jahresverbrauch.

Einsatz kommt das Funksystem Minol Connect mit 74 Wärmehzählern, 141 Wasserzählern und 208 Rauchwarnmeldern. Die Datenübertragung erfolgt über den Funkstandard LoRaWAN®, vier Gateways sichern einen störungsfreien Datentransfer.

Vorteile für das Wohnungsunternehmen und die Mieter

Die digitale Ausstattung erfüllt nicht nur die HKVO-Anforderungen, sondern schafft auch Verbrauchstransparenz für die Bewohner. Über die Minol App können sie jederzeit auf aktuelle Verbrauchsdaten zugreifen. Die zentrale Fernauslesung reduziert den Wartungsaufwand erheblich, weil alle Geräte automatisch überwacht, Fehler erkannt und im Online-Portal dokumentiert werden. Vor-Ort-Termine sind nahezu überflüssig. Das senkt Betriebskosten und vereinfacht die Abläufe für alle Beteiligten. Die Infrastruktur ist zudem flexibel erweiterbar. Zukünftige Anwendungen lassen sich problemlos integrieren.

„Daten schaffen Klarheit im Sanierungsdschungel“

RALF GÖRNER IM INTERVIEW

Die Klimaziele im Gebäudesektor sind klar definiert, die Umsetzung hinkt hinterher. Eigentümer und Verwalter stehen vor komplexen Entscheidungen zu Gebäudehülle, Heizung und erneuerbaren Energien. Ralf Görner, Geschäftsführer der Minol Messtechnik, erläutert, warum belastbare Daten zur zentralen Grundlage werden.



Herr Görner, die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu machen. Wie weit ist die Praxis aktuell von diesem Ziel entfernt?

GÖRNER: Der Gebäudesektor verfehlt seit Jahren seine Vorgaben. 2024 lag die energetische Sanierungsquote bei 0,69 Prozent, notwendig wären rund zwei Prozent pro Jahr. Zwar planen beispielsweise laut Studien 26 Prozent der privaten Vermieter energetische Maßnahmen, setzen sie aber noch sehr zögerlich um. Sanierung ist nicht nur eine regulatorische Pflicht, sondern eine langfristige Investition in Werterhalt, Vermietbarkeit und stabile Erträge.

Was hemmt die Umsetzung?

GÖRNER: Ein wesentlicher Faktor ist die Komplexität. Vorgaben ändern sich, Förderprogramme werden angepasst oder befristet. Das erschwert langfristige Investitionsentscheidungen. Hinzu kommt die Wirtschaftlichkeit. Energetische Sanierungen sind kapitalintensiv, während Mieten bezahlbar bleiben müssen. Entscheidend ist die Kombination von Maßnahmen, die bei begrenztem Budget den größten Effekt für Klimaziele und Werterhalt erreicht.

Wie finden Eigentümer den richtigen Weg?

GÖRNER: Pauschale Entscheidungen reichen nicht mehr aus. Eigentümer benötigen Transparenz über den energetischen Zustand ihrer Gebäude und einen klaren Transformationspfad. Aus diesem Grund haben wir den B.One Guide entwickelt. Das digitale CO₂-Bilanzierungstool analysiert die Verbrauchsdaten unserer Kunden, simuliert Maßnahmenpakete und

zeigt deren Auswirkungen auf Emissionen, Investitionskosten und Wirtschaftlichkeit. Gemeinsam mit dem Aufzeigen staatlicher Förderungen entsteht eine belastbare Entscheidungsgrundlage.

Wo liegen Potenziale und Grenzen?

GÖRNER: Der Mehrwert liegt in der Versachlichung von Entscheidungen. Digitale CO₂-Tools machen aus vielen Einzeldaten ein aussagekräftiges Bild und schaffen damit Klarheit im Sanierungsdschungel. Darauf aufbauend kann eine fachliche Beratung sinnvoll sein. Bei Minol unterstützen spezialisierte Energieberater dabei, die Ergebnisse aus dem B.One Guide sinnvoll einzuordnen und daraus konkrete Maßnahmenpläne zu entwickeln. Die Kombination aus digitaler Analyse und fachlicher Begleitung schafft die notwendige Sicherheit für Investitionen.

UMFRAGE: ENERGETISCHE SANIERUNG

Ihre Erfahrungen, Ihre Meinung

Die energetische Transformation des Gebäudebestands stellt viele Vermieter und Verwalter vor große Herausforderungen. Uns interessiert, wo Sie stehen und welche Rolle Daten dabei spielen. Nehmen Sie sich eine Minute Zeit für unsere kurze Umfrage – die Ergebnisse stellen wir in der nächsten Ausgabe unseres Kundenmagazins „lesewert“, auf der Minol-Website und im Newsletter vor.



Hier geht's zur Umfrage.

