



Kurs für Geschäftsführer und Vorstände

Frank Emrich,
Verbandsdirektor vtw

Dorotheenhof Weimar, Januar 2024

Agenda



1. Markt allgemein
2. Thüringer Wohnungswirtschaft
3. Energie, Energie, Energie
4. Ausblick auf 2024
5. vtw intern
6. MFA

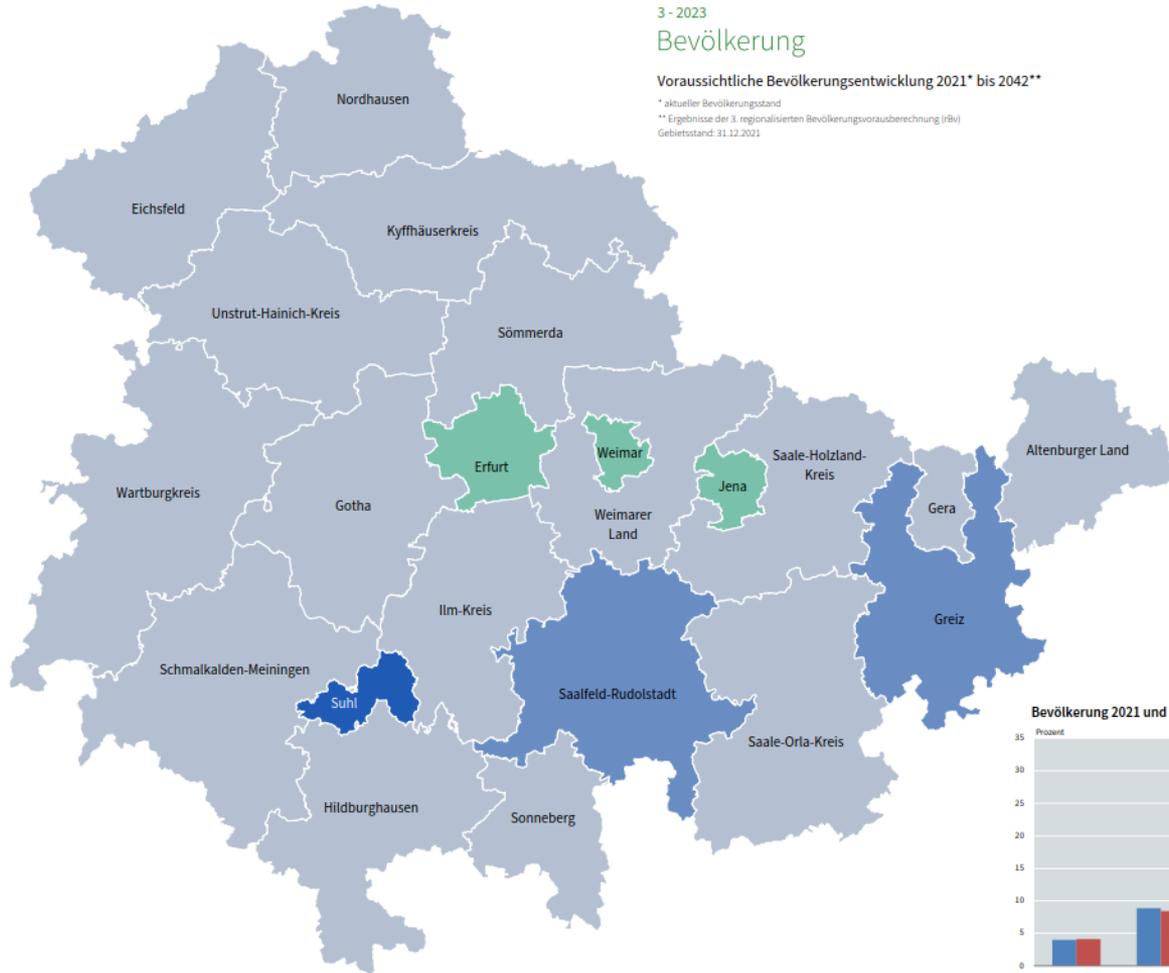


1. Markt allgemein

3 - 2023 Bevölkerung

Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2021* bis 2042**

* aktueller Bevölkerungsstand
** Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBv)
Gebietsstand: 31.12.2021



Zunahme der Bevölkerung

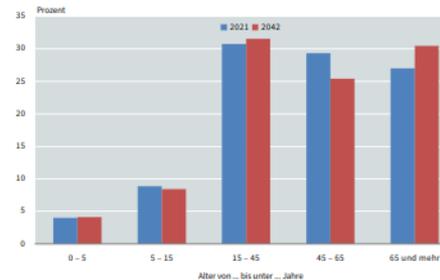
0% bis unter 10%
Maximum: 4,8% (Weimar)

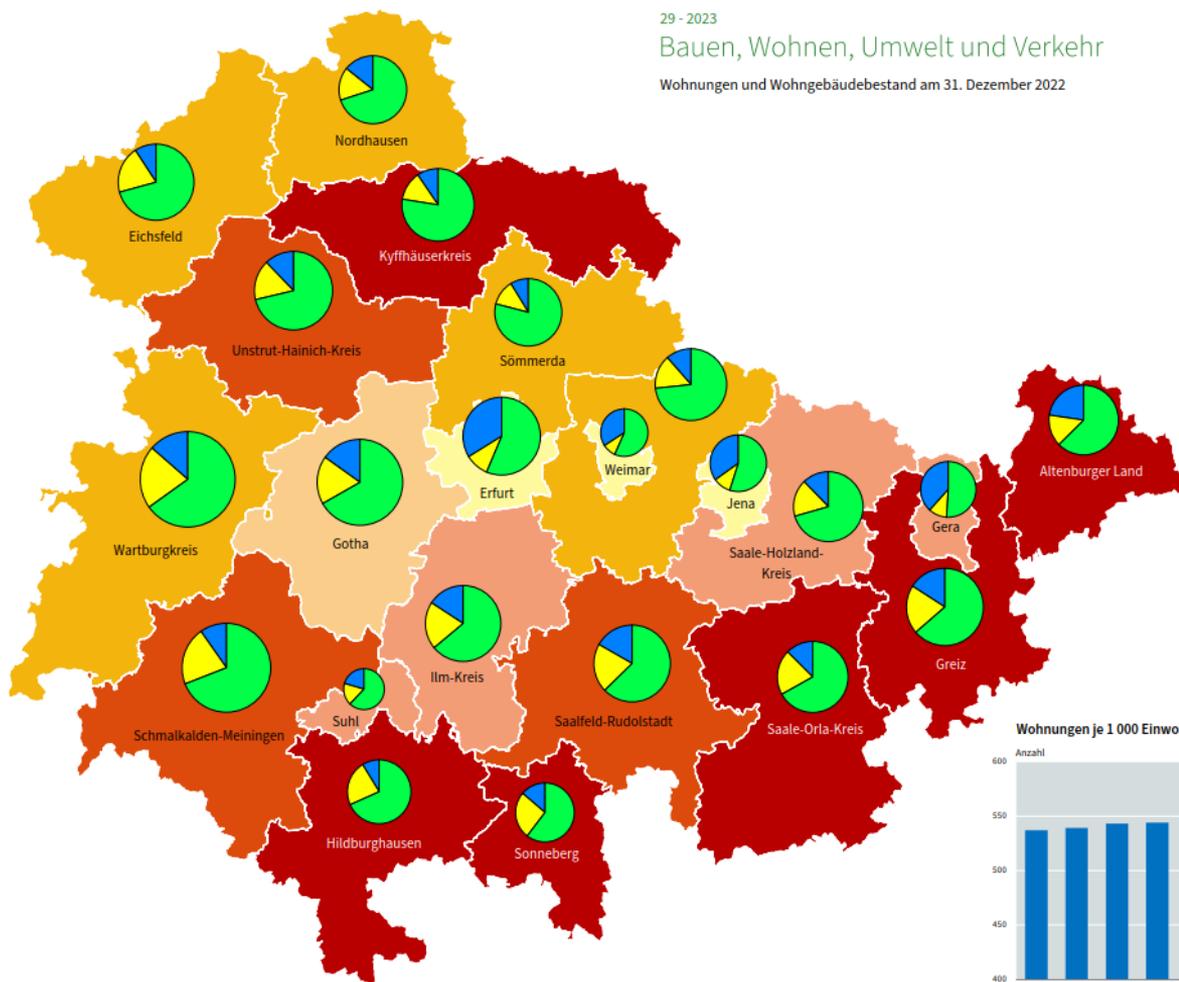
Abnahme der Bevölkerung

unter 15%
15% bis unter 20%
20% und mehr
Maximum: -26,3% (Suhl)

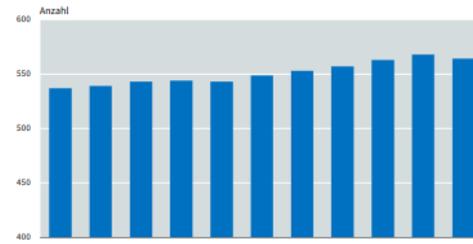
Thüringen: -8,7%

Bevölkerung 2021 und 2042 nach Altersgruppen





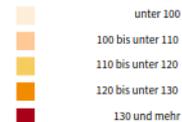
Wohnungen je 1 000 Einwohner*



* Ab 2011 Fortschreibung auf der Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011



Wohnfläche je fertiggestellter Wohnung (Neubau) in m²



Minimum: 85 (Sömmerda)
Maximum: 151 (Kyffhäuserkreis)

Thüringen: 114

Fertigstellungen und Wohnungsabgänge je 10 000 Einwohner

fertiggestellte Wohnung

■ entspricht einer fertiggestellten Wohnung je 10 000 Einwohner

Minimum: 6 (Sonneberg)
Maximum: 34 (Sömmerda)

