



Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft Bayern

Herbsttagung der Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen

06. November 2023

Hans Maier Verbandsdirektor





Spannung: Was kommt aus Europa?

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Vorschlag EU-Kommission vom 15.12.2021

- Ab 2033 müssen alle Wohngebäude mind. in der Energieeffizienzklasse „**D**“ sein = Sanierung von 30 % des Gebäudebestands
- Nullemissionsgebäude im **Neubau**: 60 kWh/m²a
- Bis zum 31.12.2025 müssen Energieausweise:
 - Nur die Klassen A bis G enthalten
 - A für Nullemissionsgebäude
 - G für die 15 % Schlechtesten
 - Gleichverteilung der Gebäude B bis F

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Vorschlag EU-Parlament vom 25.10.2022

- Ab 2033 müssen alle Wohngebäude mind. in der Energieeffizienzklasse „**C**“ sein = Sanierung von 45 % des Gebäudebestands
- Nullemissionsgebäude im **Bestand**: 60 kWh/m²a
- Bis zum 31.12.2025 müssen Energieausweise:
 - Nur die Klassen A bis G enthalten
 - A für Nullemissionsgebäude
 - G für die 15 % Schlechtesten
 - Gleichverteilung der Klassenbreiten A bis F

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Vorschlag EU-Rat vom 14.03.2023

- Ab 2033 entspricht der **durchschnittliche Primärenergieverbrauch** in kWh/m²a des **gesamten Wohnungsbestands** mindestens der **nationalen Klasse „D“**
- Nullemissionsgebäude: Festlegung Höchstschwellenwert durch Mitgliedsstaaten, so dass zumindest kostenoptimale Werte erreicht werden
- Energieausweise, die nach dem 31.12.2026 ausgestellt werden, müssen:
 - Nur die Klassen A bis G enthalten
 - Additiv A0 für Nullemissionsgebäude
 - Additiv A+ für Nullemissions-Plusenergiegebäude
 - G für Worst Performing Buildings zum Zeitpunkt der Einführung der Skala
- Um techn. und wirtschaftl. Durchführbarkeit sicherzustellen, können Mitgliedstaaten beschließen, den Schwellenwert für renovierte Gebäude anzupassen

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Stand Trilog-Verfahren

Mindestanforderungen für die Gesamtenergieeffizienz

- Durchschnittlicher Ansatz für den gesamten Gebäudebestand – Mitgliedsstaaten treffen Festlegungen aufgrund ihres Systems der nationalen Energieeffizienzklassen und ihres nationalen Renovierungspfads
- Großteil der Renovierungen (55 %) ist bei den Gebäuden mit der schlechtesten Leistung durchzuführen – 43 % der Gebäude mit niedrigstem Standard des nationalen Bestands
- Bis 2030 bzw. 2035 muss fester Prozentsatz der durchschnittlichen Primärenergieeinsparungen erreicht werden
- Kommission analysiert Wirksamkeit und Angemessenheit der Finanzierung von Gebäuderenovierungen und erstattet Bericht

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Stand Trilog-Verfahren

Null-Emissions-Gebäude

- Festlegung des neuen Gebäudestandards auf nationaler Ebene gem. Berechnung der optimalen Kosten
- Gebäude dürfen keine Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursachen, verschiedene Optionen für die Stromversorgung sowie das Heizen und Kühlen von Gebäuden im Einklang mit den Anforderungen zur Dekarbonisierung technisch und wirtschaftlich nicht machbar ⇒ Nutzung anderer Energien möglich
- Gebäude müssen ab 2030 über Berechnung zum Treibhausgaspotenzial im Lebenszyklus verfügen ⇒ Festlegung der Schwellenwerte, Kriterien und Methodik auf nationaler Ebene innerhalb eines Rahmens der EU

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Stand Trilog-Verfahren

Finanzielle Anreize und zentrale Anlaufstelle für Renovierungen

- Finanzielle Anreize richten sich insbes. an schutzbedürftige Haushalte, Menschen, die von Energiearmut betroffen sind, und Menschen in Sozialwohnungen
- Auslaufen der Subventionen für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen bis 2025
- Finanzakteure werden ermutigt, mehr grüne Hypotheken und Kredite bereitzustellen
- Zentrale Anlaufstelle bietet unabhängige und kostenlose Beratung bei Gebäuderenovierungen