Gebäude haben viel zu erzählen – der B.One Guide hört zu

Der digitale Sanierungsratgeber unterstützt Minol Kunden ab sofort bei der Modernisierung ihrer Gebäude.

Wie lassen sich ganze Immobilienbestände effizient auf Klimakurs bringen, ohne sich in Daten und Excel-Tabellen zu verlieren? Der neue Sanierungsratgeber B.One Guide bündelt vorhandene Daten und zeigt Minol Kunden wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsschritte hin zur CO₂-Neutralität.

Warum jetzt die Zeit zum Handeln ist

Der Gebäudesektor steht vor einem grundlegenden Wandel. Die gesetzlichen Anforderungen steigen, ebenso die Bau- und Energiekosten. Wie groß der Hebel von Sanierungsmaßnahmen ist, verdeutlichen folgende Zahlen: Die Modernisierung alter Heizungsanlagen hat im vergangenen Jahr rund zwei Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart.

Wer modernisieren will, braucht einen Überblick über Energieverbrauch und Einsparpotenziale. Dieser bildet die Grundlage, um Maßnahmen nach Wirkung und Wirtschaftlichkeit zu bewerten. Das gilt gleichermaßen für private Vermieter wie für Wohnungsunternehmen.

Genau hier setzt der Sanierungsratgeber B.One Guide an. Der cloudbasierte Algorithmus verarbeitet vorhandene Verbrauchsdaten, technische Eigenschaften der Wärmeerzeuger sowie den Zustand der Gebäudehülle. Daraus berechnet er passende Maßnahmen, modelliert Szenarien und zeigt Auswirkungen, um ein bestimmtes Klimaziel zu erreichen.

Aus Daten werden Entscheidungen

Der B.One Guide nutzt verschiedene Daten der Kunden, unter anderem die Verbrauchsdaten aus der Heizkostenabrechnung. Das spart Zeit, denn die manuelle Datensammlung entfällt.

Das System erkennt automatisch, wo sich energetische Maßnahmen besonders lohnen, und visualisiert die Ergebnisse übersichtlich. So erkennen Nutzer auf einen Blick, welche Investitionen die größte Wirkung erzielen und wie sich Kosten langfristig senken lassen.

Zur Einordnung von Energieverbrauch und Emissionen nutzt das Tool den anerkannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), einen internationalen Standard zur Klimarisikobewertung verschiedener Gebäudetypen.

Verlässliche Daten, klare Ergebnisse

Voraussetzung für die Nutzung des B.One Guide ist, dass der Kunde bereits die Heizkostenabrechnung bei

„ Mit dem B.One Guide erhalten unsere Kunden eine präzise Analyse ihres Portfolios, ohne aufwendige Datenerfassung oder komplexe Software.“

Ralf Görner, Geschäftsführer bei Minol.

Minol beauftragt hat und Verbrauchsdaten aus mindestens einer Heizperiode vorliegen. Diese bilden die Grundlage für den individuellen Sanierungsfahrplan.

Der B.One Guide erstellt Zielpfadscenarien mit unterschiedlichem Kosteneinsatz. Die Maßnahmenpakete je Zielszenario reichen von kurzfristigen Optimierungen wie der Digitalisierung des Heizungskellers bis hin zu langfristigen Investitionen wie Fenstertausch oder dem Einsatz erneuerbarer Energien.

Der Sanierungsratgeber berechnet Investitionskosten, berücksichtigt Förderungen und zeigt Einsparpotenziale bei Energie, CO₂ und Kosten auf. So lassen sich Wirtschaftlichkeit und Wirkung der Maßnahmenpakete direkt vergleichen.

Anschauliche Aufbereitung

Die Bedienung des B.One Guide ist besonders benutzerfreundlich. Über das Minol Online-Portal wählt der Nutzer die Gebäude und die gewünschte Laufzeit aus. Die erste Analyse steht direkt nach der Beauftragung bereit. Die Ergebnisse werden in übersichtlichen Dashboards und Diagrammen dargestellt. Das erleichtert nicht nur die interne Entscheidungsfindung, sondern schafft auch Transparenz gegenüber Investoren, Banken, Behörden und Mietern.

VORTEILE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mit dem Sanierungsratgeber B.One Guide

- identifizieren Sie Immobilien mit geringer Performance,
- treffen Sie fundierte Entscheidungen für eine nachhaltige Gebäudesanierung,
- reduzieren Sie CO₂-Emissionen gezielt und wirtschaftlich,
- priorisieren Sie Investitionen und vermeiden Kostenrisiken,
- erfüllen Sie Nachhaltigkeitsziele und gesetzliche Anforderungen,
- sichern Sie den Wert Ihres Immobilienportfolios langfristig.



Vom Modernisierungsprojekt zum Geschäftsmodell

Mieterstrom verwandelt die Solarpflicht in eine wirtschaftliche Chance: Gebäudeeigentümer werden zu Stromlieferanten und eröffnen eine neue Einnahmequelle. Die Komplettlösung B.One Mieterstrom bietet alles, was sie dafür brauchen.

Mieterstrom bringt das Prinzip der Eigenversorgung in Mehrfamilienhäuser. Strom aus der Photovoltaikanlage wird direkt vor Ort von den Bewohnern verbraucht, ohne den Umweg durch das öffentliche Netz. Das Potenzial ist groß: Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft könnten bis zu 20,4 Millionen Wohnungen in rund drei Millionen Mehrfamilienhäusern in Deutschland mit Mieterstrom versorgt werden. Vor allem in urbanen Quartieren steckt hier eine bislang kaum genutzte Reserve für die Energiewende. Für die Wohnungswirtschaft entsteht damit ein neues Geschäftsfeld. Eigentümer werden zu Stromlieferanten. Aus der Dachfläche wird ein aktiver Ertragsfaktor, der bis zu 17 Prozent Rendite erzielen kann.

So funktioniert Mieterstrom

Beim klassischen Mieterstrommodell betreibt der Gebäudeeigentümer die Photovoltaikanlage und verkauft den Strom direkt an die Mieter. Zusätzlich zum Verkaufserlös erhält er dafür den staatlichen Mieterstromzuschlag nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Wird die Eigenerzeugung nicht vollständig genutzt, fließt der Überschuss ins Netz, wofür die EEG-Einspeisevergütung gezahlt wird. Produziert die eigene Solaranlage nicht genügend Strom, kauft der Eigentümer den zusätzlich benötigten Strom aus dem öffentlichen Netz zu und verkauft ihn an die Mieter weiter.

Zahlen, die überzeugen

Ob sich Mieterstrom rechnet, hängt maßgeblich von Dachgröße, Verbrauchsstruktur und Teilnahmequote der Bewohner ab. Bereits ab drei Wohneinheiten ist ein wirtschaftlicher Betrieb möglich.



Ein Beispiel aus dem Raum Stuttgart verdeutlicht die Größenordnung: In einem Zehnparteienhaus mit einer Anlage mit 30 Kilowatt Peak Leistung werden jährlich rund 27.000 Kilowattstunden Solarstrom erzeugt. Bei einer Eigenverbrauchsquote von 60 Prozent fließen etwa 16.200 Kilowattstunden direkt an

die Bewohner. Unter konservativen Annahmen ergibt sich ein jährlicher Nettoerlös von rund 5.200 Euro. Bei Investitionskosten in Höhe von etwa 42.000 Euro liegt die Amortisationszeit bei ungefähr acht Jahren. Die jährliche Rendite beträgt 12,4 Prozent. Zum Vergleich: Bei Volleinspeisung beträgt der jährliche Erlös knapp 3.000 Euro. Die Amortisationsdauer liegt bei rund 14 Jahren, die jährliche Rendite bei 7,1 Prozent.

Mieter profitieren ebenfalls finanziell: Der Mieterstromtarif liegt typischerweise rund zehn Prozent unter herkömmlichen Stromtarifen, weil Netzentgelte und Abgaben entfallen. Gleichzeitig profitieren sie von höherer Preisstabilität und nachhaltiger, lokaler Versorgung.

Sanierung als Chance

Viele Bundesländer schreiben mittlerweile eine Solarpflicht bei Neubauten oder umfassenden Dachsanierungen vor. Förderinstrumente wie der KfW-Kredit 270 unterstützen die Finanzierung. Statt die Anlage ausschließlich zur Einspeisung zu nutzen, kann die Vor-Ort-Vermarktung des Stroms die Wirtschaftlichkeit deutlich verbessern.

Mieterstrom verbindet dabei zusätzlichen Ertrag mit Klimaschutz und langfristiger Mieterbindung: Die Energiebilanz und der Marktwert der Immobilie steigen. Der Gebäudeeigentümer positioniert sich im Wettbewerb um nachhaltige Wohnangebote.

Ein Baustein für das Haus der Zukunft

Das Haus der Zukunft entsteht nicht durch eine einzelne Maßnahme. Eigentümer stehen vor der Herausforderung, Investitionen wirtschaftlich zu nutzen, steigende gesetzliche Anforderungen zu erfüllen und die Erwartungen der Mieter zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle, zur effizienten Wärmeerzeugung oder Stromproduktion sind einzelne Komponenten, die in einem ganzheitlichen Sanierungskonzept aufeinander abgestimmt werden sollten. Schließlich müssen die einzelnen Maßnahmen wie Zahnräder ineinandergreifen.

