



**An die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI  
Rathaus**

**30.05.2023**

**Mieterschutz gegen Energiepreisexplosion V: Welche Heizungsarten werden bei GWG und GEWOFAG genutzt?**

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20-26 / F 00598 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI vom 18.11.2022, eingegangen am 18.11.2022

Sehr geehrte Kollegen\*innen,

mit Schreiben vom 18.11.2022 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

„Die explodierenden Energiepreise werden viele Mieter\*innen der GWG und der GEWOFAG in finanzielle Nöte bringen. Ohne Kündigungsmoratorium droht vielen Menschen die Kündigung und Wohnungslosigkeit. Gerade für Mieter\*innen, die an der Fernwärme hängen, werden die Nachzahlungen im nächsten Jahr immens sein, da die Preise hier schon dieses Jahr extrem angestiegen sind. Eine Übersicht, wie viele Wohnungen der städtischen Wohnungsbauunternehmen GWG und GEWOFAG über die verschiedenen Heizungsarten versorgt werden, hilft abzuschätzen, wie groß die Herausforderungen im nächsten Jahr werden. Dazu ist es für den Stadtrat wichtig zu erfahren, wie es um die Bemühungen der GWG und GEWOFAG steht, ihren Wohnungsbestand bis 2030 klimaneutral zu gestalten, wie es der Stadtrat vor drei Jahren mit sehr großer Mehrheit beschlossen hat.“

In diesem Zusammenhang haben Sie folgende Fragen gestellt:

Frage 1:

„Welche Heizungsarten werden für die Wohnungen der GWG und GEWOFAG genutzt? (Bitte aufschlüsseln nach Anzahl der Wohneinheiten und Heizungsart: Fernwärme, Gaszentralheizung, