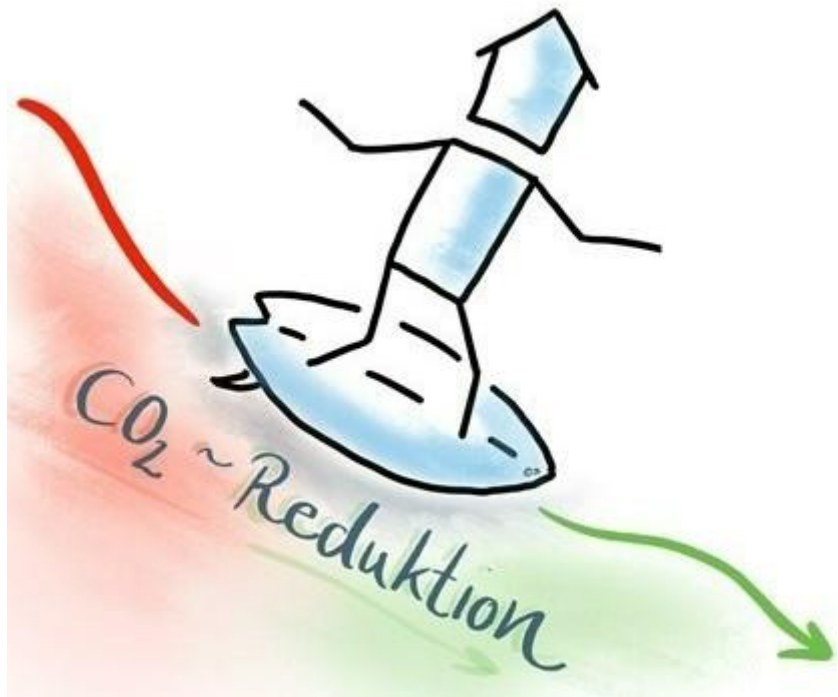




# Fachveranstaltung 15. November 2023 KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG in MÜNCHEN



Sören Gruhl

15. November 2023



# Wer sind wir

## Verbandslandschaft



Bundesweit

**GdW**

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bayern

**VdW Bayern**

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

**VdW Bayern Treuhand**

Dienstleistungsunternehmen des VdW Bayern

München

**VMW**

Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen,  
Wohnungsgenossenschaften, Stiftungen etc.

# Wer sind wir

## die sozialorientierte Wohnungswirtschaft



### Ziele der sozialorientierten Wohnungswirtschaft:

- generationenübergreifendes Geschäftsmodell mit Investitionen in den Wohnungsbestand, um diesen dauerhaft zu erhalten
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Für die Unternehmen steht die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Eine Renditemaximierung wird nicht angestrebt.
- Die Wohnungen werden nachhaltig im Eigenbestand gehalten.
- Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht.
- keine Luxus-Immobilien
- soziale Verantwortung
- Klimaschutz

# Wer sind wir

## die sozialorientierte Wohnungswirtschaft



Insbes. kleine Wohnungsunternehmen/-genossenschaften

- haben ggf. keine technische Abteilung
- haben ggf. eine „überschaubare“ Datenlage
- haben i.d.R. noch wenig Erfahrungen mit Wärmepumpen
- haben i.d.R. „überschaubare“ finanzielle Möglichkeiten

### **aber:**

- haben für nahezu jedes Gebäude einen Energieausweis
- haben für alle Gebäude mit Zentralheizungen die Verbräuche

# Gemeinsame Sprachregelung ?



## „Dezentrale Wärmeversorgung“ ?

Wohnungswirtschaft:	Objekte mit Wärmeerzeugung in den Wohnungen (Etagenheizungen, Einzelöfen)
Fernwärmeanbieter:	Objekte, welche nicht an der Fernwärme „hängen“



## Wie wird ein Wohnungsunternehmen klimaneutral?

1. CO<sub>2</sub>-Bilanzierung
2. Technischer Klimapfad - Erarbeitung der notwendigen technischen Maßnahmen
  - Maßnahmen der Dekarbonisierung (Umstellung der Heizungen auf nachhaltige Energieträger)
  - Energetische Maßnahmen (Dämmung)
3. Kaufmännischer Klimapfad – Wirtschaftliche Auswirkungen auf das Unternehmen
  - Kosten der Maßnahmen
  - Förderungen
  - Mieterhöhungen
  - Auswirkungen auf Bilanz, GuV, Cash-Flow etc.



## Zwei zentrale Fragestellungen an die kommunale Wärmeplanung:

1. Welche Objekte können wann an ein Wärmenetz angeschlossen werden?  
Für welche Objekte wird nie ein Anschluss möglich sein?
2. Mit welchen Kosten ist zu rechnen? (Anschlusskosten, Wärmekosten)



## Klimaneutralität vor Energieeffizienz

In der Regel zwei Themen:

- Dekarbonisierung der Heizung
- Energetische Verbesserung von Häusern in schlechten Energieeffizienzklassen  
→ Fokus auf Endenergie





## Daten:

Wir benötigen die CO<sub>2</sub>-Faktoren und THG-Faktoren:

- Für CO<sub>2</sub>-Bilanzierung gemäß Stromgutschriftmethode (GEG, FW 309-1)
- Für die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung gemäß „Finnischer Methode“

Und das für:

- den letzten Abrechnungszeitraum und die Vorausschau bis 2040/45
- jedes einzelne Wärmenetz

# Gebäudenetz vs. Wärmenetz



## Wärmenetz (gem. WPG):

kein Gebäudenetz im Sinne des GEG, im Umkehrschluss also:

- mehr als 16 Gebäude oder mehr als 100 WE
- ob Anschluss an ein Wärmenetz als Erfüllung der 65% EE gilt, regelt das GEG

## Gebäudenetz (gem. GEG):

Alle anderen Netze (mit mehr als einem Gebäude)

# Wo sind uns Fernwärmeanschlüsse wichtig?



## Unsere Probleme:

- Denkmalsgeschützte Gebäude
- Gebäude mit vielen Dachgauben/Dachaufbauten (kein PV möglich)
- Dicht bebaute Areale (keine Möglichkeiten für Luft-Wärmepumpen, keine Möglichkeit für Bohrungen, Tiefgarage unter Innenhöfen)



## Probleme:

- Welche Hausanschlusskapazitäten sind vorhanden?
- Welche Maßnahmen sind notwendig, die Hausanschlusskapazitäten zu erhöhen?
- Wieviel kostet eine Erhöhung der Anschlusskapazität
- Energiemanagement in den Häusern (PV, E-Lader, Wärmepumpen)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

### Kontakt

Sören Gruhl

Bautechnische Beratung

E-Mail: [soeren.gruhl@vdwbayern.de](mailto:soeren.gruhl@vdwbayern.de)

Tel.: 089 290020 - 214