Kategorie	Position	Betrag (€/Jahr)	Herleitung
Erlöse	Mieterstromerlös	+ 7.500	25.000 kWh × 30 ct/kWh
	Grundgebühren	+ 1.282,80	10 × 128,28 €
	Mieterstromzuschlag	+ 392,04	16.200 kWh × 2,42 ct/kWh
	EEG-Einspeisevergütung	+ 764,64	10.800 kWh × 7,08 ct/kWh
Summe Erlöse		+ 9.939,48	
Kosten	Zukauf Reststrom	- 2.993,76	8.800 kWh × 34,02 ct/kWh
	Grundgebühren	- 128,28	
	Stromsteuer Reststrom	- 180,40	8.800 kWh × 2,05 ct/kWh
	Betrieb & Abrechnung	- 1.400	Jährliche Betriebskosten: 800 € und Abrechnung: 600 €
Summe Kosten		- 4.702,44	
Nettoerlös pro Jahr		+ 5.237,04	

Beispielrechnung für ein Zehnparteienhaus in der Region Stuttgart

B.ONE MIETERSTROM

Mit B.One Mieterstrom steht Eigentümern eine Komplettlösung zur Verfügung, die den administrativen und regulatorischen Aufwand erheblich reduziert. Das Leistungsspektrum reicht von der Dachflächenanalyse über Wirtschaftlichkeitsprognosen und Technikauswahl bis zur Bereitstellung rechtssicherer Vertragsunterlagen.

Nach der Inbetriebnahme werden Abrechnung, Monitoring und Reporting über eine digitale Plattform gesteuert.

Außerdem sorgt B.One Mieterstrom dafür, dass alle gesetzlichen Anforderungen gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und § 42a des Energiewirtschaftsgesetzes – von Messkonzepten über Meldepflichten bis hin zur Stromkennzeichnung und Abrechnung – korrekt umgesetzt werden. Eigentümer erhalten maximale Sicherheit bei minimalem Aufwand. So wird Mieterstrom von einer theoretischen Option zu einer praktisch umsetzbaren Sanierungsmaßnahme.



www.minol.de/mieterstrom

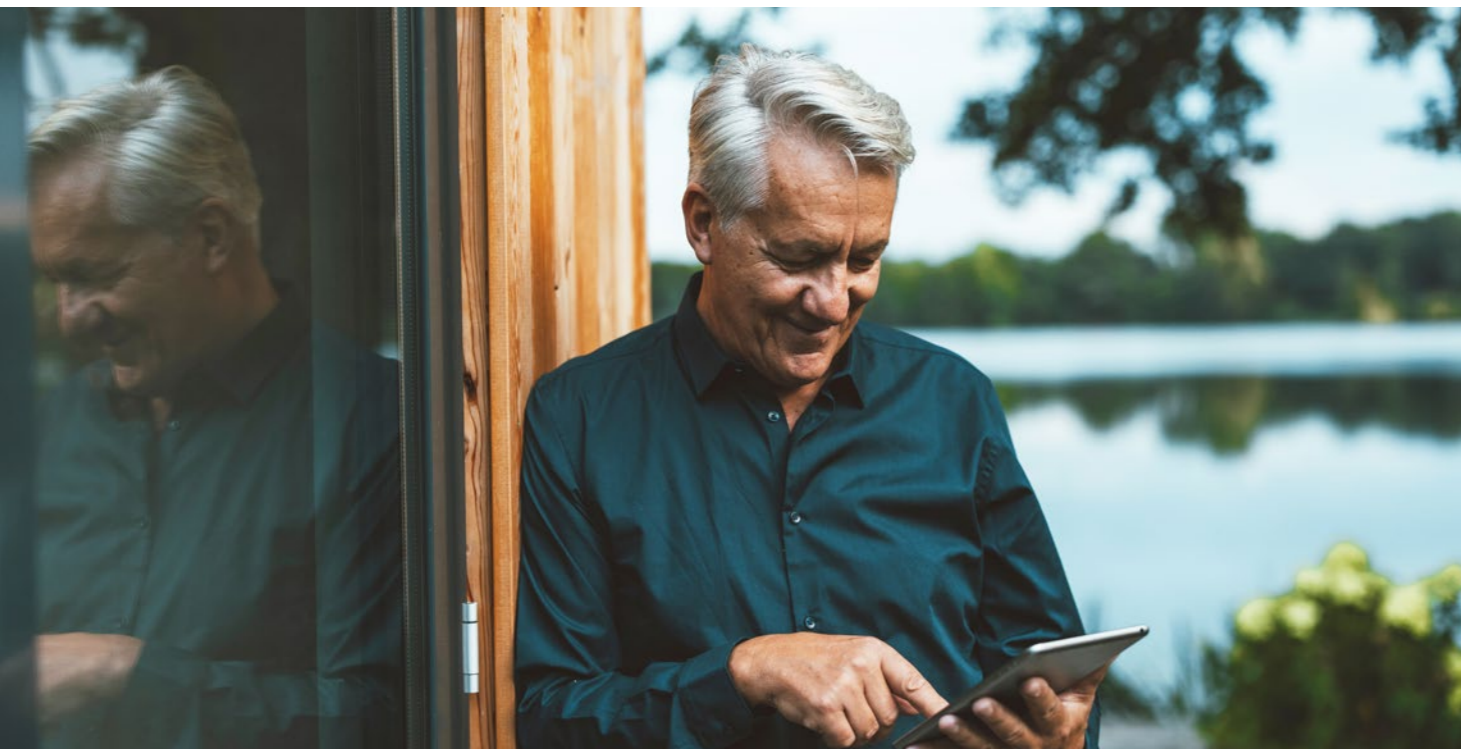
Unverzichtbar, aber zu wenig gesehen

Warum Deutschland seine privaten Vermieter mehr wertschätzen sollte.