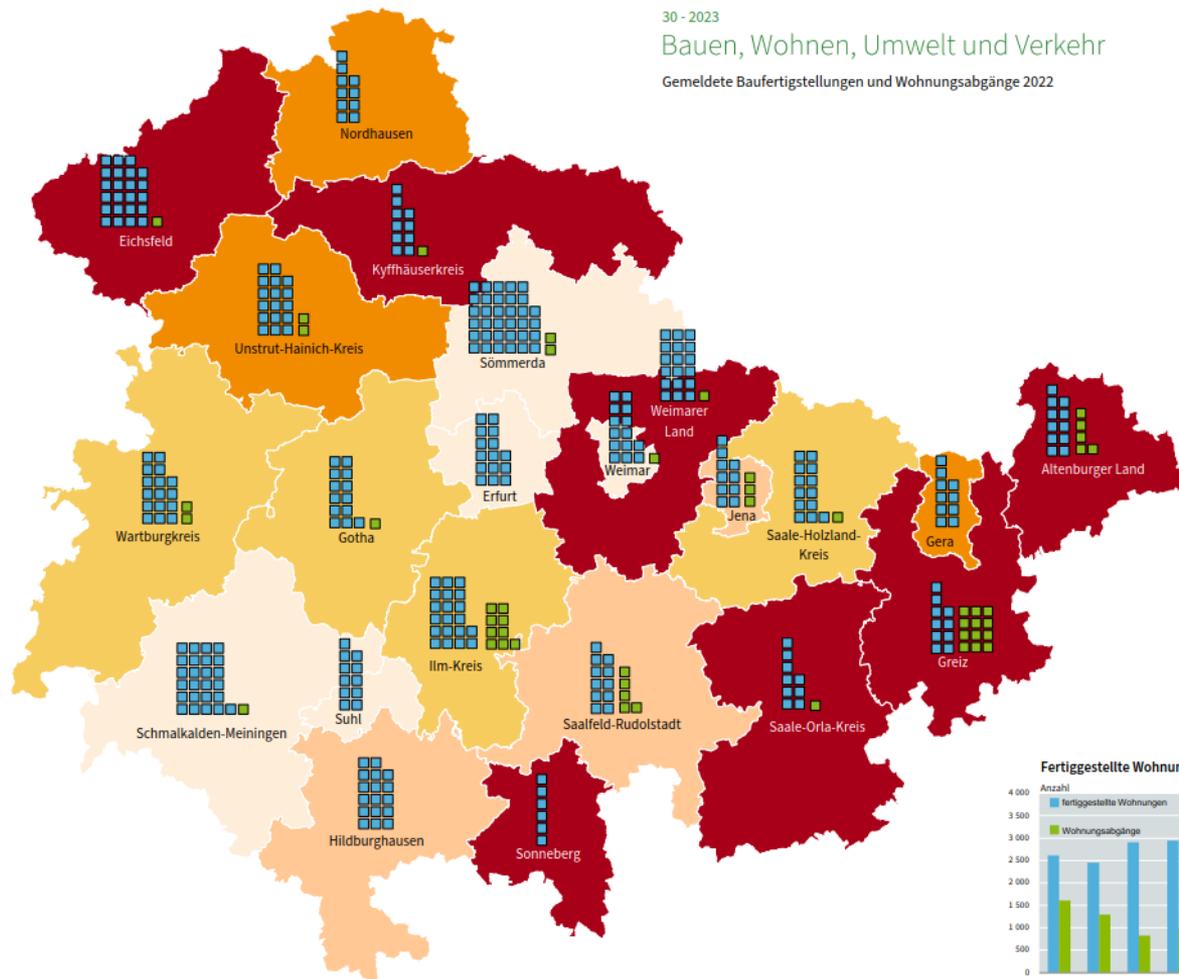
Thüringen: 15

Wohnungsabgang

■ entspricht 1 Wohnungsabgang je 10 000 Einwohner

Minimum: 0 (Erfurt, Gera, Nordhausen)
Maximum: 12 (Greiz)

Thüringen: 2



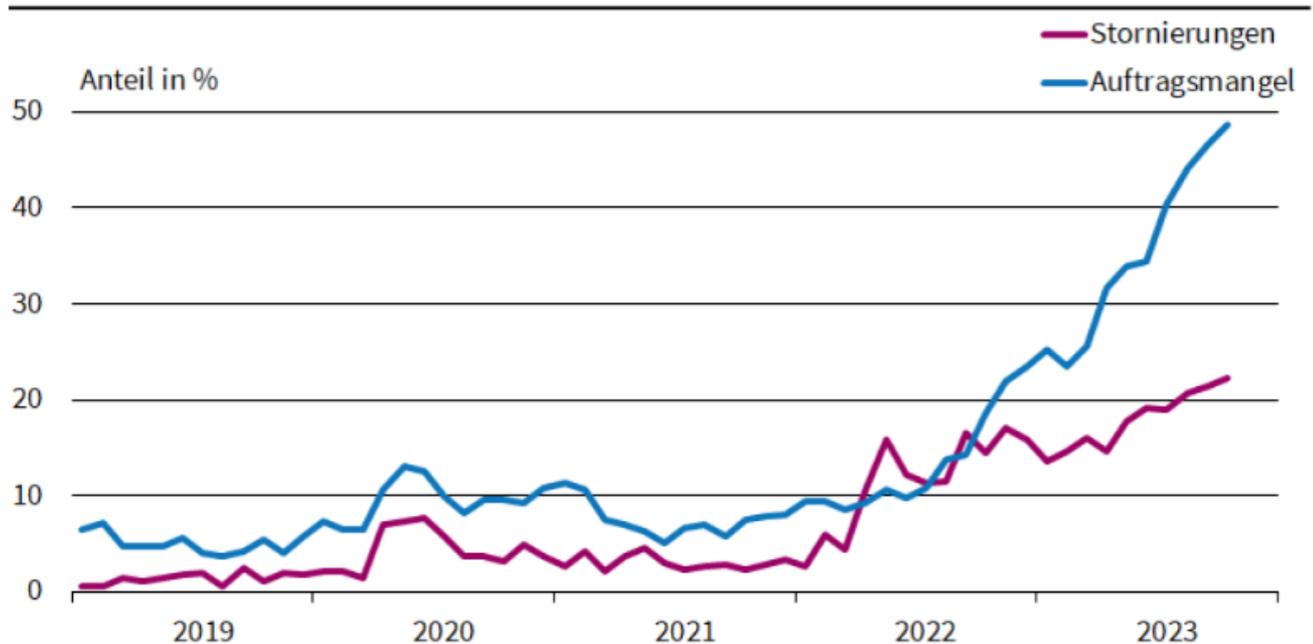
Fertiggestellte Wohnungen und Wohnungsabgänge



Auftragsstornierungen im Wohnungsbau erreichen neuen Höchststand



Beschränkungen im Wohnungsbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Oktober 2023.

© ifo Institut

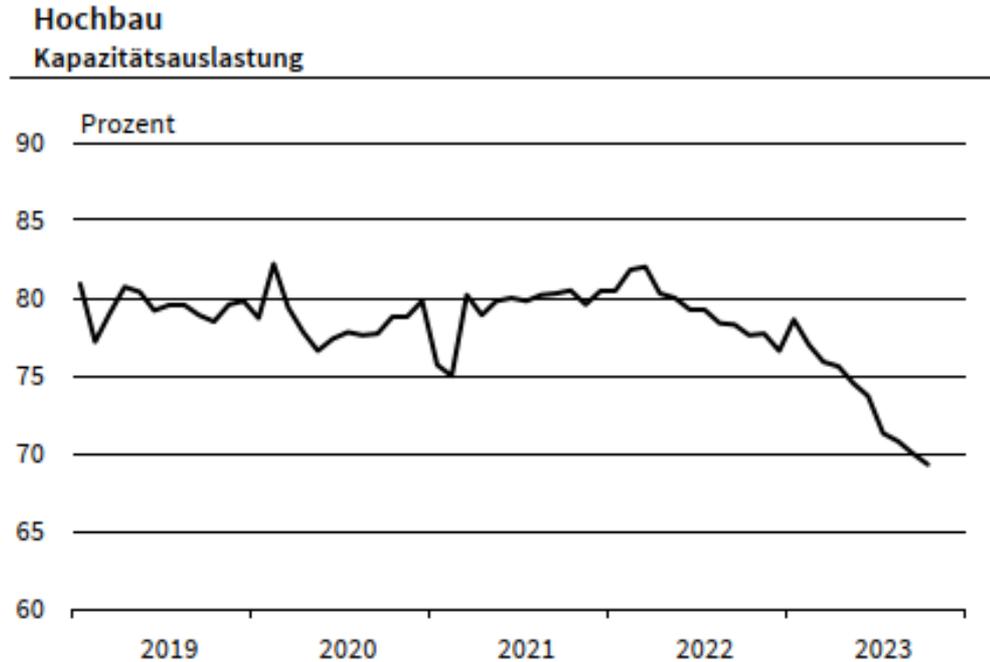


Die **Stornierungswelle im Wohnungsbau** reißt nicht ab. Im Oktober meldeten 22,2% der Unternehmen gestrichene Projekte, im Vormonat waren es 21,4%. „Es wird immer schlimmer, mehr und mehr Projekte scheitern am gestiegenen Zinsniveau und den teuren Baupreisen“, sagt Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo Umfragen. „Das Neugeschäft im Wohnungsbau ist weiterhin sehr schwach, die Auftragsbestände der Firmen schmelzen ab.“

Bereits 48,7% der Betriebe berichteten über **Auftragsmangel**, nach 46,6% im September. Vor einem Jahr, im Oktober 2022, lag der Anteil noch bei 18,7%. „Fast jeder zweite Betrieb im Wohnungsbau leidet mittlerweile unter Auftragsmangel und es werden jeden Monat mehr. Für einige wird die Situation bedrohlich, jedes zehnte Unternehmen meldete bereits Finanzierungsschwierigkeiten“, sagt Wohlrabe.

