



Bauzentrum FachWissen@Lunch

Gemeinschaftliche Wärmeversorgung:
Orientierung, Unterstützung und Dialog

13. Juli 2026

Clemens Hecker & Claudia Hemmerle



Reden Sie mit!



Beitreten über
slido.com
#2270 380



Umfrage
**Gemeinschaftliche
Wärmeversorgung:
Orientierung, Unterstützung
und Dialog**



Orientierungshilfe im kommunalen Wärmeplan der Landeshauptstadt München

Nutzungshinweise für Eignungsgebiete

- unverbindliche Orientierungshilfe
- keine verbindliche Auswirkung bzgl. GEG oder WPG
- keine Verpflichtung eine bestimmte Wärmeversorgungsart zu nutzen
- kein Versorgungsanspruch
- kein Ersatz für eine individuelle, projektbezogene Planung

Eine Ausweisung nach § 26 Wärmeplanungsgesetz für den Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen bzw. als Wasserstoffnetzausbaugebiet ist aktuell nicht geplant



Wärmenetze

-  Fernwärmeverdichtung
-  Fernwärmeverdichtung Dampf
-  Fernwärmeerschließung ab 2025
-  Fernwärmeerschließung ab 2027
-  Wärmenetzuntersuchung



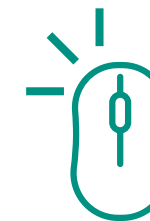
Individuelle Lösungen

-  Grundwasserwärmepumpe
-  Erdwärmekollektor
-  Luftwärmepumpe

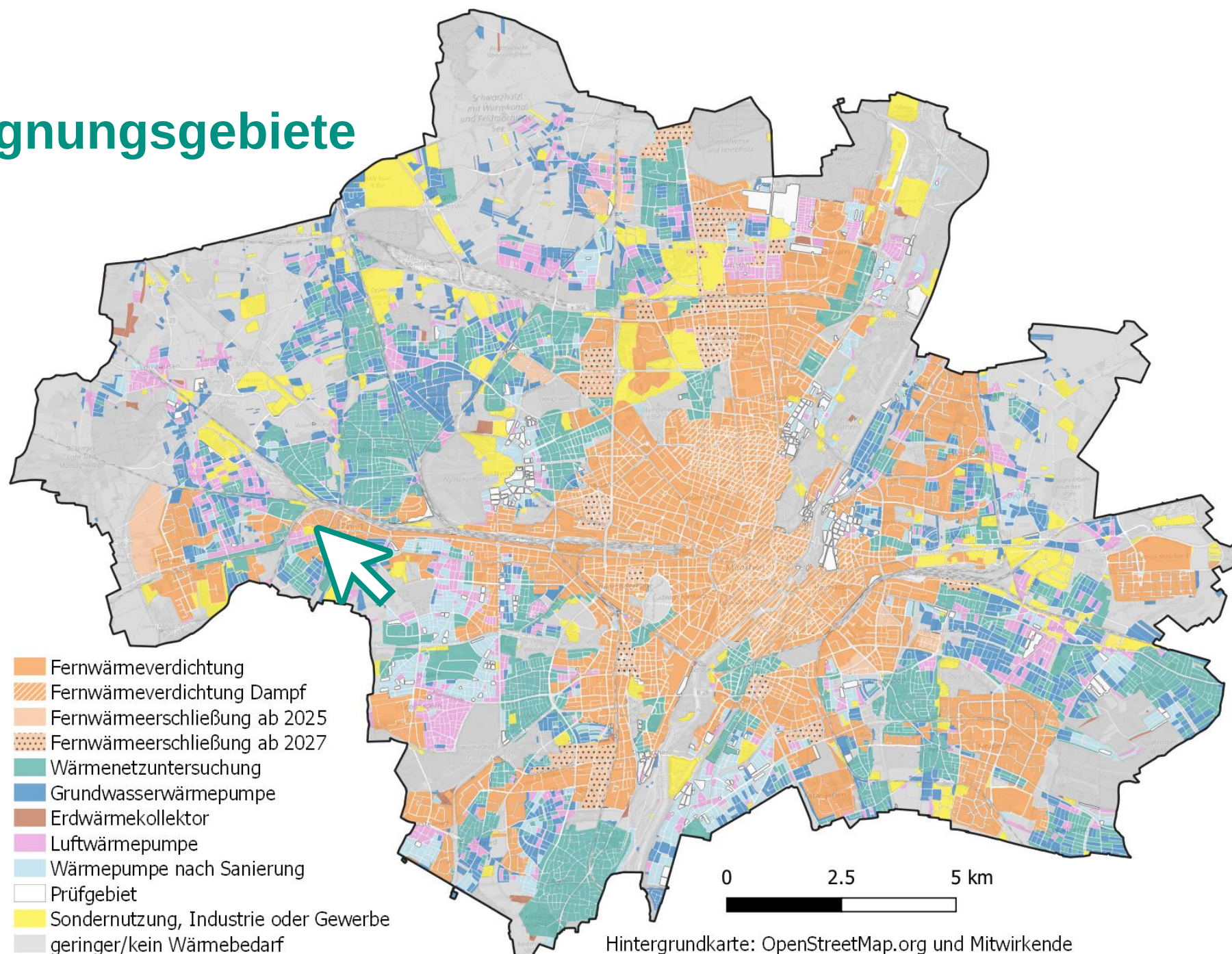


Weitere Gebiete

-  Wärmepumpe nach Sanierung
-  Sondernutzung, Industrie oder Gewerbe
-  Prüfgebiete



Eignungsgebiete



- Fernwärmeverdichtung
- Fernwärmeverdichtung Dampf
- Fernwärmeerschließung ab 2025
- Fernwärmeerschließung ab 2027
- Wärmenetzuntersuchung
- Grundwasserwärmepumpe
- Erdwärmekollektor
- Luftwärmepumpe
- Wärmepumpe nach Sanierung
- Prüfgebiet
- Sondernutzung, Industrie oder Gewerbe
- geringer/kein Wärmebedarf

Hintergrundkarte: OpenStreetMap.org und Mitwirkende

Darstellung:

Fernwärmeverdichtung

Eignung

In diesem Gebiet ist ein Fernwärmeversorgungsnetz vorhanden. Voraussichtlich können weitere Gebäude an dieses Netz angeschlossen werden. [Weitere Informationen](#)

Um Aussagen zum Zeitpunkt eines möglichen Anschlusses geben zu können, benötigen die SWM einige Angaben von Ihnen: [Anmeldung zum Anschluss an das Fernwärmenetz \(swm.de\)](#)