VON PATRIK SARTOR, TEAMLEITER UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION BEI MINOL

Sie stellen rund 16,1 Millionen Wohnungen bereit. Die Motive sind meist bodenständig: Altersvorsorge, Vermögensaufbau, der Erhalt einer Immobilie für Kinder und Enkel und nicht zuletzt soziale Verantwortung. Statistisch gesehen ist der typische private Vermieter 54 Jahre alt und vermietet im Schnitt 3,6 Wohnungen. Mehr als die Hälfte stellt genau eine Wohnung zur Verfügung. Private Vermieter sichern so im Kleinen, was

im Großen oft diskutiert wird: bezahlbaren Wohnraum. Ohne diesen Bestand wäre der Markt deutlich angespannter – in einer Zeit, in der ohnehin rund 1,4 Millionen Wohnungen in Deutschland fehlen. In der öffentlichen Debatte wird die Leistung privater Vermieter heute oft zu wenig gewürdigt. Stattdessen finden immer öfter Begriffe wie „Miethai“ Anwendung, die stark verallgemeinern und dadurch ein schiefes Gesamtbild zeichnen.



Wachsende Anforderungen, rauer Ton

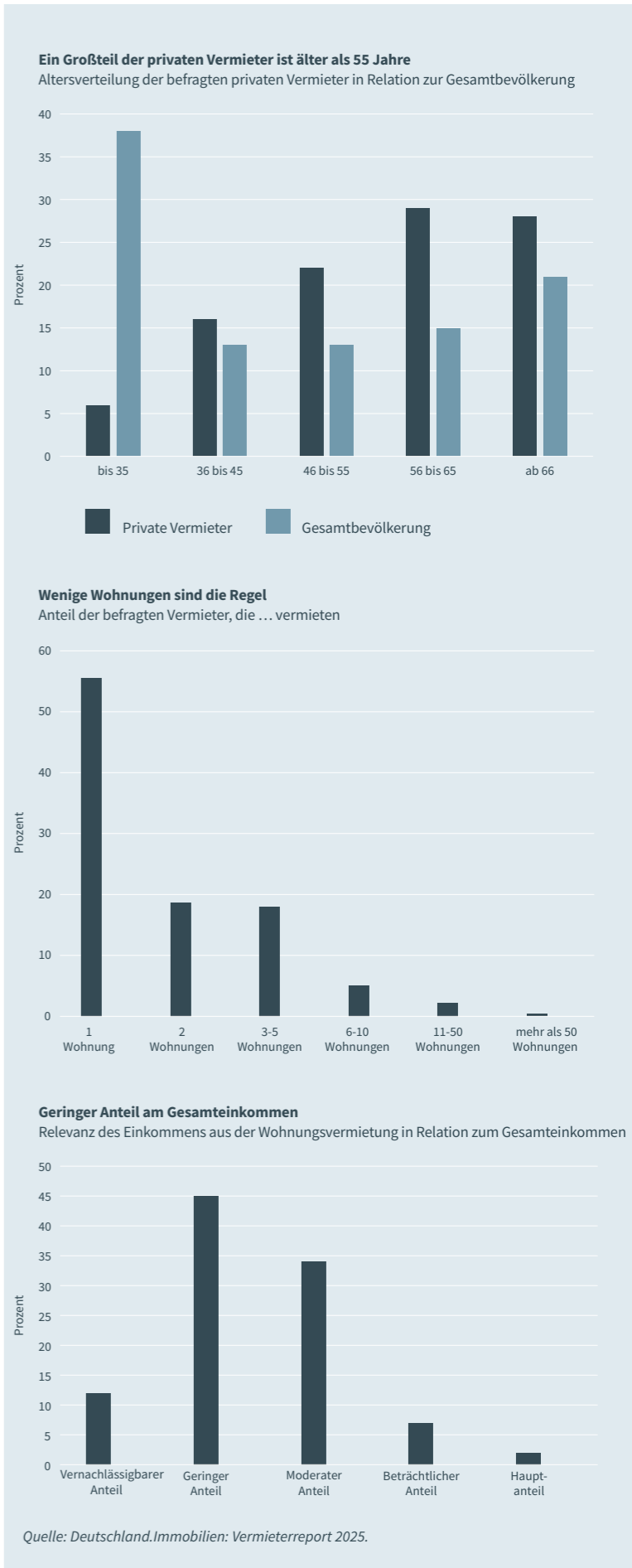
Wachsende Anforderungen gelten für alle, die Wohnraum bereitstellen: Heizkostenverordnung, Gebäudeenergiegesetz, neue Vorgaben zu Photovoltaik, steigende energetische Standards. Für private Vermieter heißt das: Sie müssen sich Wissen aneignen, Geld und Zeit investieren und brauchen verlässliche Partner rund um die Immobilie.

