

Die Wohnungswirtschaft Bayern



Landtagswahl in Bayern: Themen der Wohnungswirtschaft sowie **VerbandsNews**

Arbeitstagung der
Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen
20. April 2023
Hans Maier Verbandsdirektor



- Wohnungsbauziel Bund: 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich-geförderte jährlich (Koalitionsvertrag)
- „Bündnis bezahlbares Wohnen“
- Greenddeal 2050 der EU
- Bund: Klimaneutralität bis 2045
- Freistaat Bayern: Klimaneutralität bis 2040
- Kommunen: Klimaneutralität teilweise bis 2035



- Zahl genehmigter Wohnungen (Neubauten und Bestandsbauten) von Januar bis November 2022: 321.757 = 5,7 % niedriger als im VJ-Zeitraum (DESTATIS, 18.01.2023)
- Einwohnerzahl Deutschlands 2022: 84,3 Millionen Menschen = 1,1 Mio. Personen mehr als 2021 – erste Schätzung des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS, 19.01.2023)

↓ Wohnungsbauzahlen ↓  ↑ Einwohnerzahl ↑



- Anstieg der Preise im Jahresdurchschnitt 2022 für den Neubau von Wohngebäude um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr - höchste gemessene Veränderung seit Beginn der Erhebung 1958
- Zinsen auf zehnjährige Kredite liegen im März 2023 bei 3,67 % effektiv (im Januar 2022 waren es 0,7 %).
- Weitere ungelöste Themen sind
 - ... Grundstückspreise,
 - ... Fachkräftemangel,
 - ... Lieferketten.
- und dann kommen noch die Auswirkungen der Energiekrise.



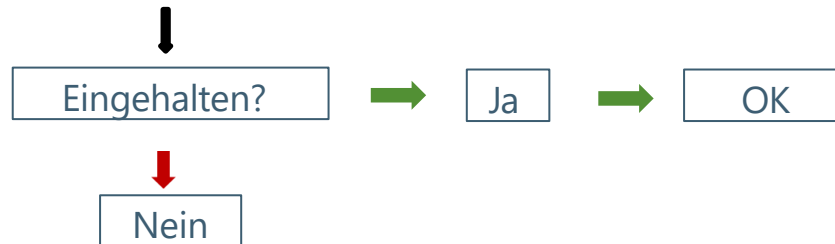
Entwicklungen im Wohnungsneubau und bei Modernisierungen

- Gegenüber den Planungen Ende 2021 legen WU für 2023/2024
 - 19 % der geplanten Neubauprojekte und
 - über 27 % aller geplanten Modernisierungen auf Eis
- In Zahlen
 - Neubau von über 2.000 neuen WE, davon über 1.000 geförderte WE
 - Modernisierung von knapp 1.500 Maßnahmen
- Hauptgründe:
 - Material- und Finanzierungskosten
 - Fehlende Verlässlichkeit bei Förderprogrammen
 - Allgemein unzureichende Förderkonditionen



Monitoring / Nachsteuerung

Zulässige Jahres-Emissionsmengen für Gebäude
für die Jahre 2020 (118 Mio.t) über 2022 (108 Mio. t) bis 2030 (67 Mio. t)



Sofortprogramm der betroffenen Ministerien
2021–2025: Zukauf aus anderen EU-Staaten erlaubt
2026: Preiskorridor
ab 2027: Begrenzung Zertifikate, Auktion