Alternativen

- Grundwassernahwärme: [Interessensbekundung](#)
- Grundwasserwärmepumpe
- Luftwärmepumpe

Weitere Alternativen nach Sanierung

- Erdwärmekollektor

Unterscheidung der Wärmenetzuntersuchungsgebiete

Aktuelle/perspektivische Betreiber von Wärmenetzen im Wärmeplan

- > Stadtwerke München (SWM)
- > Innovative Energie Pullach (IEP)

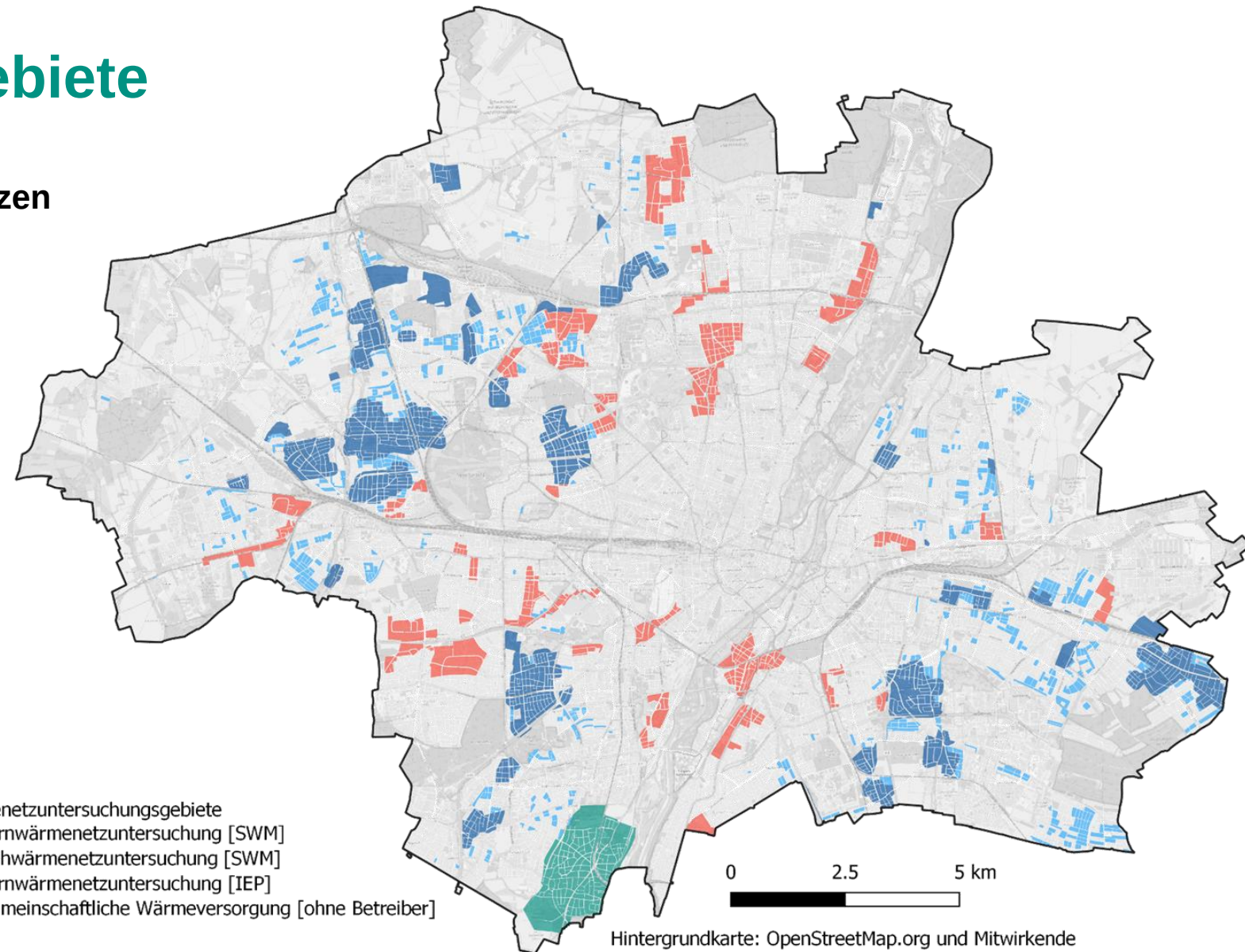
Weitere Wärme- & Kältenetze in München

- > Website: <https://www.district-energy-systems.info/>
- > Suchbegriff: „München“

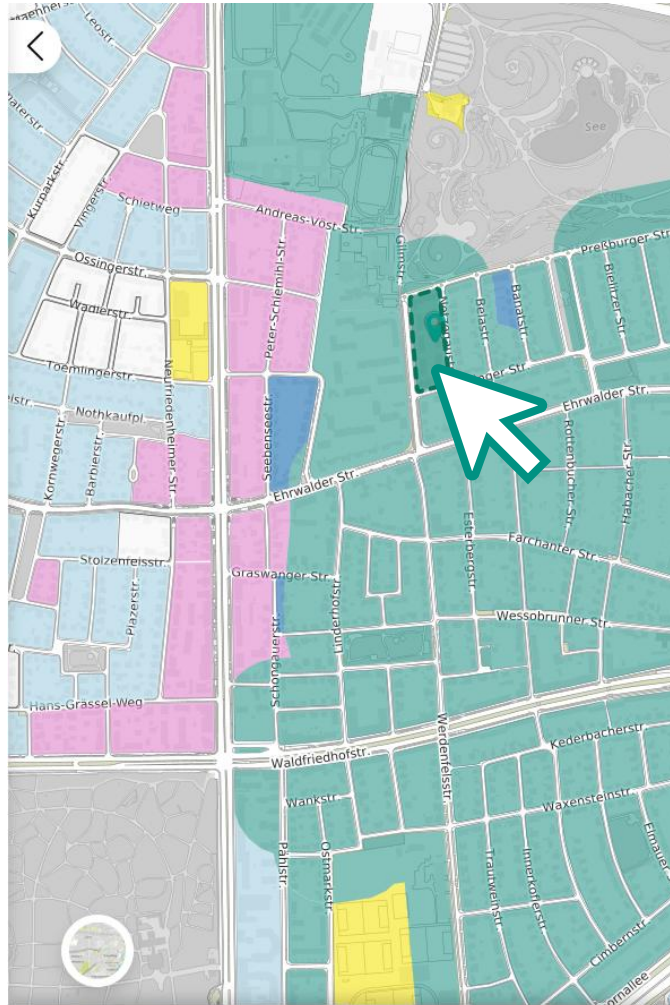
Rolle der gemeinschaftlichen Wärmeversorgung