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Stand Trilog-Verfahren

Bestimmungen zur E-Mobilität

- Einrichtung einer Mindestanzahl von Ladepunkten in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Stellplätzen – Berücksichtigung, dass für einen Teil der verbleibenden Stellplätze Rohrleitungen für zukünftige Ladepunkte erforderlich sind
- Für Fahrradstellplätze (auch Lastenräder) müssen Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden
- Mitgliedstaaten bewerten Hindernisse für die Installation von Ladepunkten in MFH

Verhandlungsstand EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)



Stand Trilog-Verfahren

Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz

- Keine Harmonisierung der nationalen Energieeffizienzklassensysteme, während ein gemeinsames Muster für Energieausweise gilt
- Zertifikate von A bis G reichen – Mitgliedstaaten können Kategorie A+ aufnehmen
- Gültigkeit der Zertifikate: 10 Jahre – Eigentümer schlechter Gebäude werden von der nächstgelegenen zentralen Anlaufstelle zur Renovierungsberatung eingeladen



Themen für Deutschland

Der Wohnungsneubau ist in der Krise



- **Koalitionsvertrag der Ampel:** Bau von jährlich 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen

- **Realität:**
 - 2022: Bau von 295.300 Wohnungen
 - 2023: Bau von 223.000 Wohnungen (Prognose)
Rückgang Baugenehmigungen von Januar bis Juli um 27 % gegenüber VJ-Zeitraum
 - 2024: Bau von 177.000 Wohnungen (Prognose)



- **Ergebnisse standen schon vor dem Gipfel fest – Mitarbeit des GdW im Vorfeld wurde abgelehnt**
- **Tagesordnung lag bis Freitag vor dem Gipfel nicht vor – Verbände und Institutionen konnten sich nicht vorbereiten**

⇒ **Absage des GdW nach intensiver Diskussion in den GdW-Gremien**
Ziel: Zeichen setzen



Einige Verbesserungen wurden aufgenommen und verkündet, z. B. Speed-Bonus

Wohnungsbaugipfel am 25.09.2023 – Bündnis-Maßnahmenpaket



- **Degressive AfA** – hilft; ABER den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht (Vermietungsgenossenschaften, Unternehmen mit Verlustvorträgen)
- **Aussetzen des Energieeffizienzstandards EH40 beim Wohnungsneubau**
- **Ausweitung des Speed-Bonus beim Heizungstausch auf Wohnungsunternehmen** – hilft bei energetischer Sanierung, ABER Ungerechtigkeiten zu selbstgenutzten Eigentümern nicht beseitigt
- **Einzelmaßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsbaus im BauGB, der TA Lärm und in den Musterbauordnungen** – Lange Forderung des GdW
- **Einführung der Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit 2024** – weder liegt bislang ein Konzept vor, noch steht Geld dafür zur Verfügung



- **Weiterbetrieb einer funktionierenden Heizung** bis 2045 zulässig, auch wenn sie ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben wird (auch defekte Heizungsanlagen, die repariert werden können)
- **Übergangsfrist von 5 Jahren** für Kessel und Gasetagenheizungen bei Havarie (Verlängerung bei Gasetagenheizung auf 13 Jahre, wenn Zentralisierung geplant)
- **Härtefallregelungen für Gebäudeeigentümer**
 - Investitionen stehen nicht in angemessenem Verhältnis zum Ertrag
 - Investitionen stehen nicht in angemessenem Verhältnis zum Gebäudewert
- **Nutzung von 65 % erneuerbarer Energien**
 - Neubauten, für die ein Bauantrag ab 01.01.2024 gestellt wird
 - Bestandsgebäude, wenn Fristen für Erstellung der kommunalen Wärmepläne auslaufen



