

# Die Wohnungswirtschaft Thüringen

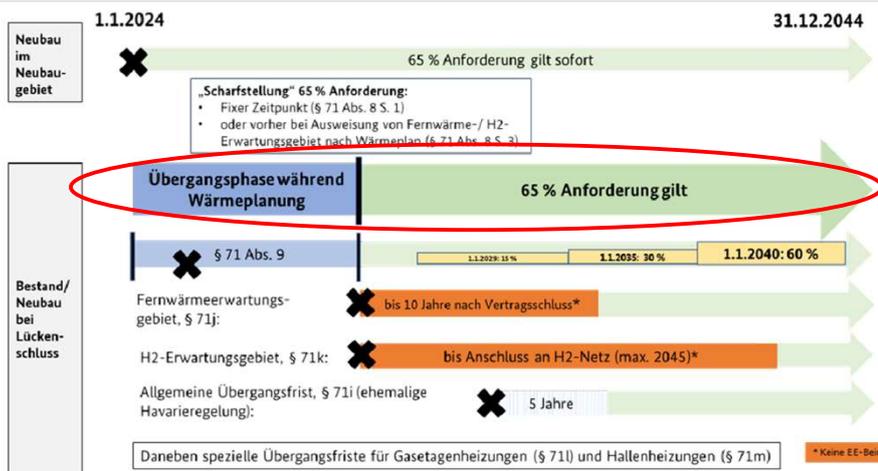


## Neues aus Technik, Bauen & Energie

*Cordula Wiegand*  
 Vorsitzende Fachausschuss „Bauwesen/ Technik/  
 Energie“ des vtw  
 Mitglied Fachausschuss „Planung/ Technik/ Energie“  
 des GdW

64. Baufachtagung am 06.11.2024  
 Ichtershausen

# 1 Kommunale Wärmeplanung Kopplung zum Inkrafttreten der 65%-Pflicht



Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

Quelle: Maas, Leiter Abt.  
Wärme, Wasserstoff, Effizienz  
BMWK 19.09.23 Dresden

# 1 Kommunale Wärmeplanung Bundesgesetz



§ 4 Länder werden verpflichtet, Wärmeplanungen auf Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Verpflichtende **Umsetzungsfristen** Wärmepläne:

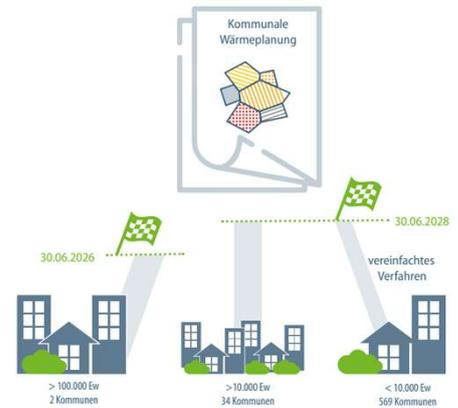
- Gebiete > 100.000 Einwohner: bis 30.06.2026
- Gebiete < 100.000 Einwohner: bis 30.06.2028

**65 % eE-Anforderung gilt erst, wenn Fristen für Erstellung kommunale Wärmepläne ablaufen**  
(egal, ob die Kommune damit fertig ist!)

Wird vorher ein kommunaler Wärmeplan erstellt, endet Übergangsfrist einen Monat nach Veröffentlichung.

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.



3

# 1 Kommunale Wärmeplanung Bundesgesetz



- Wärmepläne **Pflicht** (§ 4)
- „Wärmeplanung“ **rechtlich unverbindliche**, strategische **Fachplanung** (§ 3 Nr. 6)
- Aus Einteilung in voraussichtliches Wärmeversorgungsgebiet entsteht **keine Pflicht**, bestimmte Wärmeversorgungsart tatsächlich **zu nutzen oder bereitzustellen**. (§ 18 Abs. 2)
- Betreiber von **bestehenden Wärmenetzen** erhalten **Verpflichtung** zur Nutzung von
  - min. 30 % eE/uA bis 2030 und
  - min. 80 % bis 2040 (§ 29)



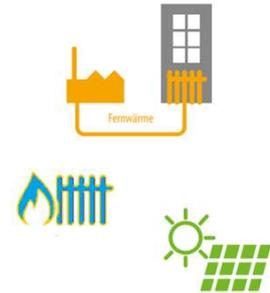
4

# 1 Kommunale Wärmeplanung Bundesgesetz



## Wesentliche Bestandteile der Wärmeplanung:

- Beschluss/Entscheidung Durchführung Wärmeplanung
- **Bestandsanalyse** (§15)
- **Potenzialanalyse** (§16)
- **Zielszenario** (§17)
- Einteilung & Darstellung **Wärmeversorgungsgebiete** (§18 & 19)
- Entwicklung **Umsetzungsstrategie** (§20)



Verabschiedung: 17.11.2023

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

5

# 1 Kommunale Wärmeplanung Praxisleitfaden AGFW



<https://www.agfw.de/kwp>



## Alle relevanten Stakeholder einbeziehen!

### Bsp. Leipzig:

Die inhaltliche Arbeit wird im **Kernteam** und in der **Steuerungsgruppe** bestehend aus

- Referat nachhaltige Stadtentwicklung und Klimaschutz,
- Stadtplanungsamt,
- Leipziger Stadtwerke,
- Netz Leipzig und
- **Leipziger Wohnungs- und Baugenossenschaft (LWB)**

durchgeführt.

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

6



# 1 Kommunale Wärmeplanung

## Leitfaden BMWSB

## Leitfaden Wärmeplanung

Empfehlungen zur

Leitfaden richtet sich an Kommunen

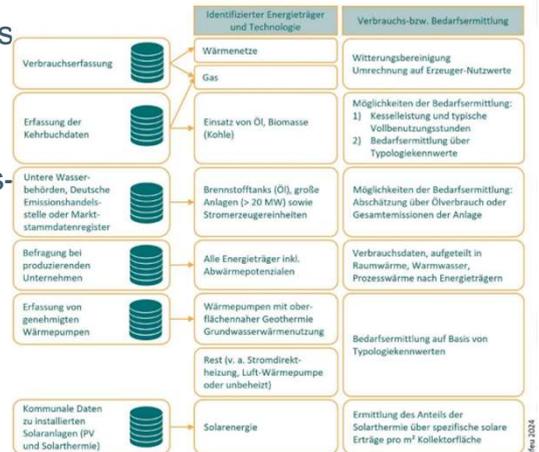
Auch für Akteure, die im Wärmeplanungsprozess zwingend zu **beteiligt** sind oder beteiligt werden **können**.

Wie: Kommunalverwaltung, Energieversorgungsnetze, Großverbraucher aus Industrie, Gewerbe oder **Wohnungswirtschaft**, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Handwerkskammern oder Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften.

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/WPG/WPG-node.html>

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.



Bildung 14: Darstellung der Wärmeverbrauchs- bzw. -bedarfsermittlung je nach Energieträger und Wärmeversorgungstechnik und dazugehörigen Datenquellen. Quelle: Darstellung (f)eu

7

# 1 Kommunale Wärmeplanung

## Thüringen



## Thüringer Ausführungsgesetz zum Wärmeplanungsgesetz

Am 13.06.2024 wurde ThürWPGAG verabschiedet!



Schlanke Fassung anhand Bundesvorgaben

Gemeinden nun verpflichtet Wärmeplan gemäß Fristen WPG zu erstellen!

<https://parldok.thueringer-landtag.de/ParlDok/dokument/96304/>

[thueringer\\_gesetz\\_zur\\_landesrechtlichen\\_umsetzung\\_des\\_waermeplanungsgesetzes.pdf](#)

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

8

# 1 Kommunale Wärmeplanung Thüringen



## Finanzierung

Die Thüringer Verordnung über den finanziellen Ausgleich der Kosten für Aufstellung von Wärmeplänen wurde am 20.08.2024 verabschiedet (Th.**Wärmeplanungskostenerstattungsverordnung** ThürWPKEVO)



Zweck ist die Regelung des finanziellen Ausgleichs nach Einwohnergröße zur erstmaligen Aufstellung von Wärmeplänen nach Teil 2 des WPG.

Den planungsverantwortlichen Stellen, wird ab Oktober 2024 bis einschl. 2028 jährliche Zuweisung für **Personal**, Durchführung externer **Gutachten** sowie **Beteiligungsprozesse** zur Verfügung gestellt.

Infoplattform unserer Prüfinstanz TMUEN:

[Wärmeplanung | Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz](#)

# 1 Kommunale Wärmeplanung Zusammenfassung

- Große strategische Bedeutung für Planungssicherheit der Wohnungsunternehmen
- **Kontakt zu Kommunen und regionalen Versorgern aufnehmen, um im Prozess beteiligt zu werden!**
- Analyse Gebäude-/Wohnungssituation vornehmen, eigenes inhaltliches und finanzielles Leistungsvermögen bewerten!



