



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.  
zur Kommunalen Wärmeplanung  
der Landeshauptstadt München



Stellungnahme vom 05. Juli 2024

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen,  
Landesverband Bayern e.V.  
Nymphenburger Straße 17  
80335 München  
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800  
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen  
Referent: Lukas Schneider

E-Mail: [office@bfbwbayern.de](mailto:office@bfbwbayern.de)  
Internet: <http://www.bfbwbayern.de>

*Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.*

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsident ist Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG.  
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.  
Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Aufsichtsratsvorsitzender, Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllsbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH, Thomas Weingartner, Niederlassungsleiter München, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.*

## **Präambel**

Der BFW Landesverband Bayern e.V. bedankt sich für die Einbindung im Prozess der Münchner Wärmeplanung und die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich der weiteren Ausgestaltung.

Die private Immobilienwirtschaft stellt den größten Teil des Wohnungsmarktes zur Verfügung und ist gleichzeitig größter Bestandshalter. Daher will sie als wichtigster Ansprechpartner zum Gelingen der Energiewende beitragen.

Die Kommunale Wärmeplanung wird in Zukunft ein wichtiges Instrument zur Koordinierung der lokalen Energieinfrastruktur sein und die Landeshauptstadt München geht hier beispielhaft voran, indem sie, als eine der ersten Kommunen in Bayern, einen Wärmeplan zur Verfügung gestellt hat.

Dennoch besteht auf Seiten der von der Wärmeplanung betroffenen Unternehmen, besonders der Bau- und Immobilienwirtschaft, noch ein erheblicher Informationsbedarf. Die versprochene Planungs- und Investitionssicherheit bei der Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien ist derzeit noch nicht erkennbar. Sollte dies so bleiben, hätte dies weitreichende negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und somit auf die zukünftige Bereitstellung von genügend Wohnraum, was auch unter den Wachstumsprognosen der Landeshauptstadt fatal wäre.

Wir begrüßen das Vorhaben der Landeshauptstadt München, den Ausbau der Fernwärme weiter zu forcieren, ausdrücklich. Gleichzeitig braucht es eine hohe Geschwindigkeit beim Ausbau der Infrastruktur und eine Verlässlichkeit, dass Versorgungsengpässe in Zukunft vermieden werden und vor Allem Preise stabil bleiben. Gebiete, die spät oder gar nicht mit Fernwärme beliefert werden können, müssen besonders berücksichtigt werden und durch Ausnahmen sowie Investitionshilfen gefördert werden.

Die Kosten, welche im Zuge der Wärmeplanung auf die Akteure der Immobilienwirtschaft zukommen, erschweren nicht nur erheblich die Realisierung neuer Bauvorhaben, sondern verteuern auch den Wohnungsbau und wirken sich mietsteigernd aus - und das, während die Branche bereits in einer existenzbedrohlichen Krise steckt und der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sich in der Landeshauptstadt stetig zuspitzt.

Es bedarf daher einer langfristigen und tragfähigen Förderkulisse in vielen Bereichen. Unternehmer müssen sich hierbei darauf verlassen können, dass sämtliche Zusagen eingehalten und in Aussicht gestellte Fördermittel auch bewilligt werden. Außerdem müsste die Kostenaufteilung ausdrücklich geregelt werden, die weder den Unternehmer, noch den Mieter belasten darf. Gerade in diesen wirtschaftlich schwierigen Zeiten müssen kostensteigernde Faktoren unbedingt vermieden werden.

Um die vorausgegangenen Überlegungen konkreter werden zu lassen, haben wir diese und weitere Punkte im Folgenden angeführt und erörtert:

### Eckpunkte der Stellungnahme:

- **Gewährleistung einer standfesten und verlässlichen Förderkulisse**
- **Verbindlichkeit und Planungssicherheit sicherstellen**
- **Schnelle Planungs- und Abstimmungsgeschwindigkeiten mit den Stadtwerken gewährleisten**
- **Gerechte Kostenverteilung und Unterstützung bei Investitionskosten**
- **Versorgungskapazität gewährleisten, benachteiligte Bereiche besonders berücksichtigen**
- **Flexibilität aufrechterhalten, Anschlusszwang verhindern**
- **Probleme in der Übergangszeit vermeiden**
- **Fernwärmepreise verlässlich und transparent machen**
- **Digitalisierung und Modernisierung der Versorgungsinfrastruktur vorantreiben**

### Im Einzelnen:

#### **1. Gewährleistung einer standfesten und verlässlichen Förderkulisse**

Grundsätzlich bedarf es einer langfristigen und tragfähigen Förderkulisse. Unternehmen müssen sich darauf verlassen können, dass sämtliche Zusagen eingehalten und in Aussicht gestellte Fördermittel auch verlässlich bewilligt werden.

#### **2. Verbindlichkeit und Planungssicherheit sicherstellen**

Die privatwirtschaftlichen Unternehmen, speziell der Immobilienbranche, sind angesichts der aktuellen Krise auf unbedingte Planungssicherheit und Verbindlichkeit angewiesen, um wirtschaftlich handeln zu können. Zwar kann man auf der Grundlage der aktuellen Wärmeplanung planen, jedoch sind die Ergebnisse der Wärmeplanung bislang nicht rechtlich verbindlich und es besteht auch kein genereller Anspruch auf eine Versorgung. Sollte sich die Wärmeplanung nachträglich ändern, bestünde daher das unternehmerische Risiko, auf bereits getätigten Planungs- und Investitionskosten sitzen zu bleiben. Daher sollten großzügige Schutzmechanismen vor etwaigen unverschuldeten Fehlinvestitionen gegeben sein und die Wärmeplanung vor allem rechtssicher und verlässlich ausgestaltet werden.

Beispielhaft zu nennen ist hier die aktuell in München laufende Umstellung des Fernwärmenetzes von Dampf auf Heizwasser, ohne frühzeitige Ankündigung. Bei einer Anschaffung einer neuen Anlage kurz vor Verkündung der Umstellung fallen erhebliche Investitionen an, welche sich nun verdoppeln und auf einer nicht beeinflussbaren Entscheidung durch die kommunalen Wärmeversorger beruhen. Die Unternehmer sind hier die Leidtragenden, da eine Umlage auf die Mieter nicht vorgesehen ist und die vorgesehenen Zuschüsse des zuständigen Energieversorgers viel zu gering ausfallen.

#### **3. Schnelle Planungs- und Abstimmungsgeschwindigkeiten mit den Stadtwerken gewährleisten**

Abstimmungsprozesse mit den Stadtwerken werden von Unternehmerseite häufig als zu langwierig wahrgenommen. Im Zuge der Kommunalen Wärmeplanung wäre es sinnvoll, eine engere und schnellere Koordination und Planungsabstimmung durch die Stadtwerke zu ermöglichen, auch auf Quartiers- und Stadtteilebene. Bauherren könnten sich dadurch beispielsweise leichter vernetzen und eine im Dialog abgestimmte Versorgungsplanung vorlegen. So könnten

gleichzeitig auch Mengen- und Effizienzvorteile generiert werden und damit ein Mehrwert für alle Seiten entstehen.

#### **4. Gerechte Kostenverteilung und Unterstützung bei Investitionskosten**

Es ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich, eine genaue Prognose bezüglich der Kosten des Wärmenetzes zu treffen und welchen Teil der Investitions- und Betriebskosten die Unternehmen übernehmen müssen. Dabei ist eine Kalkulier- und Planbarkeit bei Sanierungs- und Bauprojekten elementar. Alle Bestandshalter haben aufgrund der Wärmeplanung trotz Förderungen gewaltige Investitionen vor sich. Gerade angesichts der aktuellen Krise ist dies, insbesondere für kleinere Bestandshalter, kaum zu realisieren, was wiederum Verkäufe mit sich ziehen könnte. Die Kosten eines Systemwechsels müssen kompensiert und zwischen allen Beteiligten ökonomisch tragbar aufgeteilt werden, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Bauherren werden hinsichtlich der TGA Kosten immer stärker belastet und ein Austausch von Versorgungssystemen, insbesondere Heizungen, ist sehr kostspielig. Eine Umlage der Kosten auf die Miete scheint oft als letzter Ausweg, ist aufgrund der hohen Preise in der Landeshauptstadt und den sozialgesellschaftlichen Folgen jedoch zurecht nicht wünschenswert. Abhilfe können hier nur eine breite finanzielle Unterstützung und wirksame Fördermaßnahmen beim Umbau der Versorgungssysteme schaffen.

#### **5. Versorgungskapazität gewährleisten, benachteiligte Bereiche besonders berücksichtigen**

Bei der Wärmeplanung muss zwingend eine ausreichende Versorgungskapazität vorgesehen und auch sichergestellt werden. Es darf bei dieser elementaren Infrastruktur keine Engpässe geben, die etwa auch den Anschluss von Neubauvorhaben verhindern könnten.

Generell sollten Maßnahmen getroffen und gefördert werden, durch welche das Fernwärmenetz schnell noch flächendeckender ausgeweitet werden kann.

In den Bereichen wo keine Fernwärme bereitgestellt werden kann, aber, etwa aus Platzgründen, auch keine Wärmepumpe eine Alternative wäre, ist für die Versorgung ein hoher finanzieller Extra-Aufwand nötig. Eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit ist bei solchen Fällen oftmals nicht nur gefährdet, sondern unmöglich, weshalb Sonderförderungen eine sinnvolle Lösung wären.

#### **6. Flexibilität aufrechterhalten, Anschlusszwang verhindern**

Sollte sich ein Unternehmen irgendwann dazu entscheiden wollen, auf einen anderen Energieträger umzusteigen, fehlt in Zukunft die Flexibilität dazu. Bei unvorhersehbaren politisch-wirtschaftlichen Ereignissen könnte sich dies fatal auf die Versorgung auswirken. Einen Anschluss- und Benutzungszwang lehnen wir, speziell auch aus diesem Grund, generell ab.

#### **7. Probleme in der Übergangszeit vermeiden**

Wenn ein Anschluss mit Fernwärme erst nach Jahren konkret zugesichert werden kann, jedoch in der Zwischenzeit, nach einem bereits erfolgten FW-Antrag, ein altes System ausfällt und ersetzt werden muss, führt das zu unwirtschaftlichem Handeln. Daher sollten bei solchen Ausnahmefällen weitere Unterstützungen bereitgestellt werden.

#### **8. Fernwärmepreise verlässlich und transparent machen**

Im Moment wirkt die Formel für die Berechnung der Fernwärmepreise noch recht undurchschaubar, weshalb etwas mehr Transparenz nötig wäre. Eine Entkopplung der erneuerbaren Fernwärme von den Preisen fossiler Energieträger, wäre ebenfalls sinnvoll.

### **9. Digitalisierung und Modernisierung der Versorgungsinfrastruktur vorantreiben**

Bei der Energie- und Wärmeversorgung können durch neue digitale Ansätze, beispielsweise unter Zuhilfenahme von KI-Lösungen, Wartung und Leistungsverbrauch „intelligent“ gemacht werden. Gerade die kostbare Fernwärme sollte nicht verschwendet werden, weshalb der Eigentümer und Bauherr bei einem derartigen digitalen Ausbau unterstützt werden sollte.