Vor diesem Hintergrund ist der Ton der Debatte oft heikel. In Talkshows, Kampagnen oder sozialen Medien werden Mieter mitunter sogar aktiv aufgefordert, gegen Vermieter vorzugehen. Zwischen einzelnen „schwarzen Schafen“ und der großen Mehrheit verantwortungsvoller Vermieter wird nicht mehr klar differenziert. Umso wichtiger ist die Rolle von Interessenverbänden wie Haus & Grund zu bewerten, die ihren Mitgliedern den Rücken stärken und mehr Sachlichkeit in der Diskussion einfordern.

Die strukturellen Trends machen Wertschätzung noch wichtiger: Das Durchschnittsalter privater Vermieter steigt. Jüngere zögern beim Einstieg. Wer steigende Auflagen, hohe Zinsen und ein negatives Bild von Vermietern wahrnimmt, investiert seltener in Wohnraum. Die Folge: Modernisierungen und energetische Sanierungen werden schwieriger – und die Wohnungslücke von heute bleibt die von morgen.

Zentraler Teil der Lösung

Deutschland braucht starke Vermieter – im großen wie im kleinen Maßstab. Damit sie investieren, modernisieren und Verantwortung übernehmen, braucht es eine Kultur, in der Vermieter als Partner gesehen werden, nicht als Gegenpart. Wenn auch in Zukunft guter, zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen soll, führt kein Weg an privaten Vermietern vorbei. Sie sind – gemeinsam mit allen anderen, die Wohnraum bereitstellen – ein zentraler Teil der Lösung.



Jetzt live: Das neue Minol direct

Minol modernisiert sein Kundenportal für eine effizientere Immobilienverwaltung.



Steigende Anforderungen, knappes Personal, wachsende Datenmengen: Immobilienverwaltungen stehen unter Druck. Wo Abrechnungen oder Serviceaufträge noch manuell bearbeitet werden, kostet das Zeit – und erhöht die Fehleranfälligkeit. Digitale Lösungen entlasten hier deutlich: Studien zeigen, dass sich die Effizienz in der Immobilienverwaltung um bis zu 40 Prozent steigern lässt. Ein etabliertes Werkzeug ist das Online-Portal Minol direct, das Wohnungsgesellschaften, private Vermieter und Immobilienverwaltungen seit mehr als zehn Jahren unterstützt.

2026 ist es Zeit für ein Update: Das Kundenportal bekommt einen frischen Look! Mit modernem Design und neuen, smarten Funktionen wird Minol direct intuitiver und passt damit noch besser in den Arbeitsalltag.

Die wichtigsten Neuerungen im Überblick:

Schnell zum Ziel: die neue Navigation
Abrechnung, Ablesung, Serviceaufträge oder Zusatzdienstleistungen: Über die neue Seitenleiste lassen sich alle Bereiche direkt und ohne Umwege erreichen.

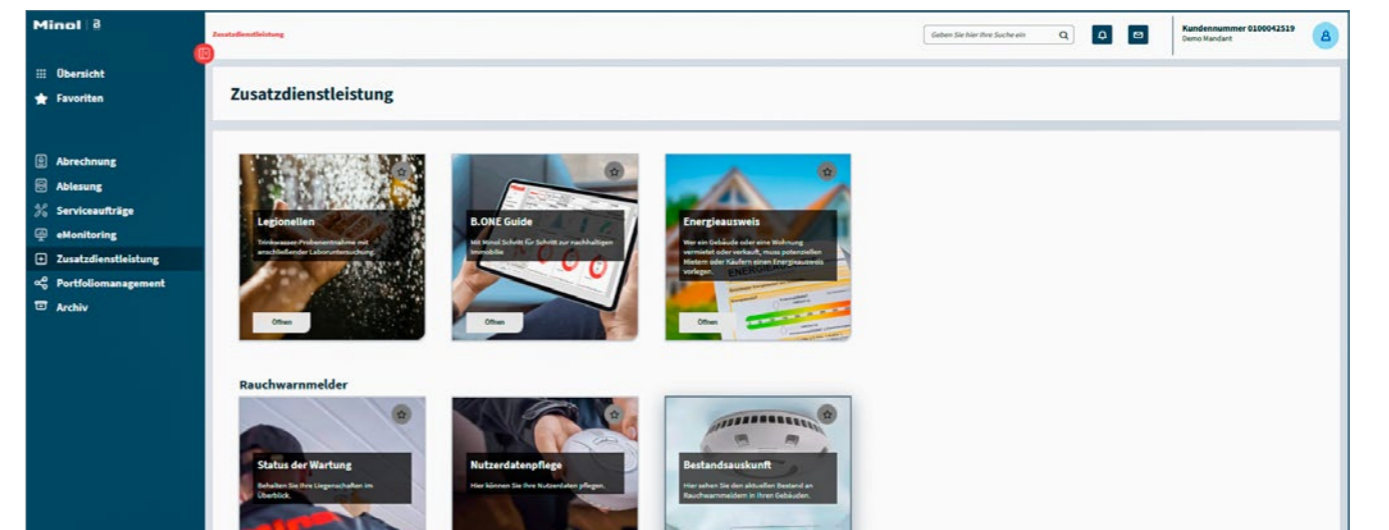
Alles im Blick: Services als Kacheln
Alle Anwendungen und Services erscheinen künftig als übersichtliche Kacheln. Mit nur einem Klick öffnet sich der gewünschte Bereich.