Bausteine des Sofortprogramms



**Drei Novellen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
(erste Novelle seit 01.01.2023 in Kraft)**

**Optimierung bestehender Heizungssysteme
(EnSimiMaV in Kraft)**

**Gesetz für kommunale Wärmeplanung
(Diskussionspapier liegt vor)**

**Energieeffizienzgesetz (EnEfG)
(Leak Referentenentwurf liegt vor)**

**Bundesförderung für effiziente Gebäude
(BEG)**

**Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive
Wärmepumpe**

**Bundesförderung für effiziente
Wärmenetze (BEW)**

**Bundesförderung Serielle Sanierung
(in der BEG)**

Zusammenfassung der drei Novellen des Gebäudeenergiegesetzes



Ab Wann	Was plant die Politik?	Aktueller Stand
01.01.2023	Neubaustandard EH 55 bei Primärenergie Großwärmepumpen in Wärmenetzen bessergestellt, detaillierte statt pauschale Berechnung PV-Ertrag, Fortschreibung der Regelungen für Flüchtlingswohnen bis 12/2024	„schnelle“ GEG Novelle zusammen mit dem EEG beschlossen.
Geplant: 01.01.2024	Betrieb von neuen Heizungen mit mind. 65 % EE Betriebsverbote für reine Öl- und Gasheizungen ab 2026 „Härtefälle“ statt Wirtschaftlichkeit Solardachpflicht für gewerbliche Neubauten, sonst „die Regel“	-Konsultation einer Konzeption war 8/22, GEG-Entwurf erwartet Februar/März 2023 -Teil eines Gesetzes zur Beschleunigung des PV-Ausbaus
Geplant: 2025	Anforderung auf Basis von Treibhausgasemissionen Prüfauftrag Lebenszyklusbetrachtung Neubaustandard EH 40 bzw. Zero Emission Building Änderungen für Bestand? (EH 70?) Einführung von Mindestenergiestandards (MEPS nach EPBD) „GebäudeoptimierungstÜV“ = regelmäßige Heizungsprüfung Neugestaltung der Anlässe für Energieausweise	In Vorbereitung für Mitte 2023



Verbesserungen gegenüber dem Leak vom März:

- keine Betriebsverbote für Niedertemperatur- und Brennwertkessel nach 30 Jahren
- Erhalten bleibt eine Befreiungsmöglichkeit wegen unbilliger Härte bei nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit in § 102. Diese wird darüber hinaus erweitert „Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn die notwendigen Investitionen nicht im angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen“.
- Die Frist für Anschluss an ein Wärmenetz wurden unter Bedingungen bis 2035 verlängert.
- Bei Zentralisierung von Gasetagenheizungen wurde die Frist von 6 auf 13 Jahre.
- Neben grünem wird auch blauer Wasserstoff zugelassen. Unter sehr engen Bedingungen kann eine 100%- wasserstofffähige Gasheizung bis 2035 mit Erdgas betrieben werden.



§ 1 Abs. 3 neu

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden liegen **im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit**. Bis der Gebäudebetrieb im Bundesgebiet treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen als vorrangige Belange in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.



§ 9a neu

Die **Länder sollen weitergehende Anforderungen** an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen können.

Die Verbände haben die Länderöffnungsklausel in der Stellungnahme abgelehnt. Sie würde zu einem regelungstechnischen Flickenteppich führen, Bundesrecht muss als bundeweites Recht abschließend regeln.



§ 60a neu

Wärmepumpen, die nach dem 31.12.2023 in Gebäuden mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen **eingebaut oder aufgestellt** werden, müssen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, einer **Betriebsprüfung** unterzogen werden (außer Warmwasser-Wärmepumpen und Luft-Luft-Wärmepumpen).

Die Betriebsprüfung muss für Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, spätestens **alle fünf Jahre** wiederholt werden. Die Betriebsprüfung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen, die eine Fortbildung zur Wärmepumpen-Betriebsprüfung durchlaufen hat.



§ 60 b neu

Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen sind einer **Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung** zu unterziehen:

- bei Einbau nach dem 01.10.2009 15 Jahre nach Einbau innerhalb eines Jahres
- bei Einbau vor dem 01.10.2009 bis zum 01.10.2027

Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt bei Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation sowie bei Wärmepumpen, die einer Betriebsprüfung unterzogen werden.

Die Regelung führt die Anforderungen der EnSimiMaV fort und erweitert sie auf alle wasserführende Systeme, aber beschränkt sie auf Gebäude mit mehr als 6 vermieteten Wohnungen. Die Inhalte der Regelung entsprechen fast wörtlich denen der EnSimiMaV.



§ 60c neu

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind in Gebäuden mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen nach dem **Einbau hydraulisch** abzugleichen.

Das GEG greift den hydraulischen Abgleich aus der EnSimiMaV auf, führt ihn aber nur für neu eingebaute Heizungen fort, mit Erweiterung auf alle wasserführenden Systeme. Laut Gesetzesbegründung will man mit der Einschränkung auf neu eingebaute Heizungssysteme der begrenzten Verfügbarkeit an qualifizierten Fachkräften Rechnung tragen.



§ 64 geändert

Umwälzpumpen, die in Gebäuden mit mehr als 6 vermieteten Wohnungen in Heiz- oder Kältekreisen extern verbaut und nicht in einen Wärme- oder Kälteerzeuger integriert sind, sowie Trinkwasser-Zirkulationspumpen sind bis zum 31.12.2026 auszutauschen, sofern sie nicht die festgelegte Effizienzkriterien erfüllen:

- bei Nassläufer-Umwälzpumpen darf der Energieeffizienzindex EEI 0,23 nicht überschreiten,
- bei Trockenläuferpumpen muss der Mindesteffizienzindex (MEI) 0,4 nicht unterschreiten
- Trinkwasser-Zirkulationspumpen müssen über einen elektronisch kommutierten Motor verfügen.

Diese Anforderung wurde bereits einmal in einem frühen Entwurf der EnSimiMaV vorgesehen, aber nicht umgesetzt.



§ 71 neu

Heizungsanlagen, die (ab Inkrafttreten des neuen GEG) in einem Gebäude eingebaut werden, müssen mindestens **65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme** erzeugen. Dies gilt auch für Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen. Die Gebäudeeigentümer können frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Vorgabe erfüllt wird. Allerdings werden an die einzelnen Anlagentechniken spezielle Anforderungen gestellt, siehe §§ 71 b bis 71 k im [Gesetzesentwurf](#).

Die Einhaltung der Vorgabe ist auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durch eine berechtigte Person vor Inbetriebnahme nachzuweisen, wenn keine der folgenden Erfüllungsmöglichkeiten genutzt wird.



noch § 71 neu

Für bestimmte Anlagen gilt die Anforderung einzeln oder in Kombination miteinander ohne zusätzlichen Nachweis als erfüllt:

1. Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz
2. Elektrisch angetriebene Wärmepumpe
3. Stromdirektheizung
4. Solarthermische Anlage
5. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate
6. Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung. Für Neubauten werden Biomasseanlagen nicht zugelassen.



noch § 71 neu

Sofern die Warmwasserbereitung dezentral erfolgt, gilt die Anforderung als erfüllt, wenn die dezentrale Warmwasserbereitung elektrisch erfolgt. Durchlauferhitzer müssen elektronisch geregelt sein.

Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Ein Verstoß gegen die Anforderungen kann mit Bußgeld belegt werden.

Die Verbände begrüßen außerordentlich den Verzicht auf die ursprünglich geplanten zusätzlichen Betriebsverbote für Niedertemperatur- und Brennwertkessel im Bestand nach 30 Jahren Laufzeit. Zu begrüßen ist außerdem die Erweiterung der Erfüllungsoptionen um Solarthermie und um 100%-wasserstofffähige Heizkessel und blauen Wasserstoff



§ 71a

Nach dem 01.01.2025 eingebaute Heizungsanlagen sind mit einer **Messausstattung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der erzeugten Wärmemenge sowie mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige** auszurüsten. Die Ausstattungen müssen fernablesbar sein und Datenschutz und Datensicherheit gewährleisten. Die Energieverbräuche und Wärmemengen sind mit mindestens wöchentlicher Auflösung messtechnisch zu erfassen. Die Effizienzanzeige muss zugänglich sein.

Die Beratungen im Koalitionsausschuss haben die ursprünglich geplante jährliche Information der Mieter über die Effizienz der Anlage wieder gestrichen.