Wärmenetzuntersuchungsgebiete

- Fernwärmenetzuntersuchung [SWM]
- Nahwärmenetzuntersuchung [SWM]
- Fernwärmenetzuntersuchung [IEP]
- Gemeinschaftliche Wärmeversorgung [ohne Betreiber]



Nahwärmenetzuntersuchung – Stadtwerke München GmbH



Empfohlene Wärmeversorgung

Für große Bestandshalter oder Eigentümerverbunde:

Registrierung über das Portal der
Stadtwerke München



Produktberater Wärmenetze

[https://www.swm.de/
geschaeftskunden/
produktberater-
waermenetze](https://www.swm.de/geschaeftskunden/produktberater-waermenetze)

Für kleine Bestandshalter:

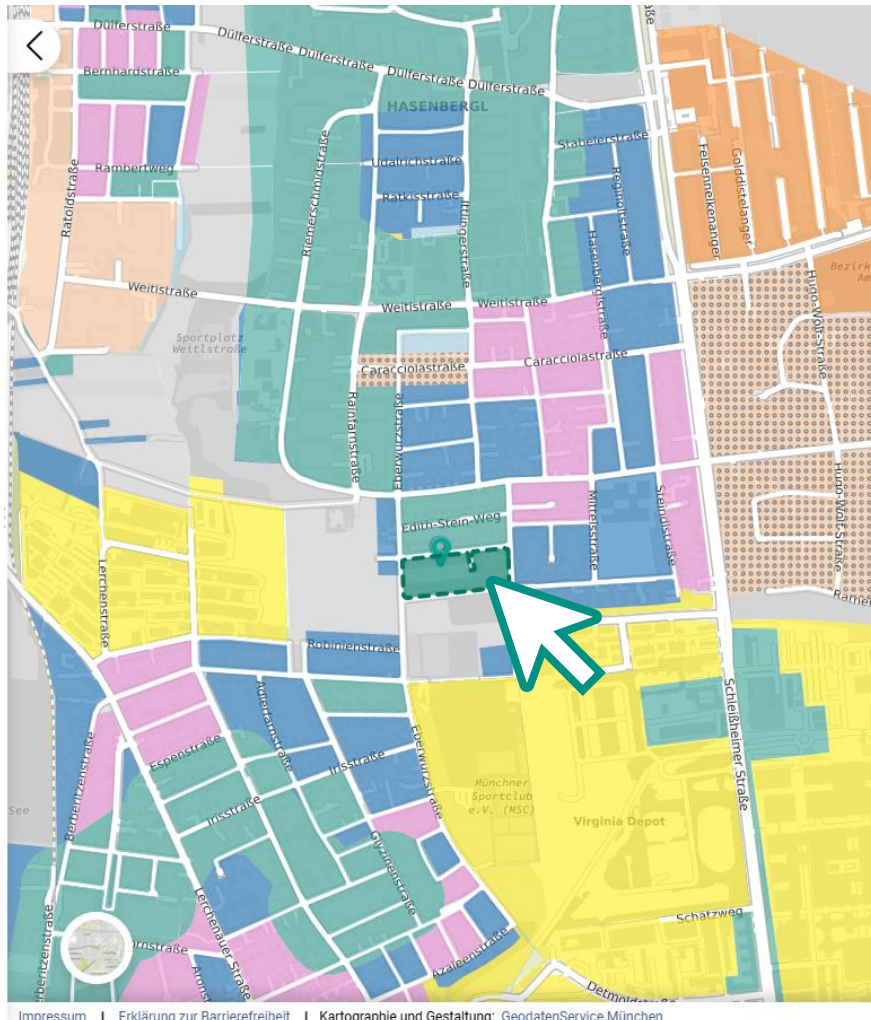
Umsetzung einer gemeinschaftlichen
Wärmeversorgung in Ihrer Nachbarschaft
oder dezentrale
Wärmeversorgungslösung



Interessens- bekundung

[https://umfrage.
muenchen.de/
nahwaerme](https://umfrage.muenchen.de/nahwaerme)

Wärmenetzuntersuchung – Gemeinschaftliche Wärmeversorgung



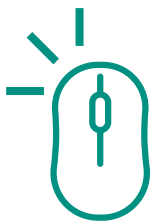
Empfohlene Wärmeversorgung

Gemeinschaftliche Wärmeversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz



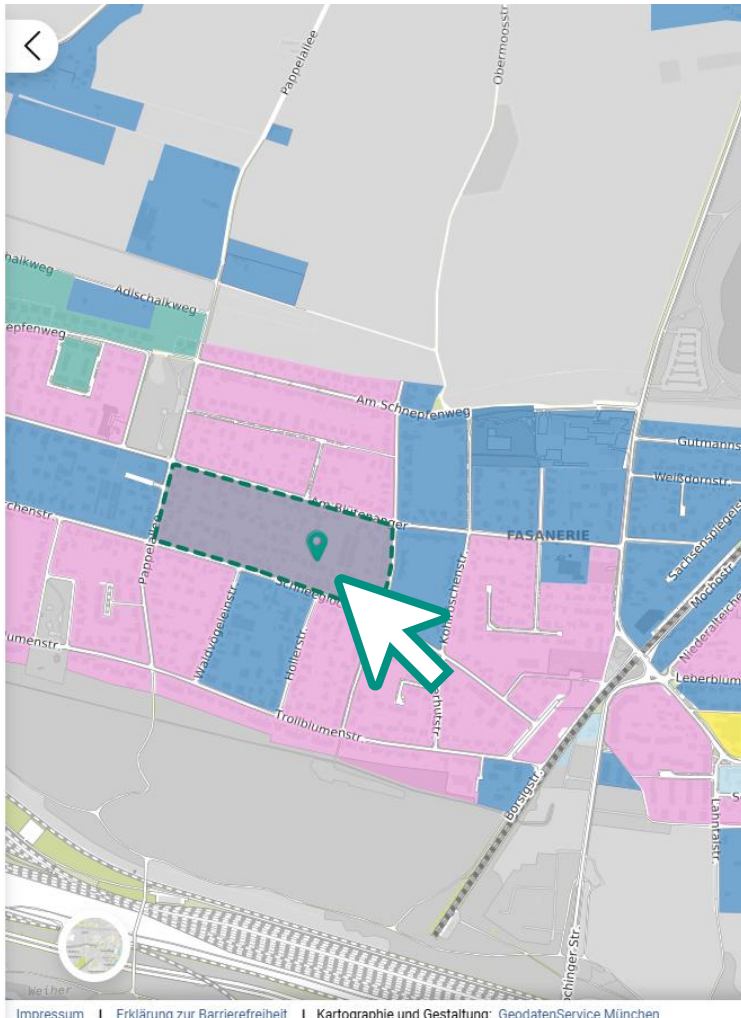
Website mit weiteren nützlichen Informationen zur
gemeinschaftlichen Wärmeversorgung auf Re:think
München: <https://rethink-muenchen.de/nahwaerme/>