„Der Ausblick für den Wohnungsbau bleibt finster, die Unternehmen stimmen sich auf harte Zeiten ein“, sagt Wohlrabe.

Die Erwartungen notierten bei außerordentlich schlechten -63,9 Punkten.



Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau



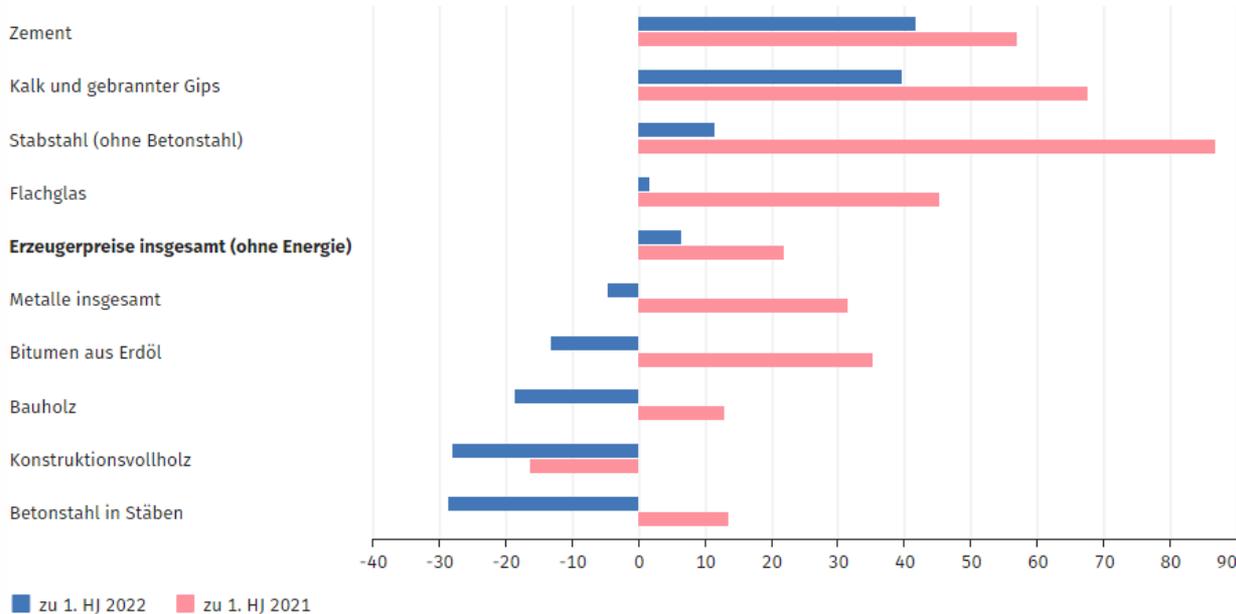
Abbildung 13: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau (Destatis-Preisindex/ARGE-Kostenindex, Bezug: Typengebäude^{MFH}³⁰ unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten; Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2023 sowie prognostiziert für das 4. Quartal 2023
Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Preise für Baumaterialien



Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien, 1. Halbjahr 2023

Veränderungsrate gegenüber Vorjahreszeiträumen in %



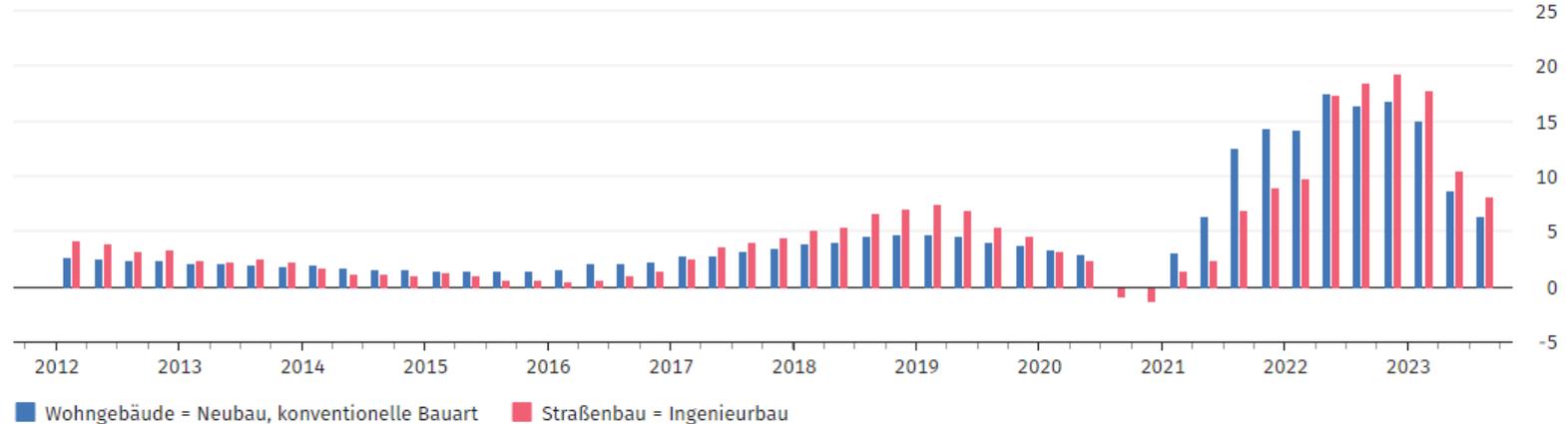
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Baukostenentwicklung



Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)

einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

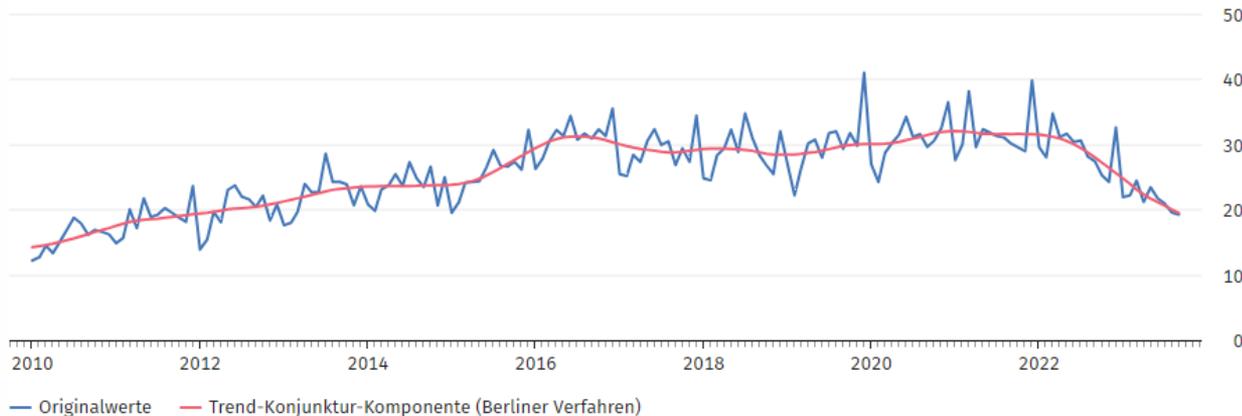
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Baugenehmigungen für Wohnungen



Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

- Zahl genehmigter Wohnungen von Januar bis September 2023 um 28,3 % geringer als im Vorjahreszeitraum
- Baugenehmigungen im Neubau von Januar bis September 2023: -38,4 % bei Einfamilienhäusern, -51,9 % bei Zweifamilienhäusern, -27,2 % bei Mehrfamilienhäusern

Wohnungsfertigstellungen und Bauüberhang nach Baufortschritt

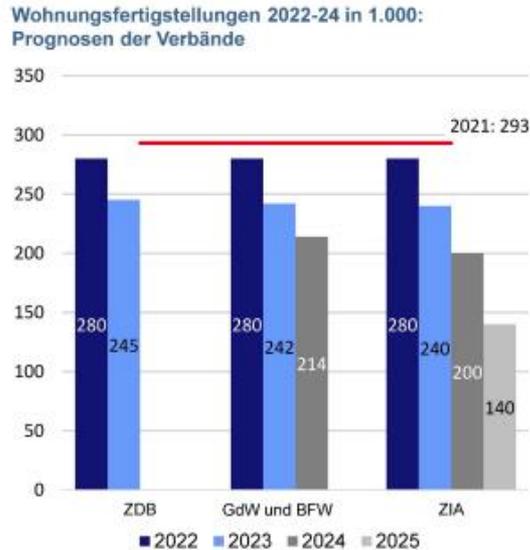


Abbildung 11: Darstellung der Wohnungsfertigstellungen und Bauüberhang nach Baufortschritt zum Jahresende in Deutschland; Entwicklungen und Prognosen (Wohnungen in 1.000)
 Quelle: Statistisches Bundesamt, ZDB, GdW, BFW, ZIA, BBS, eigene Darstellung