§ 71b

Beim Einbau oder Aufstellung einer Hausübergabestation zum **Anschluss an ein neues Wärmenetz**, dessen Baubeginn nach dem 31.12.2023 liegt, muss die im Wärmenetz insgesamt verteilte Wärme zu mindestens 65 Prozent der jährlichen kumulierten Erzeugernutzwärmeabgabe aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammen.

Beim Einbau oder Aufstellung einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz, dessen Baubeginn vor dem 01.01.2024 liegt und in dem weniger als 65 Prozent der insgesamt verteilten Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammt, muss der Wärmenetzbetreiber bis zum



noch § 71b

31.12.2026 **über einen Transformationsplan** verfügen, der

- eine schrittweise Umstellung der Wärmeversorgung bis zum Jahr 2030 auf einen Anteil

- von mindestens 50 Prozent aus erneuerbarer Wärme und unvermeidbarer Abwärme anstrebt und

- die vollständige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bis zum 31.12.2044 vorsieht.

Abweichung sind zu begründen.

Der Wärmenetzbetreiber muss dem Anschlussnehmer beim Abschluss eines Netzanschlussvertrages bestätigen, dass er einen Transformationsplan erstellt und bei der zuständigen Stelle vorgelegt hat. Diese Bestätigung gilt als Erfüllung der Anforderungen.



§ 71i

Nach einer **Heizungshavarie kann einmalig und höchstens für drei Jahre** übergangsweise eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht 65%-EE erfüllt. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden. Eigentümer, die zum Zeitpunkt des Einbaus einer neuen Heizungsanlage das achtzigste Lebensjahr vollendet haben, sind von der 65%-EE-Pflicht befreit.



§ 71j

Die Inbetriebnahme sowie den Weiterbetrieb von Heizungsanlagen, die nicht den Vorgaben für 65% EE entsprechen **geht, wenn der Anschluss an ein Wärmenetz absehbar oder wahrscheinlich ist**. Voraussetzungen dafür sind:

1. ein Vertrag zur Lieferung von mindestens 65 % Wärme aus EE oder unvermeidbarer Abwärme, auf dessen Basis das Gebäude ab dem Zeitpunkt des Anschlusses des Gebäudes an das Wärmenetz, spätestens ab dem 01.01.2035, beliefert wird, und
2. das Gebäude liegt in einem Gebiet, für dessen Wärmeversorgung nach den kommunale Planungen die Versorgung über ein Wärmenetz vorgesehen ist, und
3. der Wärmenetzbetreiber hat der nach Landesrecht zuständigen Behörde für das Versorgungsgebiet einen Investitionsplan mit Meilensteinen für die Erschließung des Gebiets mit einem Wärmenetz und dessen Versorgung mit mindestens 65 % EE oder unvermeidbarer Abwärme bis zum 01.01.2035 vorgelegt und



Noch § 71j

4. die Kommune oder der Träger des Wärmenetzausbaus garantieren dem Gebäudeeigentümer, dass das Gebäude innerhalb von 10 Jahren, spätestens jedoch bis zum 01.01.2035, über das Wärmenetz versorgt wird. Rechtsfolgen:

- Wenn der Wärmenetzbetreiber bei seinem Investitionsplan um mehr als 2 Jahre in Verzug ist, muss der Gebäudeeigentümer ab dieser Feststellung für alle neu eingebauten Heizungen die 65% EE-Pflicht einhalten.
- Wenn der Anschluss an das Wärmenetz nicht erfolgen kann, weil es nicht gebaut wird oder ab 2035 nicht mit mindestens 65% EE Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben wird, muss der Betreiber der Heizungsanlage eine andere Option zur Erfüllung der 65% EE wählen.
- Der Betreiber der Heizungsanlage hat einen Anspruch gegen Wärmenetzbetreiber.