Quelle: GeoPortal der Landeshauptstadt München (<https://karten.muenchen.de/waermeplan/>)



- Grundwasserwärmepumpe
- Erdwärmekollektor
- Luftwärmepumpe

Gemeinschaftliche Wärmeversorgung als Alternative zur dezentralen Wärmeversorgung



Empfehlungslogik

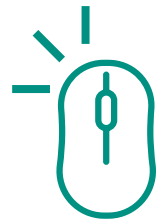
- Primär:** Dezentrale Wärmepumpe
- Sekundär:** Gemeinschaftlich organisiertes Nahwärmenetz

Empfohlene Wärmeversorgung

Dezentrale Wärmeversorgung mittels Luft- oder Grundwasserwärmepumpe bzw. Erdwärmekollektor

Alternative (nach Sanierung)

Gemeinschaftliche Wärmeversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz



Quelle: GeoPortal der Landeshauptstadt München (<https://karten.muenchen.de/waermeplan/>)



Gemeinschaftliche Wärmeversorgung in München

Kalte Nahwärmenetze in München

Definition Gebäudenetz

Ein **Gebäudenetz** ist gemäß des Gebäudeenergiegesetzes „[...] ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von **mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten**.“

Definition Wärmenetz

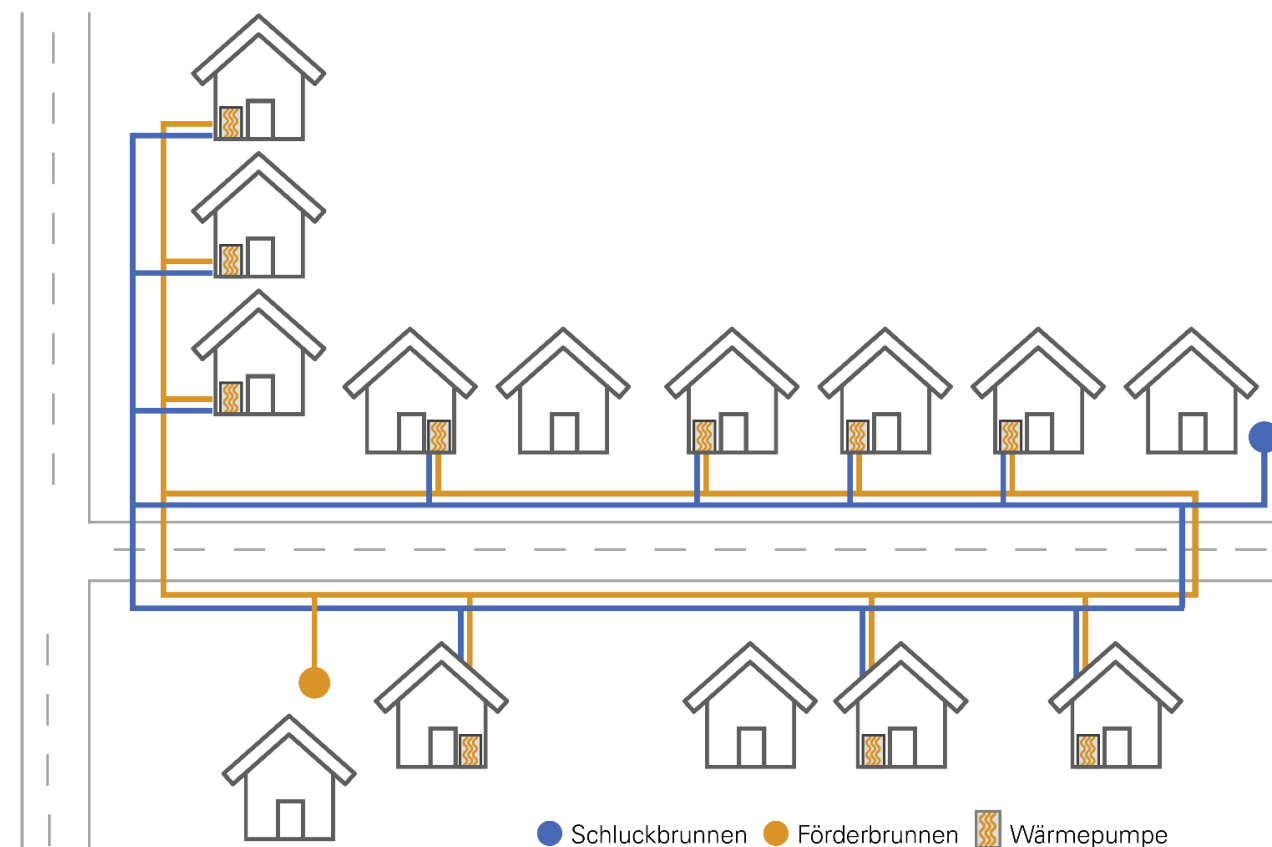
Ein **Wärmenetz** ist gemäß dem Wärmeplanungsgesetz „[...] eine Einrichtung zur leitungsgebundenen Versorgung mit Wärme, **die kein Gebäudenetz ist**.“

Was ist ein kaltes Nahwärmenetz?