Persönlich sortiert: Favoritenbereich
Services, die täglich genutzt werden, können als Favoriten markiert werden. Sie erscheinen automatisch im persönlichen Favoritenbereich, der individuell sortiert und angepasst werden kann.

Ausblick
Die neue Version von Minol direct befindet sich bereits in der Umsetzung und wird in den kommenden Monaten eingeführt. Parallel dazu entstehen weitere Services und Funktionen, die die Verwaltung von Liegenschaften Schritt für Schritt noch komfortabler machen – immer mit dem Ziel, den Arbeitsalltag der Anwender spürbar zu erleichtern.

EIN WEITERER SCHRITT IN RICHTUNG DIGITALISIERUNG: DIE E-RECHNUNG!

Die E-Rechnung ergänzt digitale Abrechnungsprozesse und unterstützt eine durchgängig elektronische Verarbeitung. Jetzt umstellen: minol.de/e-rechnung



Modern und übersichtlich: das neue Minol direct.

ZENNER: Innovationstreiber für die Energie- und Wasserwirtschaft

Digitalisierung, Nachhaltigkeit und intelligente Vernetzung prägen die moderne Infrastruktur von Städten, Gemeinden und Versorgungsunternehmen. ZENNER entwickelt die passenden Lösungen.



Gemeinsam bilden Minol Messtechnik und ZENNER die Minol-ZENNER-Gruppe. Dieses starke Netzwerk verbindet technische Kompetenz mit digitaler Innovationskraft. Minol ist Experte für die Immobilienwirtschaft und das Energiemanagement. ZENNER entwickelt die technischen Grundlagen für eine smarte Infrastruktur, von intelligenten Wasser- und Wärmezählern bis hin zu IoT (Internet-of-Things)-Plattformen und digitalen Netzwerken.

So entsteht ein Ökosystem aus Hardware, Software, Konnektivität und Services, das Kommunen, Stadtwerke und Unternehmen bei der Digitalisierung ihrer

Infrastruktur unterstützt. Davon profitieren auch die Kunden von Minol. Wie genau, zeigen die folgenden Portraits der Unternehmen der ZENNER-Gruppe.

ZENNER International: Intelligente Messtechnik für Smart Cities

Die ZENNER International GmbH & Co. KG bildet das technische Herzstück der Gruppe. Das Unternehmen entwickelt als einer der weltweit führenden Anbieter moderne Messgeräte für Wasser, Wärme und Gas sowie Heizkostenverteiler, Rauchwarnmelder und Sensoren. Seit Jahrzehnten produziert ZENNER auch die Messgeräte und Sensoren, die Minol im Submetering einsetzt.

Über die Messtechnik hinaus entwickelt ZENNER intelligente, vernetzte Lösungen, die Verbrauchsdaten in Echtzeit verfügbar machen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Zählerfernauslesung. Funkstandards wie LoRaWAN® und Wireless M-Bus ermöglichen die automatisierte Übertragung von Verbrauchsdaten – effizient, sicher und ressourcenschonend. Städte und Versorger erhalten dadurch verlässliche und aktuelle Daten. Diese schaffen die Grundlage für moderne Smart-City-Konzepte. Gleichzeitig tragen sie zur Energieeffizienz und Ressourcenschonung bei. Digitale Lösungen wie etwa die Leckageerkennung helfen, Wasserverluste nachhaltig zu reduzieren.