§ 71k

Die **Übergangsvorschrift gilt für Gasheizungen, die auch 100 % Wasserstoff verbrennen können**. Er macht Vorgaben an Heizung und Transformationsplan des Gasnetzbetreibers, an dessen Netz die Heizung angeschlossen ist. Der Betreiber der H₂-Ready-Heizung muss

- ab dem 01.01.2030 mindestens 50 % grüne Gase beziehen,
- wenn das Netz dann schon auf Wasserstoff umgestellt ist, ab dem 01.01.2030 50 % grünen oder blauen Wasserstoff beziehen
- oder die Pflicht mit Biomethan oder anderen grünen Gasen auf Basis von Methan erfüllen.

Ab dem 01.01.2035 muss das Netz auf Wasserstoff umgestellt sein und der Betreiber der Heizung 65 % grünen/blauen Wasserstoff beziehen und damit die Pflicht genauso erfüllen wie alle Heizungen, die in den anderen Erfüllungsoptionen genannt sind.



§ 71I

In Gebäuden, in denen **mindestens eine Etagenheizung** betrieben wird, gelten die Vorgaben für 65% EE erst drei Jahre nach Einbau einer neuen Heizungsanlage
In dieser Zeit ist eine Entscheidung zu treffen:

- **Zentralisierung:**

Die Frist verlängert sich für alle Wohnungen, die von der Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage erfasst sind, bis zu deren Fertigstellung, längstens jedoch um zehn Jahre. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage oder des Wärmenetzanschlusses, spätestens dreizehn Jahre nachdem die erste neue Heizungsanlage eingebaut wurde, sind alle Wohnungen an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, sobald sie ausgetauscht werden müssen.

-



noch § 71I

- **Dezentral**

Jede nach Ablauf der drei Jahre neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung muss die 65% EE erfüllen. Für Heizungsanlagen, die innerhalb der drei Jahre eingebaut wurden gelten die Vorgaben nach dem Ablauf eines weiteren Jahres.

- **Keine Entscheidung**

Sofern der Verantwortliche innerhalb der drei Jahre keine Entscheidung trifft, ist er zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet



§ 71o

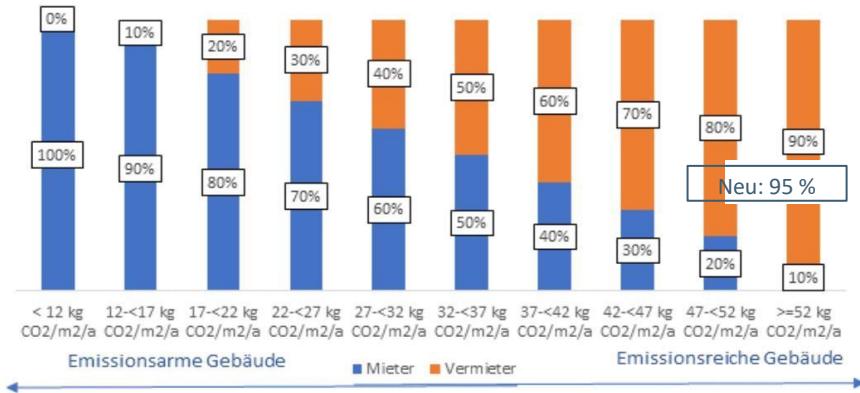
Wird eine Heizungsanlage eingebaut, die vollständig oder anteilig mit EE betrieben wird, **trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen.**

Versorgt der Mieter sich selbst mit Wärme, hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für verbrauchten Brennstoff, die über die Höhe des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 hinausgehen.

Der Vermieter kann beim Einbau einer Wärmepumpe eine Mieterhöhung aufgrund dieser Modernisierungsmaßnahme nach § 559 Absatz 1 des BGB nur verlangen, wenn die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt.