- Förderung aller im Bestand möglichen und dem **neuen § 71 GEG entsprechenden Heizungsanlagen** (mit Wasserstoff betreibbare Heizungen nur die Kosten für die „H2-Readiness“)
- **Grundförderung** von 30 % der Investitionskosten
- **Speed-Bonus** in 2024 und 2025 i. H. v. 25 %, danach Absenkung, Vorziehen Degression
- **Innovationsbonus** für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen i. H. v. 5 %
- Förderfähige Investitionskosten für ein EFH betragen max. 30 T€
- Förderfähige Investitionskosten für ein MFH betragen für die
 - erste WE 30 T€
 - zweite bis sechste WE 10 T€ je WE (Habeck: 15 T€?)
 - ab siebte WE 3 T€ je WE (Habeck: 8 T€?)



- **BetrKV:** „Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms“ im Katalog der umlagefähigen BK aufgenommen
- **HeizkostenV:**
 - Wärmepumpen werden den Heizkesseln gleichgestellt
 - pauschale Ausnahme für Wärmepumpen aus Ausnahmegründen gestrichen, **aber:** im Einzelfall kann von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abgesehen werden
 - Regelung greift mit einer Übergangsfrist auch in bestehende Pauschalverträge ein – Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen bis 01.10.2024 noch nicht erfasst, dann Installation einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung bis Ablauf 30.09.2025

Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG)



- Abstimmung des WPG mit dem GEG
- Einführung einer Kategorie Wasserstoffausbaugesbiet
- Flexibilisierung der Dekarbonisierungsvorgaben für Wärmenetze
- Streichung des Betriebsverbots
- Aufhebung des Anschluss- und Benutzungszwangs
- Fristen für die verbindliche Wärmeplanung
 - Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohner bis 30.06.2026
 - Gemeindegebiete mit weniger Einwohnern bis 30.06.2028
- Bereitstellung von 500 Mio. € (2024 bis 2028) Bundesmittel



Klimafreundlicher Neubau

Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KfW 297, 298)

- Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen
- Förderkredit bis zu 150.000 Euro je Wohnung für Neubau und Erstkauf
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung



Bundesförderung für effiziente Gebäude

Wohngebäude – Kredit (KfW 261)

- bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus
– für Sanierung und Kauf
- zwischen 5 % und 45 % Tilgungszuschuss
- zusätzliche Förderung, z. B. für Baubegleitung



Barrieren reduzieren, Wohnkomfort erhöhen und vor Einbruch schützen

Altersgerecht Umbauen – Kredit (KfW 159)

Für den Abbau von Barrieren und besseren Einbruchschutz

- Förderkredit bis zu 50.000 Euro, unabhängig vom persönlichen Alter
- für alle, die Barrieren reduzieren und sich vor Einbruch schützen wollen
- auch für den Kauf von umgebautem Wohnraum



Erneuerbare Energien nutzen

Erneuerbare Energien – Standard (KfW 270)

Förderkredit für Strom und Wärme für

- Photovoltaik, Wasser, Wind, Biogas u. a.
- Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme, für Netze und Speicher



Wohnraumförderung Bayern



Sonstige Themen



- **Ergänzung des Lageberichts um einen Nachhaltigkeitsbericht**
- **Inhalt:**
 - Auswirkungen des Unternehmens im Hinblick auf Mensch und Umwelt sowie
 - Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf die finanzielle Entwicklung des Unternehmens
- **Verpflichtet sind Unternehmen, die zwei der drei genannten Kriterien erfüllen:**
 - Mehr als 250 Mitarbeiter
 - Mehr als 40 Millionen Euro Umsatz
 - Mehr als 20 Millionen Euro Bilanzsumme
- **Arbeitsgruppe VdW Bayern erarbeitet Leitfaden zur Unterstützung der Mitgliedsunternehmen**

Weiterentwicklung der Bilanzierungsgrundsätze für Klimainvestitionen im Gebäudebereich (Neufassung IFA 1)



- **Aufdach-Photovoltaikanlagen**, die in einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude stehen, sind künftig als Gebäudebestandteile zu aktivieren (erzeugter Strom wird nahezu ausschließlich im Gebäude verwendet)
- **Zentrale Ausstattungsbereiche:**
 - Heizung wird ersetzt durch Wärme- und Stromversorgung und –speicherung
 - Elektroinstallation/Informationstechnik wird ergänzt um Gebäudeautomation
- Gleichwertige Einordnung einer **Einsparung des Endenergieverbrauchs oder –bedarfs** mit der qualitativen Verbesserung des Gebäudes, d. h.: Aktivierungspflicht, wenn Senkung mind. 30 %
- **Anwendung:** Geschäftsjahre nach dem 01.01.2024

Was ist schon da?