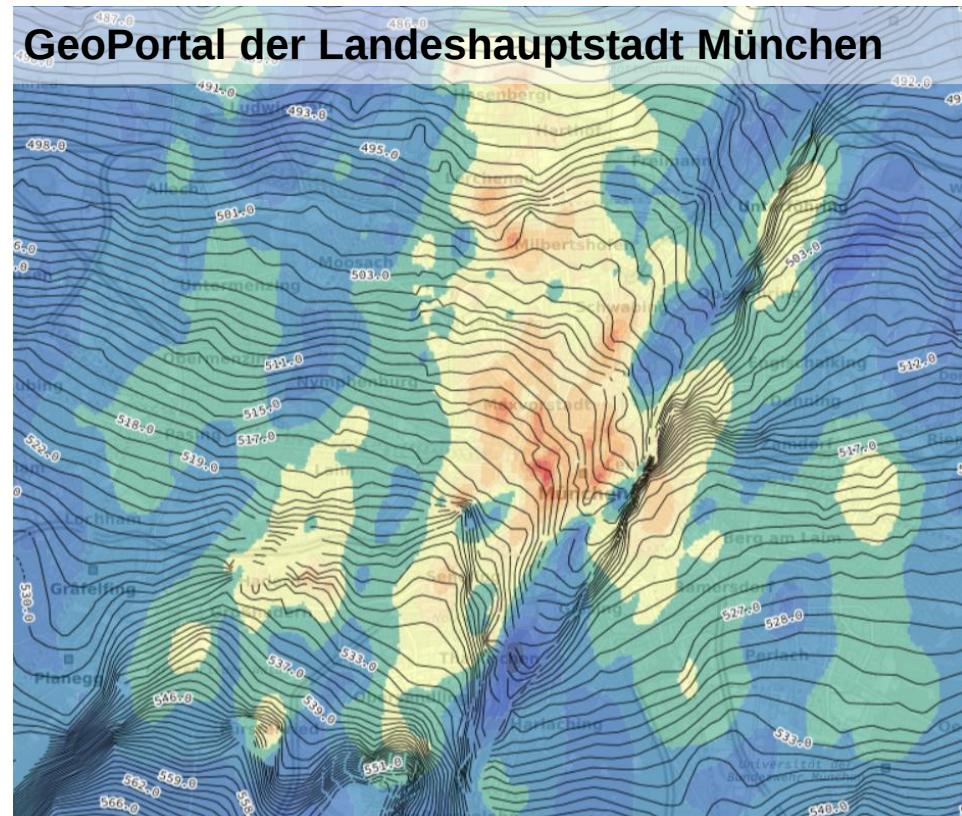
- > Wärmequellenträger (z. B. Grundwasser) mit niedrigen Temperaturen (8–13 °C)
- > Wärmepumpen in den Gebäuden erhöhen die Temperatur für Heizung und Warmwasser

Das Gesamtsystem besteht aus vier technischen Einheiten:

- > Grundwasserbrunnen (Förder- und Schluckbrunnen)
- > Transportleitungen (horizontale Netze und Hausanschlussleitungen)
- > Wärmepumpen (individuell in den Gebäuden **im Keller**)
- > Wärmeverteilungsanlagen in den Gebäuden