CO₂-Kosten-Aufteilung und EU-ETS 2

ETS = Emission Trade System



- Fernwärme mit EU-ETS Zertifikaten:
- Kohle KWK Emissionen 305 g/kWh
 - Höherer Emissionspreis – ca. 80 EUR/t 2022
 - Höherer Vermieteranteil (70 % statt 30%)

- ETS 2 Trilog-Einigung:
- europaweiter Emissionshandel für Verkehr und Gebäude ab 2027
 - Angestrebt: 45 EUR/t CO₂ (Deutschland 2025: 55 EUR/t)

Maßgeblich für die Einstufung:
 CO₂-Emissionen auf Basis des tatsächlichen Verbrauches und des Emissionsfaktors
 Gilt für Abrechnungszeiträume, die ab 01.01.2023 beginnen

Brennstoffemissionen = [Energienmenge * Umrechnungsfaktor] * Emissionsfaktor
 = [Energienmenge * 0,903 kWh/kWh] * 0,201 kg CO₂/kWh,



Fazit:

Der Klimaschutzdruck auf den Gebäudesektor nimmt weiter zu

- Der Klimaschutzdruck auf den Gebäudesektor nimmt weiter zu, • EU-EPBD steht aus
- Politische Klimaschutzmaßnahmen greifen immer mehr in den Bestand ein
Betriebsverbote, 65%, komm. Wärmeplanung, Mindestenergieperformancestandards MEPS/ Worst Performing Buildings WPB

Was tun?

- Gebäude der Effizienzklassen (F) G und H identifizieren und strategisch entscheiden
- Gas- und Ölkessel nach Baujahren identifizieren, Entscheidung für die Einbaujahre vor 2000 treffen, Ausfallrisiko der Kessel durch Wartung minimieren
- CO₂-Monitoring und Transformationsplan: Handlungsfähigkeit analysieren, Fördermittel prüfen, Risiken erkennen (einschließlich CO₂-Preis) und offen benennen
- Kontakt mit Fernwärmeversorger zu dessen Transformationsplan, Beteiligung an kommunaler Wärmeplanung



Gebäudeeffizienzrichtlinie - Kompromissentwurf

- Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz
 - Öffentliche und bestehende Nichtwohngebäude bis 2027 mind. Energieeffizienzklasse E und bis 2030 Energieeffizienzklasse D
 - Wohngebäude bis 2030 mind. Energieeffizienzklasse E und bis 2033 Energieeffizienzklasse D
 - ⇒ 45 % der Wohngebäude in Dt. müssten innerhalb von 9 Jahren saniert werden (Kosten 125 bis 182 Mrd. € p. a.)
 - Ausnahme für öffentliche Sozialwohnungen: Voraussetzung, dass Renovierung nicht kostenneutral ist oder zu Mieterhöhungen führen, die nicht durch Energieeinsparungen kompensiert werden können



Gebäudeeffizienzrichtlinie - Kompromissentwurf

- Einführung harmonisierter Energieeffizienzausweise bis zum 31.12.2025
⇒ die darauf beruhende Förderung müsste geändert werden
- Ab 2026 sollen neue öffentliche Gebäude und ab 2028 alle anderen neuen Gebäude emissionsfrei bzw. Nullemissionsgebäude sein
- Verbot von Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen in neuen Gebäuden sowie in Gebäuden, die einer größeren Renovierung, einer tiefgreifenden Renovierung oder einer Erneuerung der Heizungsanlage unterzogen werden – bis 2030 diese Heizsysteme schrittweise für alle übrigen Gebäude abschaffen



Gebäudeeffizienzrichtlinie - Kompromissentwurf

- Installation von Solaranlagen
 - auf neuen öffentlichen Gebäuden und Nichtwohngebäuden ab Inkrafttreten EPDB-Revision
 - auf bestehenden öffentlichen Gebäuden und Nichtwohngebäuden bis 31.12.2026
 - auf neuen Wohngebäuden und bedachten Parkplätzen bis 31.12.2028
 - auf Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden bis 31.12.2032



Gebäudeeffizienzrichtlinie - Kompromissentwurf

- Vorverkabelung für die Landeinfrastruktur soll gleichzeitige und effiziente Nutzung der erwarteten Anzahl von Ladepunkten ermöglichen und ggf. die Installation eines Last- oder Lademanagementsystems unterstützen
⇒ soweit technisch und wirtschaftlich machbar und gerechtfertigt
- Nationaler Renovierungsplan
- Integrierte Quartiersansatz