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

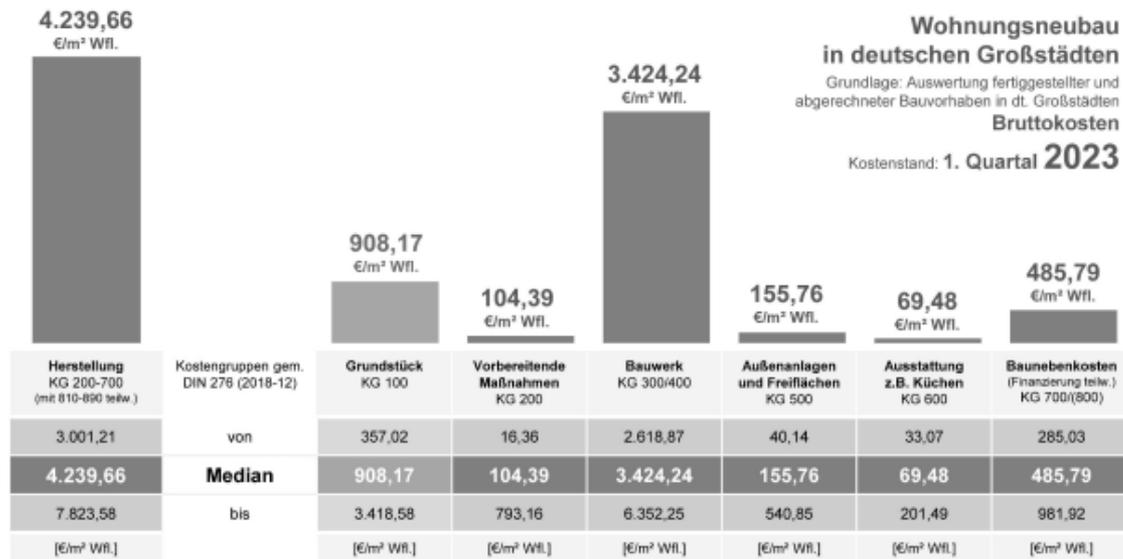


Abbildung 18: Zusammenfassende Darstellung der festgestellten Herstellungskosten in deutschen Großstädten sowie der Grundstückskosten mit prozentualer Aufschlüsselung nach Kostengruppen (Medianwerte); Bezug: Geschosswohnungsbau; Kostenstand: 1. Quartal 2023, Angaben in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Entwicklung der Baufertigstellungen im Wohnungsbau

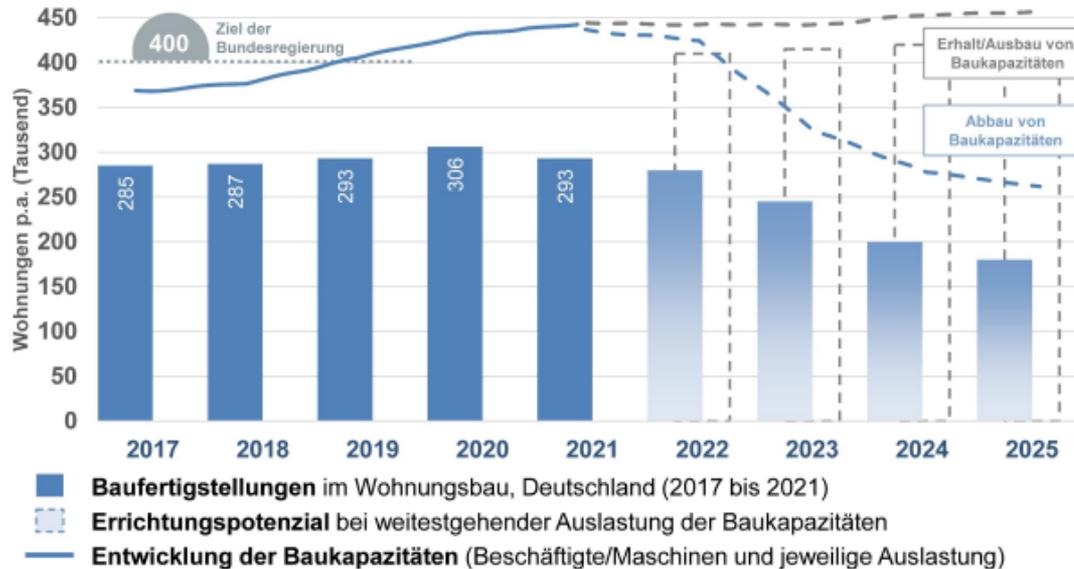


Abbildung 28: Entwicklung der Baufertigstellungen im Wohnungsbau und der entsprechenden Baukapazitäten in Deutschland (2017 bis 2021) sowie möglicher Entwicklungsszenarien für das Errichtungspotenzial im Wohnungsbau bis 2025 (Szenario 1 unter Ansatz eines kontinuierlichen Erhalts und Ausbaus von Baukapazitäten und Szenario 2 unter Ansatz eines Abbaus von Baukapazitäten)

Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR, DIW, ifo Institut, BAU Industrie, ZDB, eigene Berechnung

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

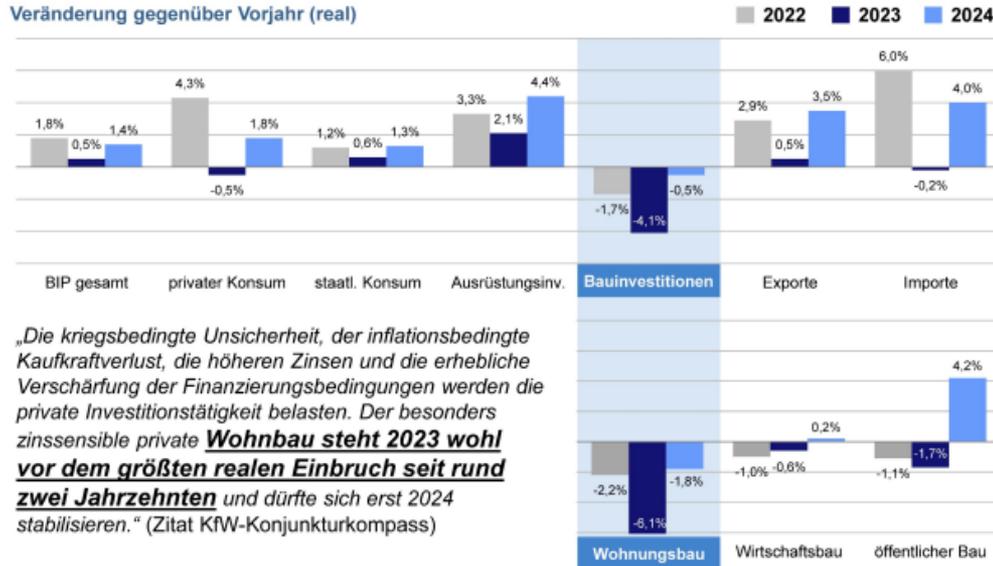


Abbildung 30: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland – Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (real); hierbei sind Entwicklungen bei Bauinvestitionen und im Wohnungsbau farblich besonders hervorgehoben, Zeitraum: 2022, Prognose 2023 und 2024

Quelle: IfW Kiel, KfW, BBS, eigene Darstellung



2. Thüringer Wohnungswirtschaft

Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw

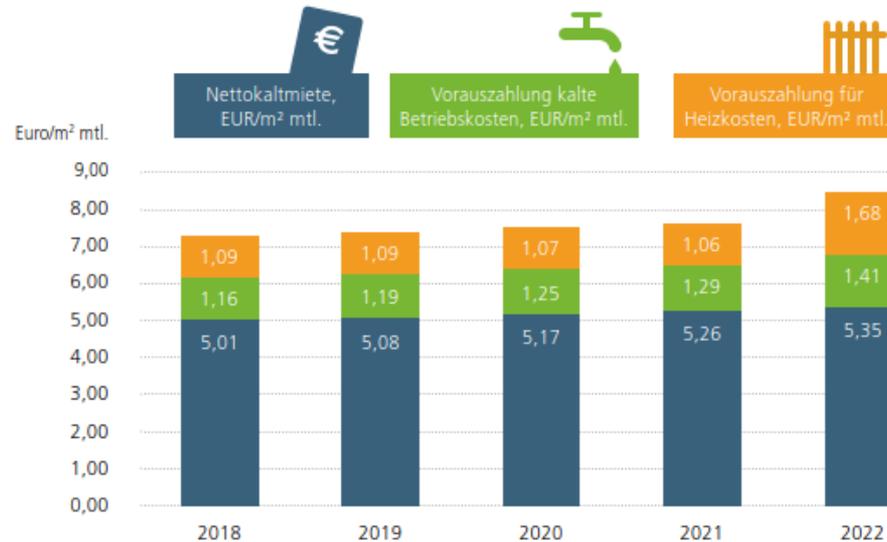


Abbildung 11 Entwicklung der Miete und der Vorauszahlungen für kalte Betriebs- und Heizkosten in den Unternehmen des vtw

Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten

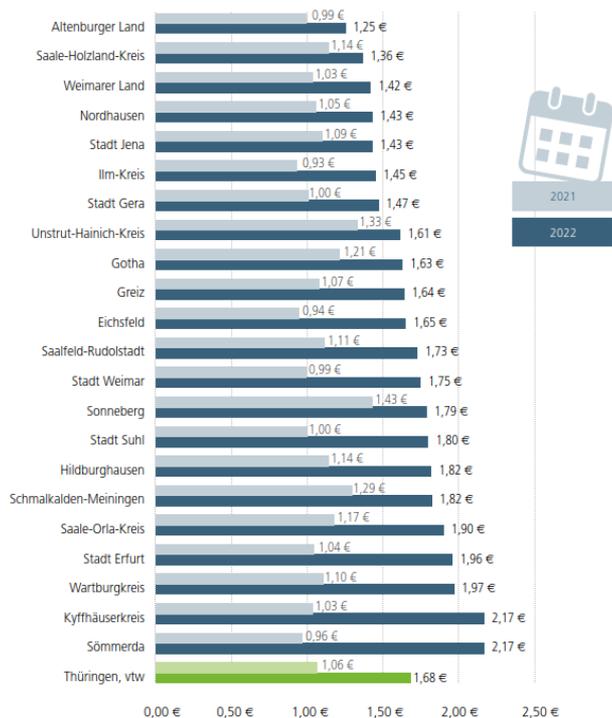


Abbildung 13 Durchschnittliche monatliche Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Kreisen und kreisfreien Städten, Euro/m² mtl. im Dezember des Berichtsjahres, 2022 vor Maßnahmen nach EWVG