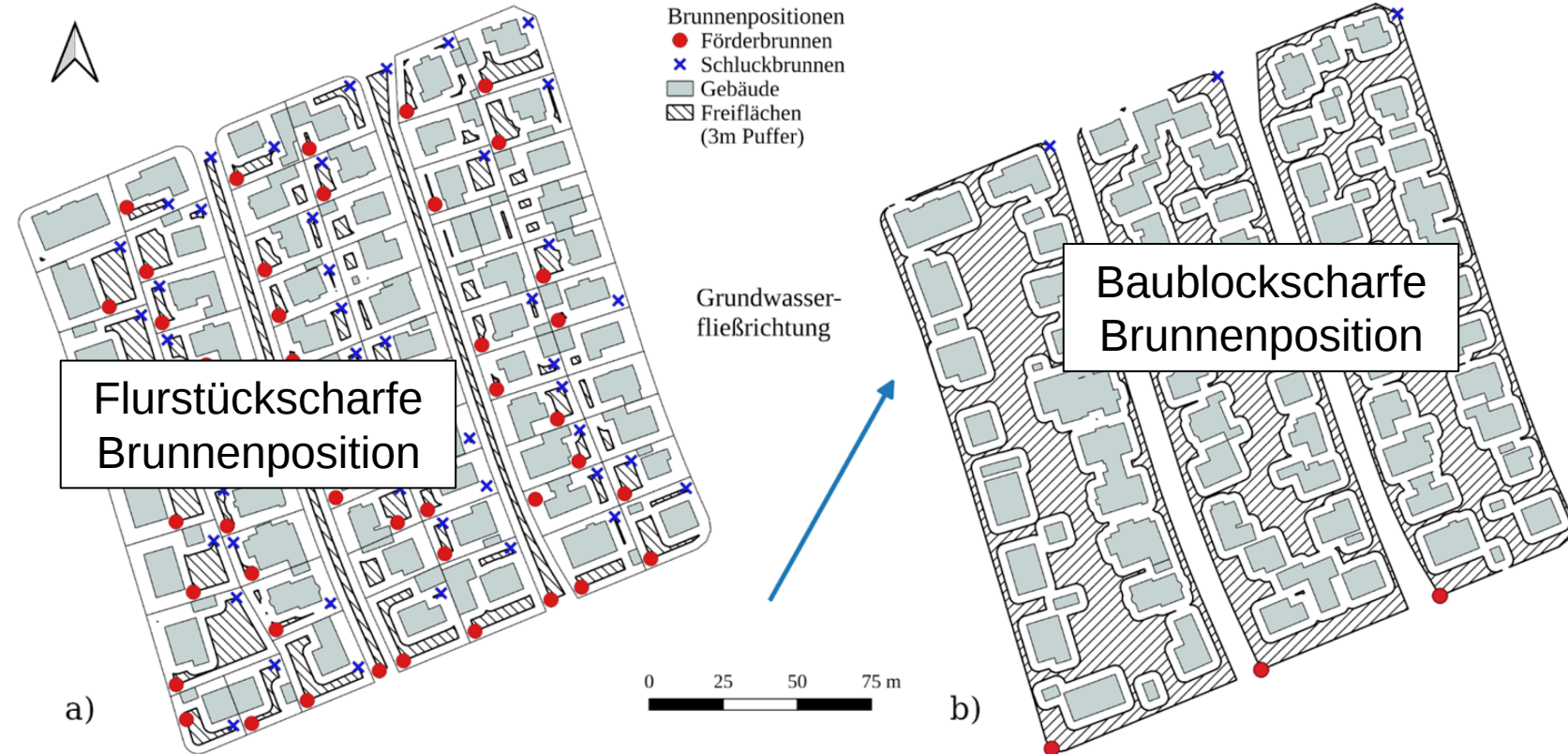


Potenzial der oberflächennahen Geothermie



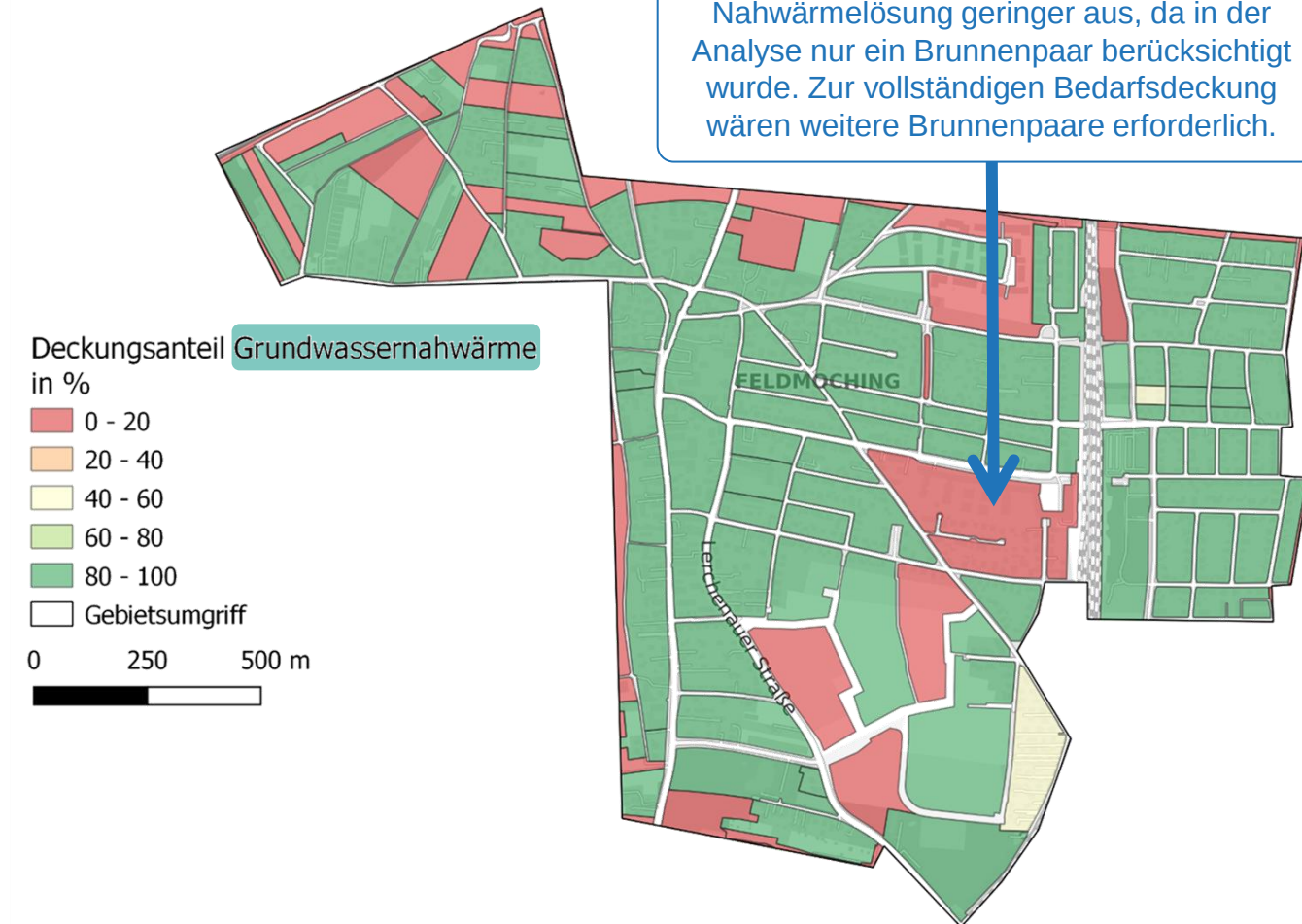
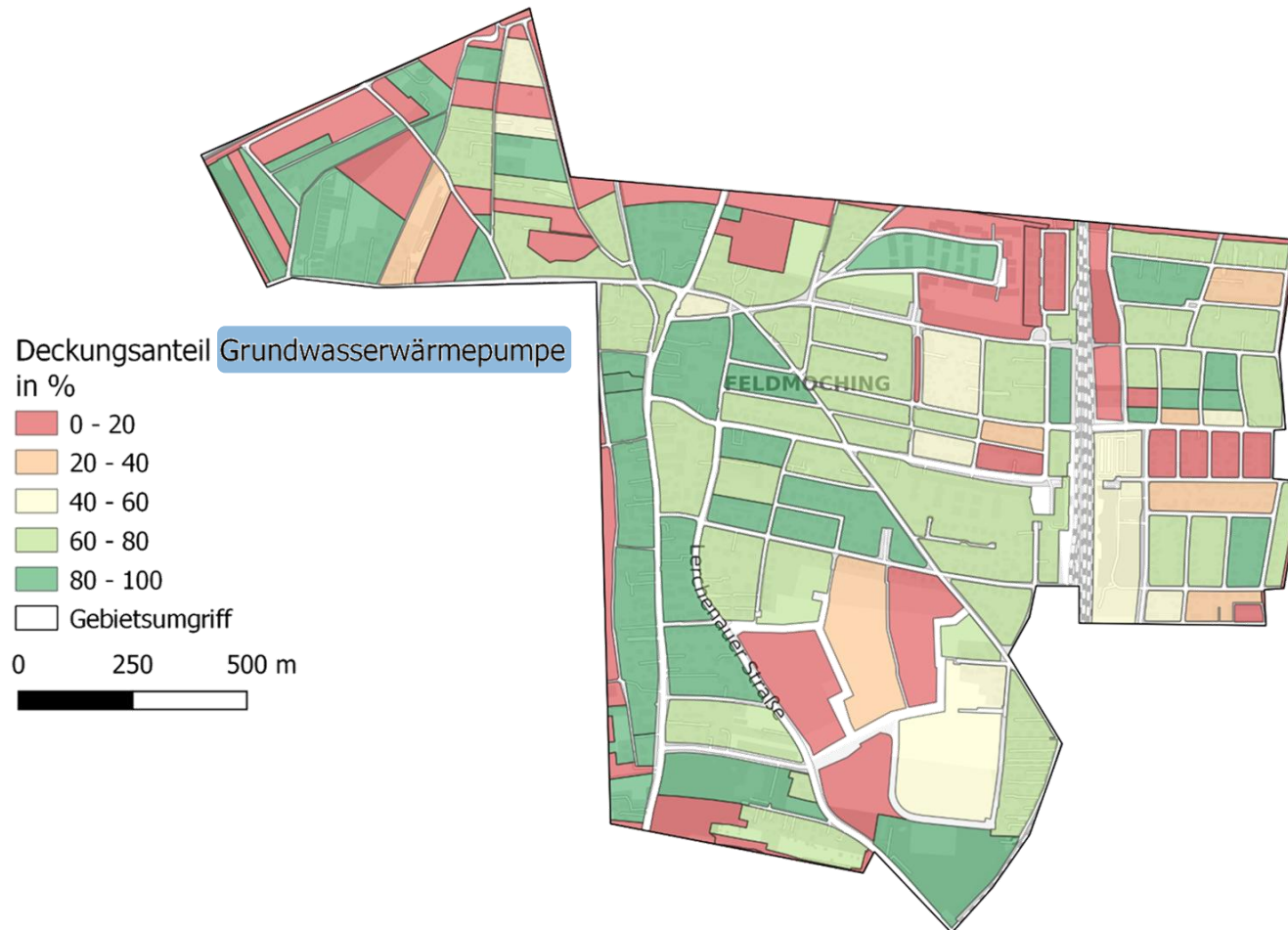
- > Temperatur
- > Flurabstand
- > Grundwassergefüllte Mächtigkeit
- > Thermische Leistung*
- > Wärmemenge*
- > Technisch umsetzbare Entnahmemenge*