ZENNER Connect GmbH: Sichere Datenübertragung mit LoRaWAN®

Die ZENNER Connect GmbH bündelt das Know-how rund um Konnektivität und Datenkommunikation. Das Unternehmen entwickelt Kommunikationslösungen für IoT-Anwendungen und schafft damit die Grundlage für stabile und sichere Datenübertragung. ZENNER Connect ist als Netzbetreiber bei der Bundesnetzagentur registriert und unterhält das größte LoRaWAN®-Netz der Welt mit mehr als elf Millionen Sensoren. Auch das Funksystem Minol Connect ist Teil dieser Infrastruktur.

Im Fokus stehen moderne Netzwerkinfrastrukturen für Einsatzbereiche von Smart Metering über Industrieanwendungen bis hin zu IoT-Projekten in der Smart City. Mit der zunehmenden Digitalisierung steigen die Anforderungen an Sicherheit, Skalierbarkeit und Verfügbarkeit. ZENNER Connect versteht Konnektivität daher nicht nur als technische Voraussetzung, sondern als strategischen Erfolgsfaktor für die digitale Transformation.

ZENNER IoT Solutions: Vernetzte Infrastruktur für die Zukunft

ZENNER IoT Solutions ist innerhalb der Unternehmensgruppe der Spezialist für Lösungen rund um das Internet der Dinge. Ihre besondere Stärke liegt darin, unterschiedliche Datenquellen zusammenzuführen

und daraus nutzbare Informationen zu gewinnen. Städte, Gemeinden und Industrie können damit ihre Infrastruktur intelligent vernetzen. Das Ergebnis sind digitale Lösungen, die Prozesse effizienter, nachhaltiger und wirtschaftlicher machen.

So entstehen Anwendungen für smarte Wassernetze, intelligente Gebäude, Umweltmonitoring oder den Hochwasserschutz. Grundlage dafür sind intelligente Sensoren, LoRaWAN®-Netzwerke und die leistungsfähige IoT-Komplettlösung B.One element suite – allesamt Schlüsseltechnologien für die Smart City. ZENNER IoT Solutions kann inzwischen auf mehr als 450 erfolgreiche IoT-Projekte zurückblicken.

ZENNER Services: Servicepartner für Metering und IoT

Technologie entfaltet ihren Nutzen erst dann vollständig, wenn sie zuverlässig betrieben und professionell begleitet wird. Genau hier setzt die ZENNER Services GmbH an. Sie ergänzt das Portfolio der Gruppe um Dienstleistungen von Rollout-Management und Geräteservice bis hin zu technischem Support und Projektbegleitung.

Vor allem bei groß angelegten Metering- und IoT-Projekten profitieren Kunden von der Erfahrung der Servicegesellschaft. Installation, Inbetriebnahme und laufender Betrieb kommen aus einer Hand. Gleichzeitig wächst der Bedarf an Managed Services: Viele Kommunen und Versorger suchen Partner, die nicht nur Technik liefern, sondern auch den kompletten digitalen Betrieb übernehmen – vom Messgerät über das Funknetz bis hin zur Plattform.

Durch den klaren Fokus der Unternehmen entsteht innerhalb der ZENNER-Gruppe ein abgestimmtes Angebot aus Messtechnik, IoT-Konnektivität, digitalen Lösungen und Services. Damit zeigt die Gruppe eindrucksvoll, wie sich klassische Entwicklungskompetenz mit zukunftsfähigen Technologien verbinden lässt.



Connect – Digitalisierung in Zahlen

Mitte 2018 wurden die ersten Liegenschaften in Deutschland mit Minol Connect ausgestattet. So groß ist das Funksystem heute:

Stand 04.05.2026

- **6.868 Städte** inkl. Stadtteil
- **137.165 IoT-Gateways**
- **104.700 Liegenschaften**
- **8.485.741 Sensoren & Messgeräte**

IMPRESSUM

Herausgeber

Minol Messtechnik,
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 9491-0
www.minol.de

Koordination

Maren Stettner
E-Mail: maren.stettner@minol.com
www.lesewert-magazin.de

Redaktion und Gestaltung

Communication Consultants GmbH;
E-Mail: lesewert@cc-stuttgart.de;
www.cc-stuttgart.de

Autoren

Patrik Sartor,
Maren Stettner
(Minol-ZENNER),
Tessa Serghuber-Blatt,
Heidrun Rau
(Communication
Consultants)

Bilder / Illustrationen

Titelbild: AdobeStock/Gina Sanders; S. 2: Minol (oben), Welt (unten); S. 3/4: AdobeStock/slavun; S. 6/7: Tuttlinger Wohnbau GmbH; S. 8: Minol; S. 10: Tablet, AdobeStock/Farknot Architect; S. 11: rechts: alle Bilder, Minol; S. 12: AdobeStock/Cloudyew; S. 14: AdobeStock/Westend61; S. 16: AdobeStock/Synthetica/Minol; S. 17: Minol; S. 18: AdobeStock/elxeneize; S. 20: AdobeStock/Jacob Lund