Aufwendungen für den Bestand

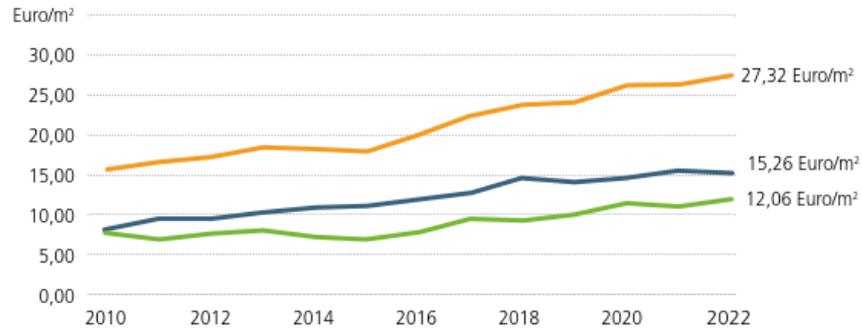


Abbildung 19 Aufwendungen für den Bestand

Themenschwerpunkte 2023 AGs und FAs



FA Bauwesen / Technik / Energie

- Energiekrise und die Folgen (Hydr. Abgleich und Heizungsoptimierung, Blackout, Energieträgerumstellung, Erreichbarkeit der Klimaziele in Typengebäuden, Raumwärme, Vertragsverhältnisse WU-Versorger vs. Versorger-Mieter)
- Bezahlbarkeit von Neubau- und Modernisierungsarbeiten
- Messstellenbetriebsgesetz
- Generalverdacht Asbest
- Fachkräftemangel WoWi und Handwerkerangel
- 22./23.03. 2023 Energiefachtagung Erfurt Dorint



FA Betriebswirtschaft / Finanzierung

- Moderne Personalführung / Vergütungsstrategien
- CO₂-Bilanz (Masterarbeiten)
- Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz
- Aktivierung von Strangsanierungen
- ERP-Systeme, Technik, Digitalisierung



Ad hoc Energie

- trifft sich alle 14 Tage, um auf die aktuellen Themen operativ zu reagieren
- keine Plattform, um strategische Energie-Fragen zu bündeln

FA Sozialmanagement

- Ukraine Krieg-Aufnahme von Flüchtlingen-Integration in die Häuser-Zusammenleben in den Quartieren (Kommunikation/Sprache)
- Energiekrise-Nebenkostenerhöhungen bei unseren Mietern-Zunahme von Mietschulden?
- Diskussion über soziale Problemstellung (Netzwerkpartner/Behörden)
- Vorbereitung Fachtagung 8.11.2023
- Überarbeitung Broschüre soziale Projekte und alternative Wohnformen



FA Kommunikation / Marketing

- Markenführung → Leitfaden wird erstellt
- Fachtagung Kommunikation am 29.03.2023 in Erfurt WDZ
- Content-Erstellung / Storytelling
- Social Media & Personalmarketing



FA Kunden- und Bestandsmanagement

- Digitalisierung der Kundenbeziehung
- Finanzierbarkeit des Wohnens (Forderungsmanagement, Hilfe beim Wohngeld)



Quelle: Treffen der FA und AG Vorsitzenden am 06.12.2022

Themenschwerpunkte 2023 AGs und FAs



AG Multimedia

- 5G Antennenausbau
- Vergleichende Veranstaltung zum Glasfaserausbau im Gebäude am 27. April 2023

FA mediadigiTal

- ERP-Systeme
- Digitale Mieterkommunikation
- Datenbereitstellung und -erhebung zur Unterstützung für eine Dekarbonisierungsstrategie
- Digitales Gebäudemanagement



FA Rechtsfragen

- Vorbereitung 7. Mietrechtstag
- Energetische Sonderregelungen (Preisbremsen, Soforthilfen)
- Betriebskostenabrechnungen (Sonderregelungen, CO₂-Kostenaufteilungsgesetz)
- E-Mobilität (praktische und vertragliche Umsetzungen)
- Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (Umsetzung in den WU, Vertragsgestaltungen mit Anbietern, Mieterinformation)
- Umgang mit Schuldern (Angebote, Inkasso)
- Aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung



AG Kommunale Wohnungsunternehmen

- Kostenentwicklung Energie und Bau
- CO₂-Bilanz
- Nachhaltigkeitsberichterstattung / Taxonomie
- Informationspflichten



FA Wohnungseigentum / Immobilienverwaltung

- WEG Reform 2020 und deren Auswirkungen – Zertifizierung WEG-Verwalter
- Energiekrise und Kostensteigerungen – wie in Zukunft damit umgehen und Liquidität sicherstellen
- E-Mobilität im WEG – wer zuerst kommt, ...
- Balkenkraftwerke – rechtlicher Anspruch und Wirklichkeit
- allgemein Handwerkerangel und Materialverfügbarkeiten



FA Berufliche Bildung / Personalentwicklung / Unternehmensführung

- Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft 2023/2024
- Leitfaden Mitarbeiterbindung (Fortführung 2022)
- personelle Herausforderungen im Wandel – welche Kompetenzen brauchen wir im Wohnungsunternehmen zukünftig?



AG Wohnungsgenossenschaften

- Weitere Umsetzung der Klimaschutzfaktoren
- Sicherung der Liquidität im Unternehmen mit der Liquiditätsanalyse des vtw
- Bilanzierung Strangsanierung
- CO₂-Bilanzierung
- Wohngeldreform
- Fachkräftemangel