*Bei 10 Metern und 100 Metern Brunnenabstand



Link zum Portal: geoportal.muenchen.de/portal/geothermie/

Deckungsanteil: Grundwasserwärmepumpen vs. Grundwasser-Nahwärme auf Baublockebene



Der höhere Deckungsanteil der **Grundwasser-Nahwärme** resultiert vor allem daraus, dass auch Gebäude ohne realisierbares Brunnenpaar auf dem eigenen Grundstück versorgt werden können.

Kaltes Nahwärmenetz in München – Beispiel

- > **Zeitplan:** Zwischen Oktober 2022 und August 2024 geplant und realisiert
- > Konzept für 20 Häuser
- > Gemeinsame Brunnenanlage auf dem Garagenhof (**3 Saugbrunnen** und **2 Schluckkbrunnen**),
- > Wärmetauscher (Wasser-Sole),
- > Sole-Leitungen unter Privatweg zu den Häusern und
- > Sole-Wasser-Wärmepumpe in jedem Haus.

Erfolgsfaktoren

Bestehende
Eigentümergeinschaft

Engagierte
Eigentümer

Externe
Effekte



Weiterführende
Informationen zum
Projekt



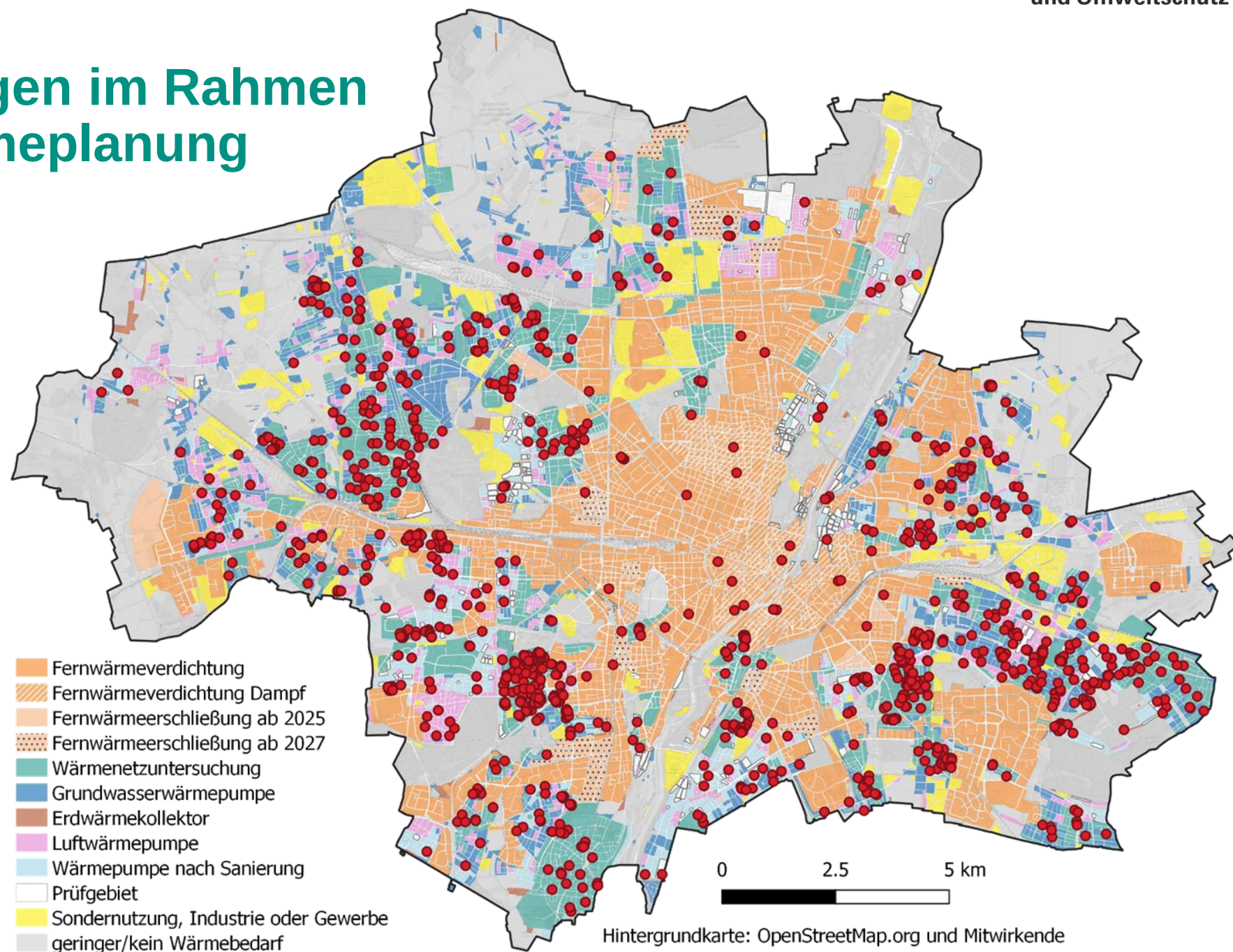
Unterstützungsangebote der Stadt München bei einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung

Interessensbekundungen im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung

1.279 Interessensbekundungen

1.063 Personen

244 Personen in einer
federführenden Rolle



Stand: 3. Juni 2026

Wir unterstützen Sie auf dem Weg

Rolle der Stadt München:

- > Befähigung von Nachbarschaften zur **Umsetzung gemeinschaftlicher Wärmelösungen**
- > Abbau von Informations- und Einstiegshürden
- > Förderung von Vernetzung, Wissenstransfer und lokalem Engagement

Unser Angebot:

- > Bereitstellung von **Informationsmaterialien** (Nahwärme kurz & knapp sowie Broschüre zu rechtlichen Aspekten) gedruckt und online
- > **Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG)**: Förderung von technischen und rechtlichen Beratungs- und Vorplanungsleistungen für Gebäude- und Wärmenetze, Wärmepumpen, Gebäudenetze und Anschlüsse an ein gebäude- oder Wärmenetz
- > **Mentoring-Programm** für Nahwärmeinitiativen
- > **Verwaltungsinterne Orientierungshilfe**

Bauzentrum München:

- > Angebot von neutralen Beratungen, Informationen und Veranstaltungen zum nachhaltigen Wohnen, Sanieren und Bauen
- > **Beratungsangebote**: Kostenfreie Beratung, Rechts-Beratung, Vor-Ort-Beratung, Intensiv-Beratung, Beratung für Wohnungseigentümergeinschaften

**Wärmewende mit
der
Nachbarschaft**



Website:

<https://rethink-muenchen.de/nahwaerme/>



Mehr Informationen:

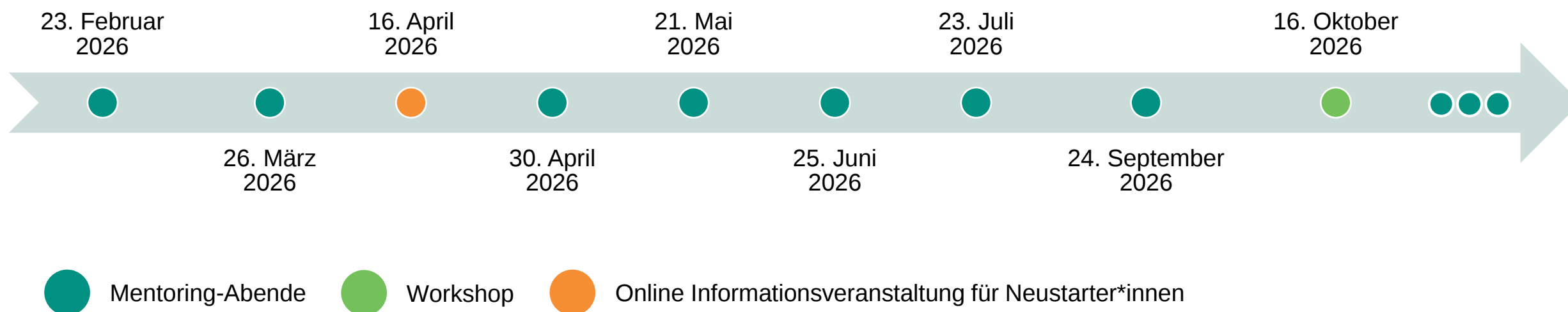
muenchen.de/bauzentrum

Mentoringprogramm für Nahwärmeinitiativen

Ziel des Programms: Förderung bürgergetragener Nahwärme- und Gebäudenetze in München durch das Bündnis Bürgerenergie e.V. im Auftrag des Referats für Klima- und Umweltschutz.

Mentoring für Initiativen:

- > Kontinuierliche, projektbezogene Begleitung über ein Jahr
- > Praxisnahe Unterstützung zu rechtlichen, organisatorischen und technischen Fragen sowie Fördermöglichkeiten
- > Regelmäßiger Austausch und Vernetzung mit Eigentümer*innen, Energiegemeinschaften und weiteren Akteuren
- > Zugang zu Erfahrungswissen, Best-Practice-Beispielen und lokalen Netzwerken
- > Orientierung und Starthilfe in der frühen Projektphase



Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude - Beratungsförderung

Wärmenetze



Technische Beratung

- Ermittlung der Gebäudedaten im Bestand
- Bedarfsanalyse – Wärmeverbraucher
- Potenzialanalyse – Erneuerbare Wärmequellen
- Varianten zur Anlagenkonfiguration
- Klärung von umwelttechnischen Genehmigungspflichten
- Kosten- und Wirtschaftlichkeit
- Empfehlung zur Umsetzung



Juristische Beratung

- Rechtsform und Organisationsstruktur
- Verträge und Vereinbarungen
- Eigentumsverhältnisse und Nutzungsrechte
- steuerliche Aspekte
- rechtliche Rahmenbedingungen
- Mitbestimmungsrechte und Mitgliedsrechte

Zuschuss von **50 % der Honorarkosten** (max. 25.000 € pro Antrag bei technischer und juristischer Beratung bzw. 12.500 € bei separater Beantragung der technischen oder juristischen Beratung)



Ausgewählte Rechtsfragen von Nahwärmeprojekten

Ausgewählte Rechtsfragen von Nahwärmeprojekten

> Ausgewählte Rechtsfragen von kleinen gemeinschaftlichen Nahwärmeprojekten

- Basismodelle einer gemeinsamen Wärmeversorgung
- Wahl der richtigen Rechtsform für die Erneuerbare-Energien-Gemeinschaft
- Absicherung der Wirtschaftlichkeitsbasis durch dingliche Rechte am Grundstück
- Umlagefähigkeit im Mietverhältnis
- Steuerliche Aspekte
- Flächenverfügbarkeit, Flächensicherung und Leitungsrechte
- Wärmelieferungsverträge

> Erneuerbare Energiegemeinschaft - Rechtliche Aspekte (Herausforderungen und Lösungsansätze)

- Gründung eines Rechtsträgers
- Leitungsrechte
- Skizzierung Projektbeispiele
- Sonderkonstellationen
- Weitere rechtliche Erwägungen

> Kalte Nahwärme im Fokus – Potenziale, Planung und Praxis Basismodelle einer gemeinsamen Wärmeversorgung

- Integration der oberflächennahen Geothermie in die Wärmeplanung Münchens
- Das Wasserrechtsverfahren für Grundwasser-Wärmepumpen



Broschüre



Präsentation
Ausgewählte
Rechtsfragen



Präsentation
Wasserrechtliche
Genehmigung

Alle Inhalte online verfügbar: <https://rethink-muenchen.de/nahwaerme/>



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Rückfragen & Austausch im Nachgang

waermeplanung.rku@muenchen.de

Beitreten über
slido.com
#2270 380