## 2 Individueller Sanierungsfahrplan Eingaben

### Typisches MFH-Bestandsgebäude in Saalfeld

#### Objektdaten 2022:

- Baujahr 1955  
Sanierungsjahr 1995
- Wohnfläche ca. 803 m<sup>2</sup>  
Anzahl der Wohnungen 12
- Baujahr Heizung (BW) 2018
- ∅ Miete 5,91 €/m<sup>2</sup>
- ∅ Betriebskosten 1,12 €/m<sup>2</sup>
- ∅ Heizkosten 0,90 €/m<sup>2</sup>



Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

11

## 2 Individueller Sanierungsfahrplan Maßnahmenpakete



Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

12

## 2 Individueller Sanierungsfahrplan Analyseergebnis & Zielbild



Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

13

## 3 Gebäudetype Gebäudetype-E-Gesetz (BMJ)



RefEntwurf des Bundesjustizministeriums:

**Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (21.06.2024)**

Kern ↗ Rechtssicherheit: **§ 650a BGB (Bauvertrag) neuer Abs.3**  
**Regelung zu anerkannten Regeln der Technik**

1. Konkretisierung **Begriff aRdT**

✓ **Sicherheitsrelevante Normungen inkludiert**

✗ **Komfort- & Ausstattungsmerkmale ausgeschlossen**

2. Erleichterung **Abweichung aRdT** ✗ **Mangel**

(1) Abweichung dem Besteller vor Ausführung der Bauleistung angezeigt

(2) Besteller nicht unverzüglich widersprochen

(3) dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes gewährleistet

Neues Kapitel 4 „**Gebäudebauverträge** zwischen fachkundigen Unternehmern“

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

14

### 3 Gebäudetype Thüringer Bauordnung



#### – Novelle ThürBO 02.07.2024

mit Änderung

#### §73 Abweichungen:

(1) Die Bauaufsichtsbehörde ~~kann~~ **soll** Abweichungen von Anforderungen ... zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. **Dies gilt insbesondere für**

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien oder
3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

#### – „Task-Force Gebäudetype“ seit 2022 bei BundesArchitektenKammer

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

15

### 3 Gebäudetype Leitlinien BMWSB

#### Bundesbauministerium am 11.07.24 vö

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetype-e.html>

Inhalt:

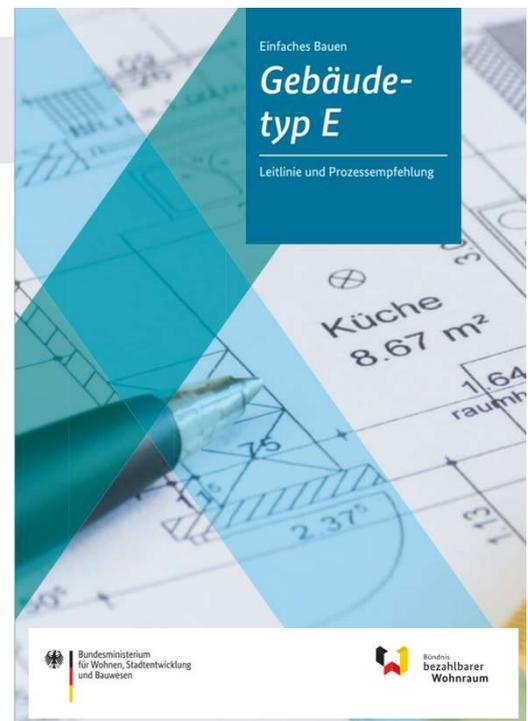
- Abweichungen aRdT zu Vertragsschluss oder im Planungs-/Bauprozess
- Planungs- und Ausstattungsbeispiele sowie baul. Folgewirkungen zu Bauen im Bestand
- Einschlägige BGH-Urteile

#### Unterster Standard: Funktionstauglichkeit!

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

16



## 4 Serielles Bauen RV 2.0

- Neue GdW-Rahmenvereinbarung 2.0 im Februar 2024 veröffentlicht
- Laufzeit 5 Jahre
- Alle Dokumente der Modellgebäude auf <https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/groups/serielles-strich-modulares-bauen/activitystreams/all>
- Bei Interesse Thüringer Erfahrungen aus Nordhausen, Jena und Erfurt nutzen!

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.



## 5 Thüringer Preis der Wohnungswirtschaft Kategorie „WohnRäume“

- Für herausragende nachahmungswürdige Neubau- und Sanierungsprojekte
- Wurde am 17.10.2024 erneut ausgelobt
- Einreichungen bis 31.01.2025 möglich
- Preisverleihung zu den „Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2025



Infos, Richtlinie & Einreichungsplattform unter  
[www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.thueringer-preis-der-wohnungswirtschaft.de)

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

# Mitteldeutsche Zukunftstagung 02.04.2025 Leipzig



## KURSÄNDERUNG IN SICHT?

EIN KOMPASS FÜR DIE MITTELDEUTSCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



1./2. APRIL 2025 · PENTA HOTEL LEIPZIG

## MITTELDEUTSCHE ZUKUNFTSTAGUNG

Die Wohnungswirtschaft  
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft e.V.

19