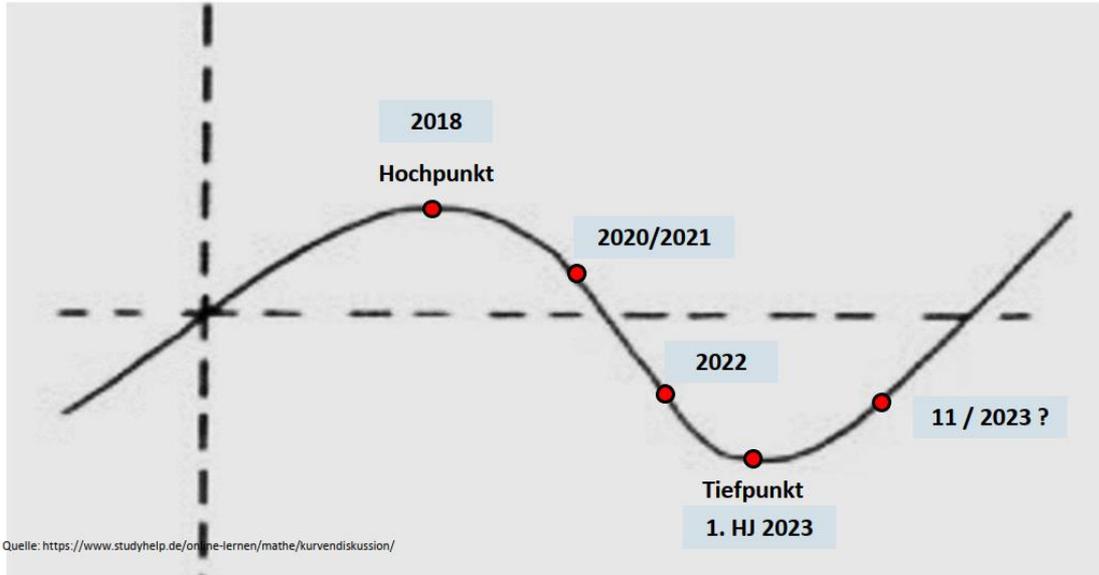


Quelle: Treffen der FA und AG Vorsitzenden am 06.12.2022



3. Energie, Energie, Energie

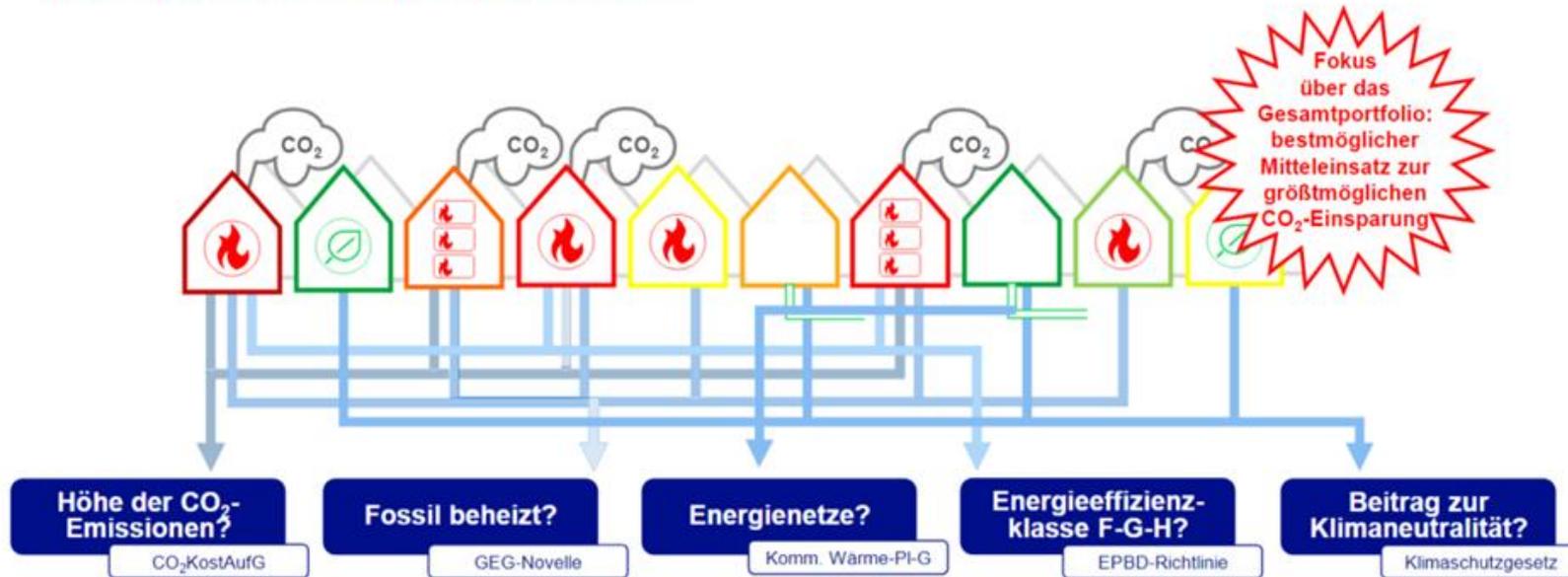
Zum Gang der Dinge



Vortrag Dr. Ingrid Vogler: Aktuelles aus den Bereichen Energie und Klima, BFT am 15.11.2023

Fokus Portfolioclusterung

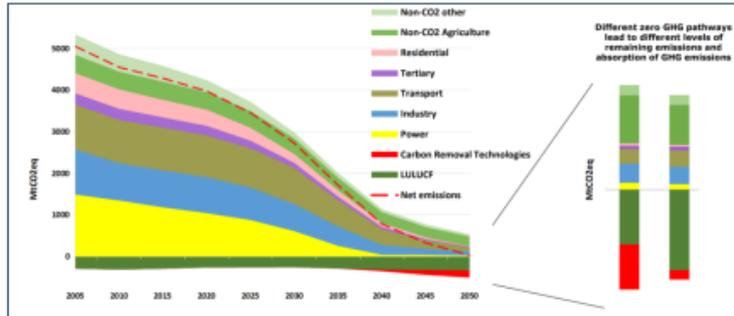
Bestmögliche Investition je eingesparte t/CO₂



Web-Konferenz Ausblick: Aktuelle politische Entwicklungen | 05.12.2023

7

Rahmenbedingung: Netto-Null-Emissionen EU-weit bis 2050, Deutschland bis 2045



Verlaufskurve der Treibhausgasemissionen zur Einhaltung des 1,5 °C-Zieles in Europa. Quelle: COM (2018) 773 final/COM (2019) 559 final

Rein praktisch heißt ein Netto-Null-Pfad für alle Wohngebäude, dass in Deutschland spätestens 2045

- von der Energiewirtschaft Strom und Fernwärme CO₂-frei geliefert werden müssen und
- dass auch alle anderen Versorgungslösungen für Wärme und Warmwasser CO₂-frei sein müssen.

BEG WG
EPBD - Nullemissionsgebäude



BEG EM
Wärmeplanungsgesetz, GEG,
EPBD - Nullemissionsgebäude



CO2KostAufG
EU-Emissionshandel für Gebäude ETS 2



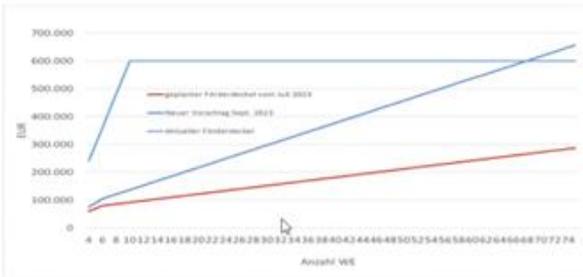
$$\begin{array}{l}
 \text{Endenergie} \quad \times \quad \text{Emissionsfaktor des Energieträgers} \quad = \quad \text{Emissionsmenge} \\
 \text{kWh/a} \quad \quad \quad \times \quad \text{kg CO}_2 / \text{kWh} \quad \quad \quad = \quad \text{kg CO}_2 / \text{a}
 \end{array}$$

BEG EM Förderrichtlinie am 15.11.2023 im Haushaltsausschuss beschlossen „Gut gemeint, mit bleibender Unsicherheit“



- Derzeit: Förderung Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Gebäudebereich (BEG) im KTF nicht gesperrt. Aber: für 2024 braucht es einen vom Bundestag beschlossenen Haushalt.
- Befristeter Speed-Bonus auch für WU: 2024 und 2025: 25%, 2026: 20%, 2027: 15%, 2028: 12 %, ...
- Konkunktur-Bonus en.Sanierung: 2024 und 2025: 30%, 2026 ff: 15%
- Förderdeckel:
 - weniger Malus

- 30.000 EUR für 1. WE,
- 15.000 EUR/WE (statt 8.000) für 2.-6.WE,
- 8.000 EUR/WE (statt 3.000) ab 7. WE



- **Ab 01.01.2024 Abschluss Liefer-/Leistungsvertrag vor Beantragung Fördermittel**

Veröffentlichung der finalen Festlegungen zu § 14a EnWG am 27.11.2023 (1)

bbh



- ▶ BNetzA veröffentlicht am **27.11.2023** nach einer zweiten Konsultation ihre Festlegungen, wie **steuerbare Verbrauchseinrichtungen** sicher und zügig in das **Stromnetz integriert werden können**

BK6: Ausgestaltung der Vorgaben zur Integration und netzorientierten Steuerung von steuVE

BK8: Ausgestaltung der damit einhergehenden Netzentgeltreduzierung

- ▶ Steuerbare Verbrauchseinrichtungen:

- Ladepunkte für E-Fahrzeuge
- Wärmepumpenheizungen
- Anlagen zur Raumkühlungen
- Stromspeicher

Veröffentlichung der finalen Festlegungen zu § 14a EnWG am 27.11.2023 (2)

bbh



- ▶ Leistungsmäßige Aufgreifschwelle: 4,2 kW
- ▶ (un-)mittelbarer Anschluss in der Niederspannung (Netzebene 6 oder 7)
- ▶ Bei Einsatz mehrerer kleiner Anlagen (z.B. Wärmepumpenkaskade) hinter einem Netzanschluss, erfolgt für 4,2 kW-Aufgreifschwelle und Ermittlung des „garantierten Sockels“ eine **Zusammenfassung der Anlagen**

Umfassende Teilnahmeverpflichtung und Abschluss einer Vereinbarung (weiterhin) als Grundvoraussetzung (2)

bbh



- ▶ **Kontrahierungszwang:** Notwendigkeit einer Vereinbarung zivilrechtlicher Art zwischen NB und Betreiber der steuVE, die die Vorgaben der Festlegung abbildet
 - Gestrichen: Verpflichtung, die abzuschließende Vereinbarung im Wege eines (bis zum 01.10.24 von den NB zu erarbeitenden) standardisierten Mustervertrag abzubilden
 - **Gestaltungsspielraum:** Neben explizit abzuschließendem Vertragswerk besteht Möglichkeit der **konkludenten Herbeiführung eines Vertragsschlusses** nach Maßgabe der vom NB veröffentlichten Bedingungen, die konkludent durch **Anfrage und Gewährung** des für die steuVE geltenden **verminderten Netzentgeltes** zustande kommt
 - **ABER PROBLEM:** Einfangen der Dunkelziffer, d.h. insbesondere diejenigen, die keine Netzentgeltreduzierung wählen) → allenfalls durch Angebot des Abschlusses eines separaten Vertragswerkes durch NB gegenüber Betreiber der steuVE möglich
 - Gestrichen: Regelung zur Vertragsstrafe

Überblick Lösungsansätze

Bestmögliche Investition je eingesparte t/CO₂



- ✓ **Portfolio- und Klimastrategie sowie Umsetzung synchronisieren:**
 - ✓ **Priorisierung der Bestände** nach Zustand Hülle und Heizung und der möglichen baulichen Entwicklung
 - Desinvestition | Erfüllung GEG bis Ende 2044 | Prüfung EU-Nullemissionsgebäude | Erfüllbarkeit EPBD
 - ✓ **Unternehmensentscheidung** treffen:
 - Wenn Investition in Gebäude, dann **einmal 2045-ready oder in Stufen** bis 2045?
 - bei Heizungserneuerung auch im Bestand nicht bis 2026/28 warten, **65% oder gleich 100%** Erneuerbare Wärmeversorgung?
 - ✓ Budget für **Erneuerung bei ad-hoc-Defekt** von Bestands-Heizanlagen vorsehen – regenerativen Ersatz einplanen
 - ✓ **Priorisierung:** Abwärme, Fernwärme, lokale erneuerbare Wärmeversorgung
 - ✓ Projekte, die sich wirtschaftlich überhaupt nicht darstellen lassen zurückstufen oder **Härtefall-Ausnahme** beantragen

Überblick Lösungsansätze

Strategische Zielpfad-Varianten zur Ermittlung der CO₂- und Finanzierungslücke



- ✓ **Klimastrategie erstellen** – Klarheit erhalten über Größenordnungen:
 - Auswirkungen CO₂-Abgabe langfristig ermitteln und berücksichtigen
 - Empfehlung: zwei Szenarien und jeweils zwei Varianten bis 2045