- **JAbschIWUV** - Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14.6.2023
- **HinSchG** - Hinweisgeberschutzgesetz vom 2. Juni 2023: Das Gesetz soll ermöglichen, dass Personen geschützt werden, die Verstöße im Beruf bzw. beruflichen Umfeld an einzurichtende Meldestellen melden. Unternehmen ab 250 MA müssen ab Inkrafttreten ein Hinweisgebersystem einführen. Firmen mit 50 bis 249 MA haben Übergangszeit bis zum 17. Dezember 2023.
- **Geldwäsche** - Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtete WU (vgl. § 2 Abs. 1 GwG) haben sich unabhängig von der Abgabe einer Verdachtsmeldung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) elektronisch zu registrieren (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GwG). Die Pflicht zur Registrierung besteht, sobald die Inbetriebnahme des neuen Informationsverbundes der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen im Bundesgesetzblatt bekannt gemacht wird, spätestens jedoch ab dem 1. Januar 2024.
- **Die neue Trinkwasserverordnung 2023** - Am 24.06.2023 trat die Novelle der TrinkwV in Kraft. Die Wirkung auf Wohnungsunternehmen hält sich bis auf den Punkt Informationspflichten in Grenzen:
 - Verpflichtender Austausch oder Stilllegung von Bleirohrleitungen bis 2026
 - Pflicht zur unverzüglichen Weitergabe der vom Versorger erhaltenen Informationen in Textform
 - Anzeigepflichten in Bezug auf Nichttrinkwasseranlagen
 - Neu: Regeln zu Ultrafiltrationsanlagen/Warmwassertemperatur/Trinkwasserhygiene (nächste Seite)

Was ist schon da?



- Warmwassertemperaturen/Energieeinsparung/Trinkwasserhygiene: Die Warmwasserbereitstellung nimmt in der Gebäudeenergiebilanz einen erheblichen Stellenwert ein. Auf der Suche nach Potenzialen zur Energieeinsparung werden zunehmend Möglichkeiten der Warmwassertemperaturabsenkung bei gleichzeitiger Sicherstellung der Trinkwasserhygiene diskutiert. Hierbei stand die **Ultrafiltration** oft im Mittelpunkt.
- Ultrafiltration: Geregelt ist hier die **Aufbereitung von Trinkwasser**. Zulässig ist die Aufbereitung von Trinkwasser nur für Zwecke gemäß § 18 TrinkwV. Die Ultrafiltration dient der Entfernung von Feststoffpartikeln in der Trinkwasserinstallation und ist damit im Sinne der TrinkwV ausdrücklich gestattet. Ein gesonderter Nachweis der verwendeten Materialien (insbesondere der Membranen) im Rahmen des § 20 TrinkwV ist nach Auskunft des Umweltbundesamtes nicht vorgesehen.
- Eine **europäische Trinkwasser-Zulassung der eingesetzten Membranmaterialien** ist für den Betrieb obligatorisch.
- Bei der Ultrafiltration erfolgt neben der Abreinigung kleinster Feststoffpartikel (u. a. Mikroplastik, nicht gelöste Metalle und Organik) ebenso eine Entfernung von Bakterien und Amöben (lebende oder tote) sowie anderen biologisch aktiven Molekülen. Sie kann zu einer erheblich verbesserten Trinkwasserqualität und Hygiene führen. Im aktuell laufenden Forschungsvorhaben „UltraF“ (Endbericht liegt noch nicht vor) konnte die Trinkwasserhygiene auch bei deutlicher Absenkung der Warmwassertemperatur unter Nutzung der Ultrafiltration und bestimmten technischen Randbedingungen, z. B. Einstellung und Überwachung des hydraulischen Abgleiches mit Hilfe elektronischer Zirkulations-Regelventile sichergestellt werden.
- Gemäß DVGW W551 dürfen auch andere Verfahren als 60°C/55°C Warmwassertemperatur zur Legionellen Prävention angewendet werden.



