

# Die Wohnungswirtschaft Bayern



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

Arbeitstagung der  
Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen  
13. März 2023  
Hans Maier Verbandsdirektor

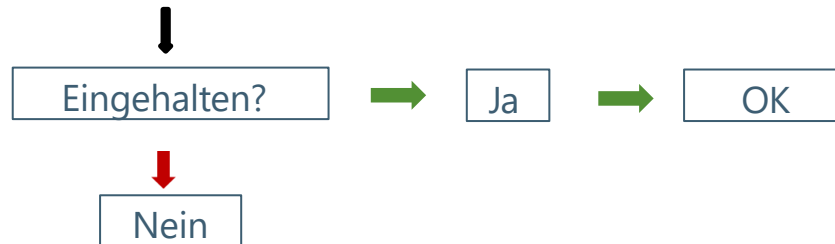


- Wohnungsbauziel Bund: 400.000 Wohnungen, davon 100.000 öffentlich-geförderte jährlich (Koalitionsvertrag)
- „Bündnis bezahlbares Wohnen“
- Greenddeal 2050 der EU
- Bund: Klimaneutralität bis 2045
- Freistaat Bayern: Klimaneutralität bis 2040
- Kommunen: Klimaneutralität teilweise bis 2035



## 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



# 65 % EE Konzeptpapier vom Juli 2022

## Erfüllung von 65 % EE bei neu eingebauten Heizungen ab 01.01.2024 durch

- **Anschluss an ein Wärmenetz** (ab 01.01.2026 nur noch mit Transformationsplan)
- **Einbau einer Wärmepumpe**
- **Einbau einer Hybridheizung mit 65 % Wärmepumpe**, Solarthermie, grüne Gase, Biomasse, oder einen Heizstab oder eine Heizpatrone betrieben mit PV-Strom vom Dach des Gebäudes oder aus dem Quartier erfüllt, wenn Leistungsanteil der Wärmepumpe 30 % oder höher
- **Einbau einer Stromdirektheizung**  
nur in besonders gut gedämmten Häusern mit einem äußerst niedrigen Wärmebedarf



# 65 % EE

## Konzeptpapier vom Juli 2022

### Havarien

- Pflicht zur Erfüllung innerhalb von 2-3 a durch Ergänzung (Hybrid) oder Ersatz
- In der Übergangszeit ggf. gebrauchte Gas- oder Ölheizung
- Einsatz von Stromdirektheizungen ist als Übergangslösung zulässig

### Übergangsregelung für Gasetagenheizung (GEH)

- 2-3 a nach dem Ausfall der ersten GEH Entscheidung, ob weiterhin dezentral oder zentral
- Wenn zentral: 2-3 weitere Jahre Zeit für Umstellung, Eigentümer sind verpflichtet, nach Fertigstellung der neuen Zentralheizung ihre Wohnung unverzüglich an diese anzuschließen
- Wenn weiterhin dezentral: alle danach zu ersetzenden Etagenheizungen müssen durch dezentrale Heizungen ersetzt werden, die die 65-Prozent-EE-Pflicht erfüllen.



## 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
- CO<sub>2</sub>-Monitoring und Transformationsplan: Handlungsfähigkeit analysieren, Fördermittel prüfen, Risiken erkennen (einschließlich CO<sub>2</sub>-Preis) und offen benennen
- Kontakt mit Fernwärmeversorger zu dessen Transformationsplan, Beteiligung an kommunaler Wärmeplanung





### 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



## Wohnbau-Booster Bayern

- Reaktion auf die schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau mit  
Bezugnahme auf Umfrage des VdW Bayern zum Ausblick auf 2023
- Ziel: Anreize für den Bau von Mietwohnungen
- Inhalte :
  - Verbesserte Konditionen für Darlehen
  - Höhere Zuschüsse
  - Extra-Förderung für den Wohnungsbau in Stadt- und Ortskernen
- Maßnahmen sollen zunächst auf zwei Jahre angelegt sein



### Wohnbau-Booster – EOF (vom Kabinett beschlossen)

- Erhöhung der Kostenobergrenze auf 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 01.02.2023 (2022: 2.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Streichung Energieeffizienzzuschuss (bisher 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) ab 01.01.2023 aber Erhöhung des allg. Zuschusses um 100 €/m<sup>2</sup>

### Wohnbau Booster – EOF (geplant)

- Zusätzliche Variante für Bindungsdauer 55 Jahre  
25 oder 40 Jahre bleiben als Wahl-Varianten erhalten



## Wohnbau-Booster – EOF (geplant)

### ▪ Objektabhängiges Darlehen:

- Erhöhung auf im Durchschnitt 50 % der Kostenobergrenze (bisher 25 %)
- Erhöhungsmöglichkeit „Stärkung und Aufwertung innerörtlicher Lagen“ entfällt
- Erhöhungsmöglichkeit für Rollstuhlgerechte Wohnungen bleibt erhalten (15 %)
- Zinssatz 0,5 % für die gesamte Bindungsdauer
- Staffelung der Förderung nach Bindungsdauer

Bindungszeit	Höhe des objektabhängigen Darlehens
25 Jahre	40 % der Kostenobergrenze = 1.200 €/qm Wfl.
40 Jahre	50 % der Kostenobergrenze = 1.500 €/qm Wfl.
55 Jahre	60 % der Kostenobergrenze = 1.800 €/qm Wfl.



## 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. €**



Vielen Dank – Ihre Fragen!

**Kontakt**

Dipl.-Kfm.

**Hans Maier**

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

E-Mail: [hans.maier@vdwbayern.de](mailto:hans.maier@vdwbayern.de)

Tel.: +49 89 290020 411