Web-Konferenz Ausblick: Aktuelle politische Entwicklungen | 05.12.2023

9

Überblick Lösungsansätze

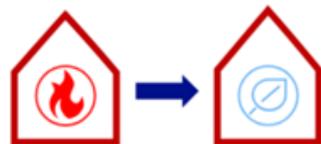
Wirkhebel Kommunale Wärmeplanung



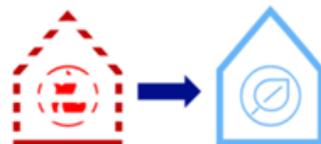
- ✓ **Aktive Rolle bei der Kommunalen Wärmeplanung** – auch dafür braucht es eine Klimastrategie – Kenntnis über Bestand und Entwicklungspfade
 - **Kurzfristige Potenzialabschätzung Fernwärme** erfragen
 - Rückkopplung mit der Reihenfolge der Defossilisierung im Portfolio
 - **realistische** wohnungswirtschaftliche **Energiebedarfe** 2045 einbringen
 - **Bedarfsabschätzung Strombedarf und Netzertüchtigungen** mit Netzbetreiber verhandeln
 - Auf **Zeit-Maßnahmen-Kosten-Planung für die Umsetzung** über alle Sektoren hinwirken
 - **Bestandsschutz** für bereits vorhandene oder bis 2026/28 entstehende regenerative Wärmeversorgungsanlagen einfordern
 - In sektorübergreifendem Lenkungsreis von Anbeginn und langfristig mitwirken

Maßnahmen-Optionen zur Kosten-Optimierung des Zielpfades

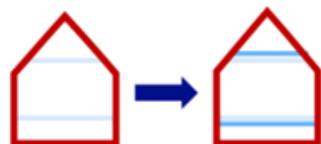
Reduzierung der Lücke zwischen ökonomisch Möglichem und Klima-Zielpfad



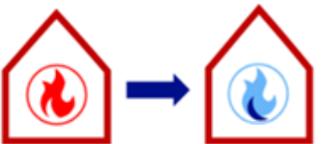
Defossilisierung der
Wärmeversorgung



Abriss und Ersatzneubau



Dämmung oberste
Geschosdecke und Kellerdecke



Substitution Erdgas
durch Bio-Methan



Serielle Modernisierung



Fernüberwachung



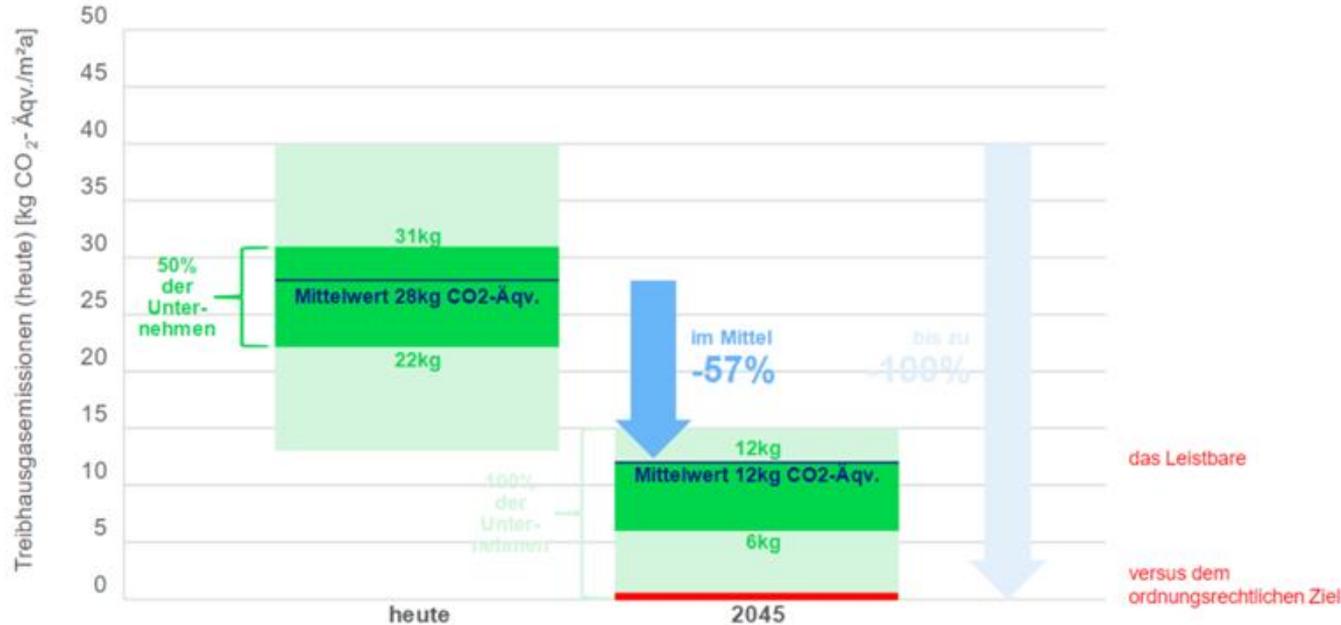
Nutzerverhalten

Web-Konferenz Ausblick: Aktuelle politische Entwicklungen | 05.12.2023

12

Wie reagieren die IW.2050 Unternehmen?

Aktuelle und geplante THG-Emissionen der Mitgliedsunternehmen



n = 72 / 57
16

Web-Konferenz Ausblick: Aktuelle politische Entwicklungen | 05.12.2023

Portfoliostrategie der Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld EPBD / GEG / WPG



- **EPBD** im Trilogverfahren:
Fokus bleibt auf Sanierung von Worst Performing Buildings / ohne Sanierungspflicht für Gebäude bestimmter Energieeffizienzklassen
derzeit 10 %-Bonus bei KfW BEG WG für Worst Performing Buildings
- **GEG** mit Regelungen für neue Heizungen → Fokus auf Anlagentechnik
- **WPG** mit Fokus auf voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete – Fernwärme, dezentral, Wasserstoff
- **Wohnungswirtschaftliche Steuerung wird schwieriger:**
Fokus 1 auf Lebensdauer / Lebensende von Heizungen und alle Fernwärmefragen
Fokus 2 auf nicht umlegbare Betriebskosten aus CO₂KostAufG (*BMWK-Rechner nicht nutzen!*)
Fokus 3 auf schlechte Energieeffizienzklassen (G und H), Definition „Nullemissionsgebäude“ noch unklar
Fokus 4 auf „keine lokale Verbrennung fossiler Energie ab 2045“
- **Degressive Förderung berücksichtigen**
 - Befristeter Speed-Bonus: 2024 und 2025: 25 %, 2026: 20 %, 2027: 15 %, 2028: 12 %, ...
 - Zuschuss energetische Sanierung: 2024 und 2025: 30 %, 2026 ff: 15 %
 - Was passiert bei großer Nachfrage?
 - Ab 2024 sollen Lieferverträge vor Beantragung Förderung geschlossen sein.

Vortrag Dr. Ingrid Vogler: Aktuelles aus den Bereichen Energie und Klima, BFT am 15.11.2023

Veröffentlichte Gesetze und Richtlinien aus dem Bereich Energie/Klima



Gebäudeenergiegesetz GEG

- Das GEG wurde am 19.10.2023 im [Bundesgesetzblatt veröffentlicht](#) und ist am 01.01.2024 in Kraft getreten. Es ist nun auch benutzerfreundlich zugänglich unter [Gesetze im Internet](#)
- GEG - Pflichtinformation vor dem Einbau einer Gas- oder Ölheizung nach § 71 Absatz 11: Die Inhalte der Beratung und der Nachweis der Informationspflicht wurden durch BMWK und BMWWSB erarbeitet und am 21.12.2023 [veröffentlicht](#)
- Zu den Inhalten des GEG im Überblick siehe Rundschreiben vom 14.09.2023, zu Details siehe Arbeitshilfe GEG (ab Februar 2024).

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude– Einzelmaßnahmen BEG EM

- Die Richtlinie wurde am 29.12.2023 im [Bundesanzeiger veröffentlicht](#) (BAnz AT 29.12.2023 B1).
- Die Förderrichtlinie ist am 01.01.2024 in Kraft getreten und endet mit Ablauf des 31.12.2030. Sie ersetzt die BEG EM vom 09.12.2022 (BAnz AT 30.12.2022 B1).
- Für Förderanträge, die vor Inkrafttreten der neuen Förderrichtlinie gestellt wurden, gilt die letzte Fassung der ersetzten Förderrichtlinie, auch, wenn die Entscheidung über den Antrag erst nach Inkrafttreten dieser Förderrichtlinie erfolgt.
- Eine Antragstellung für die BEG EM ist derzeit nicht möglich. Für Wohnungsunternehmen ist dies ab 2. Quartal 2024 avisiert, für selbstnutzende Eigentümer ab dem 27.02.2024.
- Bei einem Vorhabenbeginn zwischen dem Datum der Veröffentlichung der Förderrichtlinie im Bundesanzeiger und dem 31.08.2024 kann der Förderantrag bis zum 30.11.2024 nachgeholt werden.
- Zu den Inhalten der BEG EM im Überblick siehe Rundschreiben vom 20.12.2023.

Veröffentlichte Gesetze und Richtlinien aus dem Bereich Energie/Klima



Wärmeplanungsgesetz WPG

- Das WPG wurde am 20.12.2023 im [Bundesgesetzblatt veröffentlicht](#). Es ist am 01.01.2024 in Kraft getreten.
- Zu den Inhalten des WPG im Überblick siehe Rundschreiben vom 21.11.2023.
- Zu den Details: Der GdW arbeitet am „Praxisleitfaden Kommunale Wärmeplanung“ von AGFW und DVGW mit, dessen Überarbeitung im 1. Quartal 2024 erscheinen soll.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz KAnG

- Das KAnG wurde am 20.12.2023 im [Bundesgesetzblatt veröffentlicht](#).
- Das Gesetz tritt am 01.07.2024 in Kraft.
- Zu den Inhalten des KAnG im Überblick siehe Rundschreiben vom 21.11.2023.