Kompromissentwurf muss in der Plenarsitzung des Parlaments vom 13. bis 16. März 2023 angenommen werden, anschließend Trilogverhandlungen



Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD)

- Regelungen zum Inhalt der künftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Stellungnahme des GdW zu den Standardentwürfen
 - Forderung: Ausnahme für kleine und mittelgroße kommunale WU, die wie große Unternehmen bilanzieren müssen
 - Vorschlag: Benennung der Grenzwerte für Bilanzsumme, Arbeitnehmer und Umsatzerlöse (ohne Verwendung des Begriffs große KG)
- erster Workshop Nachhaltigkeit mit Vertretern von Wohnungsunternehmen des VdW Bayern am 23.01.2023 mit dem Ziel, praktikable Lösungen für die Mitglieder zu erarbeiten



Umgang mit der EnSimiMaV - Rechtspositionen des GdW

- Wann besteht die Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs?
- Faktische Unmöglichkeit?
- Keine Mietminderung
- Keine Nachwirkung der Pflichten
- Keine Sanktionierung



Wohnraumförderung Bayern 2023

- Fördermittel erreichen insgesamt erstmals „Wohnraummilliarde“
 - Staatliche Wohnraumförderung: 784 Mio. €
 - KommWFP: 150 Mio. €
 - Studentenwohnraumförderung: 38 Mio. €
 - Bayrische Holzbauförderung: 35 Mio. €
- Summe 1.007 Mio. €**



Bayern verlängert Frist für Grundsteuererklärung

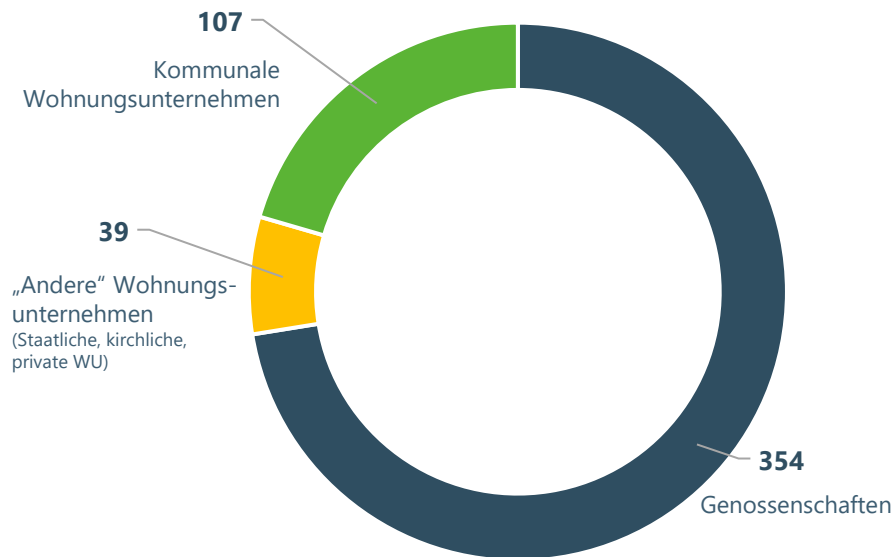
- Abgabefrist für Grundsteuererklärung bis 30.04.2023 verlängert
- Antrag auf Fristverlängerung nicht erforderlich
- Abgelehnte Anträge auf Fristverlängerung sind hinfällig



Neuigkeiten aus dem Verband



500 Mitgliedsunternehmen (Januar 2023)



Strukturdaten

- **Neuaufnahmen 2022**
 - 1 Bestandsgenossenschaft
 - 7 andere Unternehmen anderer Rechtsform

545.700 bewirtschaftete Wohnungen, davon 472.800 eigene und 72.600 fremdverwaltet (Stand: 31.12.2021)