- **Wachstumschancengesetz** - Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness
- **Entwurf eines Gesetzes**
 - zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümersammlungen,
 - zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und
 - zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für EE-Anlagen
- **Eckpunkte eines Referentenentwurfs** für ein Gesetz zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform



Aus dem Verband



- **Qualitätssiegel zukunftsfähiger Arbeitgeber**
 - Zertifizierung durch die VdW Bayern Treuhand
 - Verleihung durch den Verband
- **Ideen zur Bindung von Menschen in der Wohnungswirtschaft**
 - Ideen zur Qualifizierung für erfahrene Mitarbeiter (Digitalkompetenz, Generationenverständnis)
 - Vernetzung von Quereinsteigern insb. in Unternehmensleitungen und Führungsebenen



Qualitätssiegel „Zukunftsfähiger Arbeitgeber“ des VdW Bayern

Was ist der Nutzen?

Mit dem Qualitätssiegel „Zukunftsfähiger Arbeitgeber“ zeigen Sie, dass Ihr Unternehmen die Herausforderungen der Zukunft meistern kann sichere und attraktive Arbeitsplätze bietet. Drei wichtige Handlungsfelder werden reflektiert und bewertet, um nachhaltige Optimierungspotenziale zu ermitteln. Die Befragung ist selbsterklärend und wird anonym und effizient mit einem Online-Tool durchgeführt.

Wer vergibt das Siegel „Zukunftsfähiger Arbeitgeber“?

Das Siegel wird durch den VdW Bayern vergeben. Erfahrene Berater begleiten Sie und erstellen einen Bericht. Dieser wird von einem Expertengremium geprüft, das über die Siegelvergabe entscheidet. Das Verfahren dauert ca. 3 Monate, das Siegel selbst ist fünf Jahre gültig. Danach ist ein Erneuerungsverfahren möglich.

Betrachtung folgender Handlungsfelder:

- **Arbeitsorganisation und Digitalisierung**
- **Nachhaltigkeit**
- **Unternehmenskultur, Führung und Kommunikation**



- Begleitung der Initiative **Gebäudeklasse E**
- Auf Wunsch des BayStMB Beteiligter bei **sustainable bavaria** gemeinsam mit Architektenkammer, Bauindustrieverband, Ingenieurekammer-Bau,
- **Teilnahme an AG zur Kommunalen Wärmeplanung beim Bayerischen Städtetag**
- **Serielles und modulares Bauen 2.0:** Neue Rahmenvereinbarung des GdW. Es handelt sich um nichtunterkellerte Gebäude auf der „grünen Wiese“ und ohne Erschließung.



- Neues Unternehmen in der VdW Bayern-Gruppe:
Bavaria Legal Aktiengesellschaft Rechtsanwaltsgesellschaft für bestimmte Rechtsdienstleistungen und ggf. Prozessvertretung in Spezialrechtsgebieten
- **Neuer Geschäftsführer bei der VdW Bayern Assekuranz ab 1.1.2024:**
Rudolf Trainotti
- **Tarifabschluss für den WohWi-Tarif** ist Grundlage für die Gebührenanpassung gegenüber den Mitgliedsunternehmen (erste Forderung von Verdi: 375 € Sockelbetrag und 7,9 % Entgelterhöhung bei einer Laufzeit von 12 Monaten)
- **Verbandstag 2024** am 07.05.2024 in Lindau mit Vorabendveranstaltung am See
- **WohWi im Dialog 2024** in Reit im Winkl vom 14.10.-17.10.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Hans Maier

Verbandsdirektor

E-Mail: hans.maier@vdwbayern.de

Tel.: 089 / 29 00 20 - 411