Energieeffizienzgesetz EnEfG

- Das EnEfG wurde am 17.11.2023 im [Bundesgesetzblatt veröffentlicht](#). Es ist am 18.11.2023, dem Tag nach der Verkündung, in Kraft getreten.
- Das EnEfG richtet sich an den betrieblichen Energieverbrauch der Unternehmen (auch der Wohnungsunternehmen), aber nicht an die von Wohnungsunternehmen bewirtschafteten und vermieteten bzw. verwalteten Wohn- und Nichtwohngebäude.
- Zu den Inhalten des EnEfG im Überblick siehe Rundschreiben vom 21.11.2023.

Veröffentlichte Gesetze und Richtlinien aus dem Bereich Energie/Klima



Netzdienliche Steuerung von Wärmepumpen, Ladepunkten und Stromspeichern

- Am 27.11.2023 hat die BNetzA ihre [Beschlüsse zur Integration steuerbarer Verbrauchseinrichtungen](#) in die Energienetzsteuerung nach § 14 a EnWG veröffentlicht.
- Zu den steuerbaren Verbrauchseinrichtungen zählen u. a. Wärmepumpen, Ladepunkte für E-Fahrzeuge und Stromspeicher mit einem Leistungsbezug >4,2 kW
- In Zukunft sind die Betreiber bestehender und neu installierter Anlagen, sowie die Netzbetreiber verpflichtet, gegenseitig solche Vereinbarungen abzuschließen
- Die netzorientierte Steuerung durch den Netzbetreiber darf nur zur Abwendung einer Gefährdung aufgrund von Überlastungen eines Netzbereichs ergriffen und nicht präventiv eingesetzt werden.
- Für Großwärmepumpen >11kW Anschlussleistung wird ein gesonderter Skalierungsfaktor angesetzt, sodass auch bei einer Drosselung eine höhere Mindestleistung gewährleistet wird.

Solarpaket 1

- Das Solarpaket 1 genannte Gesetzespaket wurde auf Empfehlung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie aufgespalten, wobei der Großteil der für die Wohnungswirtschaft relevanten Aspekte auf die Beratungen im neuen Jahr verschoben wurde.
- Die wohnungswirtschaftlich relevanten Aspekte, wie gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, die neuen Regeln zur Anlagenzusammenfassung und zur Balkon-PV, werden damit erst in 2024 abschließend beraten.
- Der vorgezogene, kleinere Teil wurde als separates Gesetzespaket am 15.12.2023 vom Bundestag beschlossen, ist aber noch nicht im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.
- Die Grenze, ab der die Direktvermarktung zur Pflicht wird, wird nun auf 200 kW angehoben. Für Anlagen mit einer Leistung bis zu 200 kW wird das Instrument der „unentgeltlichen Abnahme“ neu eingeführt.



4. Ausblick auf 2024

Ausblick auf 2024



- Superwahljahr
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO₂KostAufG
- Telekommunikationsmodernisierungsgesetz - TKModG
- Förderung
- CO₂-Monitoring
- Kommunale Wärmeplanung



5. vtw intern

Publikationen 2023



Die Wohnungswirtschaft
Thüringen



SOZIALE
VERANTWORTUNG



Die Wohnungswirtschaft
Thüringen

Verband Thüringer Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e.V.

PRAXISLEITFADEN
MARKENFÜHRUNG
UND MARKEN-
KOMMUNIKATION



für Unternehmen der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft



Kurs für Geschäftsführer und Vorstände Januar 2024

Veranstaltungen 2024



- Tagung „Kommunale Wärmeplanung: Status Quo“ am 23.04.2024
- Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft am 15./16.05.2024
- Personaltagung am 25.09.2024
- Verbandstag am 17.10.2024 in Zeulenroda



Nachwuchspreis der Thüringer Wohnungswirtschaft: Wir suchen herausragende junge Nachwuchskräfte!

Bewerben Sie sich bis zum 31. Januar 2024!



Wir prämiieren **herausragende junge Nachwuchskräfte**, die sich mit **überdurchschnittlichem Verhalten oder beispielhaftem Engagement** auszeichnen. Teilnehmen können Mitgliedsunternehmen des vtw mit ihren Mitarbeitern. Die Bewerber sind **nicht älter als 35 Jahre** (Stichtag 31.01.2024) und **befinden sich nicht mehr in Ausbildung**.

Der Preis:

- ✓ Einkaufsgutschein über 500 Euro und Bildungsgutschein für ein Tagesseminar oder -webinar bei der MFA für den Gewinner
- ✓ Teilnahme zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft 2024 für die TOP 3
- ✓ Wir berichten in der netzwerkWOHNEN, auf der vtw-Homepage und in den Newslettern des vtw und der MFA über den Gewinner.

Die Preisverleihung findet am 15. Mai 2024 zu den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft statt.

Weitere Infos unter: www.vtw.de/nachwuchspreis .



6. MFA

MFA-Stipendienprogramm 2024 für die Aufstiegsfortbildung „Immobilienfachwirt/-in (IHK)“



Die MFA lobt jährlich **ein Stipendium** für die Aufstiegsfortbildung zum/zur „Geprüften Immobilienfachwirt/-in (IHK)“ **für die besten Absolventen/-innen der Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau aus.**

Das Stipendium übernimmt 100% der Teilnahmegebühren für die Aufstiegsfortbildung bei der MFA und 100 % der IHK-Prüfungsgebühren (bis zu 4.488 Euro).

Bewerbungskriterien

- ✓ Überdurchschnittlicher IHK-Abschluss als Immobilienkaufmann/-frau
- ✓ Das IHK-Zeugnis muss aus dem Vorjahr (2023) oder laufenden Jahr (2024) der Bewerbung sein.
- ✓ Mitgliedschaft des Arbeitgebers in der MFA oder im vtw
- ✓ Die Fortbildung muss im selben Jahr (2024) oder im darauffolgenden Jahr (2025) der Vergabe des Stipendiums bei der MFA aufgenommen werden.

Weitere Informationen finden Sie unter:
www.mfa-erfurt.de/foerdermoeglichkeiten

Die feierliche Bekanntgabe der ausgewählten Person erfolgt beim Verbandstag 2024.



Personalthemen 2024

Zur **sofortigen Einstellung** suchen wir in Vollzeit einen

Immobilienkaufmann m/w/d

Ihre Aufgaben

- wirtschaftlich optimale Verwaltung des übertragenen Immobilienbestandes
- umfassende Serviceorientierung mit der Zielstellung einer nachhaltigen Bestandsentwicklung
- Führen von Vertragsverhandlungen und Vorbereitung von Mietverträgen
- Abnahme, Übernahme und regelmäßige Besichtigung und Kontrolle von Mietobjekten
- Mieter- und Stammdatenpflege incl. Aktualisierung
- Führung des allgemeinen kaufmännischen Schriftverkehrs mit Mietern, Behörden und der öffentlichen Verwaltung
- Überwachung des Mietinkassos
- Veranlassung von Zahlungserinnerungen (erste und zweite Mahnstufe)
- Ausstellung von Bescheinigungen und Erklärungen im Rahmen von Mietverhältnissen
- Erstellen von gesetzlichen Mieterhöhungen und Modernisierungsankündigungen
- Mitwirkung bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
- Beauftragung und Rechnungsbearbeitung im Rahmen der komplexen Immobilienbewirtschaftung unter Beachtung des Budgets
- Unterstützung aller Mitarbeiter des Unternehmens im Interesse der Erreichung der Unternehmensziele
- zeitgemäße Anwendung der Bürotechnik und betrieblichen Software

Ihr Profil

- abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/frau
- alternativ eine kaufmännische Ausbildung oder mehrjährige Berufserfahrung in einem vergleichbaren Aufgabengebiet
- weitreichende Erfahrungen mit wohnungswirtschaftlichen Betriebssystemen sowie Microsoft Office
- Dienstleistungsorientierung im Umgang mit Mietern, Geschäftspartnern und sonstigen Verhandlungspartnern
- Verantwortungsbewusstsein, Hilfsbereitschaft, Engagement und Integrität
- den Aufgaben entsprechendes korrektes Erscheinungsbild
- Bereitschaft zur persönlichen Qualifikation
- eine kommunikative und teamfähige Persönlichkeit mit einer effizienten und strukturierten Arbeitsweise
- sicherer Umgang mit den MS-Office-Produkten und Führerschein Klasse B

Praxiswebinar für MFA-Mitglieder: „Stellenanzeigen aus Kandidatensicht – Tipps und Trends erfolgreich einsetzen“

am 17.01.2024, 10:00 – 11:30 Uhr

Was braucht es für eine informative Stellenanzeige?
 Was macht die Anzeige anziehend, was nicht?
 Welche Zielgruppen können wie angesprochen werden?
 Welche Tipps gibt es für den Bewerbungsprozess?
 Welche Trends können Arbeitgeber der Wohnungswirtschaft nutzen,
 um die Anzeigen erfolgreicher zu machen?

Diese und vor allem Ihre Fragen rund um das
 Thema Stellenanzeige sollen Platz im Workshop haben.
 Für MFA-Mitglieder kostenfrei.

Save the Date:
 Personaltagung am 25.09.2024



Frank Emrich
Verbandsdirektor

Telefon: +49 361 34010-220

E-Mail: frank.emrich@vtw.de