



Fachveranstaltung für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft  
**Die Kommunale Wärmeplanung in München**  
**Mit RKU, SWM, MGS und VdW Bayern**  
Mittwoch 15. 11. 2023, 15 Uhr, Stollbergstraße 7, 5. OG

Referentin und Referenten:

**Christine Kugler**

Referentin für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt München (RKU)

**Norbert Kobald und Martin Kaltenhauser-Barth**

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

**Jürgen Hering**

SWM Versorgungs GmbH, Vertrieb Geschäftskunden, Projektentwicklung Fernwärme & Fernkälte

**Sören Gruhl**

Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH

Die SWM waren mit verstärkter Mannschaft dabei:

**Elvis Alioski, Ramona Bay, Pia Eichenseer, Dr.-Ing. Stephanie Frick, Konstantin Helfrich, Miriam Knoche, Thomas Spielmann**

Alle vier Vorträge sind als pdf auf der VMW-Homepage einzusehen.

Zu RKU Vortrag:

Potential Grundwassernutzung im Netz beim geoportal einsehbar:  
[geoportal.muenchen/portal/geothermie](https://geoportal.muenchen/portal/geothermie)

Kein Wasserstoff für Wohngebäude in München absehbar  
(Champagner-Theorie, Wasserstoff gezielt einsetzen für Industrie und die Bereiche, die nicht anders versorgt werden können)

Gasnetze werden in München wohl nach und nach stillgelegt, aber mit langen Übergangszeiträumen.

24% des jetzigen Energieverbrauchs müssen reduziert werden, damit die Geothermie (in Form von FeWä oder oberflächennaher Energie) vollumfänglich die angeschlossenen Liegenschaften versorgen können.

#### Zu MGS Vortrag:

Solarpotentialkarte gibt Auskunft über Lagegunst für PV-Anlagen auf Dächern:  
[geoportal.muenchen.de/portal/solarpotenzial/#](https://geoportal.muenchen.de/portal/solarpotenzial/#)

Quartierskonzepte in Zusammenarbeit mit dem RKU zB St. Michael  
und Sanierungsgebiete (Neuaubing-Westkreuz, Moosach, Neuperlach)

#### Frage:

An wen wende ich mich als Wohnungsunternehmen?

Muss ich unterscheiden, ob meine Liegenschaft in einem Sanierungsgebiet der Stadt liegt oder nicht?

#### Antwort RKU:

Da die Geschäftsstelle Quartier im RKU die MGS mit der Konzeption integrierter Quartiersprojekte beauftragt, wäre es sinnvoll, wenn sich die Wohnungsunternehmen beim RKU melden. Gerne kann dies über die Geschäftsstelle Quartier unter der Email [gsquartier.rku@muenchen.de](mailto:gsquartier.rku@muenchen.de) erfolgen. Eine Unterscheidung, ob die Liegenschaft in einem Sanierungsgebiet liegt oder nicht, ist für die Kontaktaufnahme zunächst nicht relevant.

- Sanierungsgebiete sind ein Ausschlusskriterium bei der Nutzwertanalyse
- Sanierungsgebiete liegen in der Zuständigkeit bei PLAN / HAIII

#### Zu SWM Vortrag:

Anfang 2024 soll der Transformationsplan veröffentlicht werden. Dann kann man verbindlich sehen, wo und wie die Fernwärme ausgebaut werden soll.

SWM Geschäftskundenportal:

[geschaeftskundenportal.swm.de](https://geschaeftskundenportal.swm.de)

hier kann man als Kunde seine Liegenschaften mit Interesse an FeWä melden und finden, wo Fernwärme geplant ist.

Die neue Sparte Wärmepumpen ist dynamisch im Aufbau und wird sowohl Luft- als auch Grundwasserwärmepumpen vermarkten, inklusive Genehmigungen beim Wasserwirtschaftsamt.

#### Zu VdW Bayern Vortrag:

Keine Fragen von VMW Seite

---

## Allgemeine Fragen:

### **Auswahl von Quartieren:**

#### **Frage:**

Sollen sich Wohnungsunternehmen melden? Bei wem? Oder kommt das RKU nach seiner Nutzwertanalyse auf Unternehmen zu?

#### **Antwort RKU:**

Hier gibt es zwei Wege.

- A) Wird ein Quartier über die Nutzwertmethode ausgewählt und bearbeitet (Konzeption) wird das Wohnungsunternehmen, welches in diesem Quartier Bestand hält, in der Regel in der Konzeptionsphase kontaktiert.
- B) Ist ein Wohnungsunternehmen bereit als einer der Akteure in einem Quartier mitzuwirken, kann sich das Unternehmen gerne proaktiv bei der Geschäftsstelle Quartier (siehe oben) melden. Über den weiteren Prozess müsste man dann zu gegebener Zeit sprechen.

### **KFW 432:**

Energetische Stadtsanierung:

In diesem Programm können nur Kommunen Zuschüsse oder Förderung beantragen.

*Seit 4. 12. 2023 gestoppt! Man hofft, dass das nur vorübergehend sein wird.*

### **Beiträge aus dem Teilnehmer:innenkreis:**

Momentan gibt es Probleme bei Mieterstrommodellen mit SWM-Zählern, für die ein Umbau gefordert wird.

Das ist teuer und aufwändig. Hier wünschen sich die Wohnungsunternehmen in Zukunft pragmatischere Lösungen.

Die Entwicklung der Fernwärmekosten beschäftigt alle!

Es gibt das Angebot der SWM, sich an den jeweiligen Ansprechpartner zu wenden und die Preiszusammensetzung und deren Entwicklung erklären zu lassen.

Grundsätzlich unterliegt die Berechnung des Fernwärme Preises einer Vorschrift, die sich vielleicht in naher Zukunft ändern könnte.

KFW 55 wird bald der Standard sein, dann wird nur noch KFW 40 gefördert werden.

Das verändert die Möglichkeiten für Bestandshalter nochmal elementar.

Wie gehen wir damit um?

Diese Frage bleibt zunächst offen

Hinweis auf das bauzentrum:

Dort gibt es immer wieder Vorträge und Veranstaltungen zu bautechnisch interessanten Themen.

zB. für die Modernisierung von Wohnanlagen die jetzt mit Gas Etagenheizungen versorgt werden.

Zusammenstellung B. Eckert-Gmell, 6.12.2023

**VMW Vereinigung Münchener  
Wohnungsunternehmen e.V.**  
Boschetsrieder Straße 69  
81379 München

[info@wohnungswirtschaft-muenchen.de](mailto:info@wohnungswirtschaft-muenchen.de)  
[www.wohnungswirtschaft-muenchen.de](http://www.wohnungswirtschaft-muenchen.de)

Vorstand:  
Vorsitzende: Birgit Eckert-Gmell  
Stellvertreter: Michael Zaigler  
Vereinsregister: AG München VR 5210  
Steuernummer: 143/236/81369