Interessenvertretung, Veranstaltungen

VdW Bayern

- **Eintragung in das geldwäscherechtliche Transparenzregister:**
Eintragung der wirtschaftlich Berechtigten von Rechtseinheiten (AG, eG, GmbH)
 - Aktien- oder Kommanditgesellschaft auf Aktien bis 31.03.2023
 - GmbH oder eG bis 30.06.2023
 - alle anderen Fälle bis 31.12.2023
- **Verbandstag**
 - 10.05.2023 in Würzburg und Vorabendveranstaltung am 09.05.2023



Bildung, Presse und Öffentlichkeitsarbeit

VdW Bayern

- **VdW Bayern-Bildungsportal:**
Das VdW Bayern-Bildungsportal bietet Schulungsvideos aus allen Geschäftsbereichen des VdW Bayern zu relevanten Themen.
- **Employer Branding:**
Karriere-Plattform LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/vdw-bayern/mycompany/>
- **VdW Bayern-Pressespiegel:**
Tägliche News mit Informationen für die Wohnungswirtschaft. Dieser Service kostet monatlich nur 15,00 Euro.
Probeabo unter presse@vdwbayern.de möglich.



Presse und Öffentlichkeitsarbeit

VdW Bayern

- **Bilder von aktuellen Neubauprojekten für Verbandsmedien:** Für den Jahresbericht, die Verbandszeitschrift Wohnen und die Internetseite des Verbandes werden Fotos vom im Jahr 2022 abgeschlossenen Neubauprojekten benötigt.
- **VdW aktuell** erscheint ab Januar 2023 als digitaler **wöchentlicher Newsletter**. Die Printausgabe wurde eingestellt (Aktualität)

Aufnahme in den Verteile: tobias.straubinger@vdwbayern.de



Presse und Öffentlichkeitsarbeit VdW Bayern

Twitter-Feed-VdW Bayern

VdW Bayern
@VdWBayern · Mar 2

Parlamentarischer Abend mit der @fdpltyb. Wir brauchen Anreize für mehr #Wohnungsbau. Der Schlüssel sind die #Baukosten: Bauen muss wieder bezahlbar werden.

Sebastian Körber and Martin Hagen

Instagram

Suchen

Anmelden Registrieren

WohWi im Dialog 2022
Der wohnungspolitische Montag

Wir sind dabei!
WohWi im Dialog 2022

Nur noch 1 Tag

WohWi im Dialog 2022

Wir sind dabei!

WdW Bildungsportal

Über uns Leistungen Wohnungswirtschaft Bayern Veranstaltungen Aktuelles Stellenmarkt

Die Wohnungswirtschaft Bayern

sdw Bayern.de/veranstaltungen/termine/

Über uns Leistungen Wohnungswirtschaft Bayern Veranstaltungen Aktuelles Stellenmarkt

Die Wohnungswirtschaft Bayern

Die Wohnungswirtschaft Bayern

Forum Soziale Stadtentwicklung

Mieterko

VdW Bayern-Newsblog: Nachrichten rund um die Wohnungswirtschaft Bayern

Wohnen muss bezahlbar bleiben!

Veranstaltungen

Die Veranstaltungen des VdW Bayern im Überblick

VERANSTALTUNGEN ANSEHEN

Seminare

Das Aus- und Fortbildungsangebot für die Wohnungswirtschaft Bayern

Der VdW Bayern bietet jährlich rund 80 Seminare an

SEMINARE ANSEHEN



- **Neue Excel-Tools und Auswertungen für den Jahresabschluss 2022:**
 - Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer mittels Punktrasterverfahrens nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
 - Ermittlung eines überschlägigen Beteiligungswerts (Schnelltest Finanzanlagen)
- **Rückstellungstools**
- **Vollständiger Finanzplan (VoFi) für Neubau und Modernisierung**
- **Orientierungsleitfaden zur Erstellung des Lageberichts**



Vielen Dank – Ihre Fragen!

Kontakt

Dipl.-Kfm.

Hans Maier

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

E-Mail: hans.maier@vdwbayern.de

Tel.: +49 89 290020 411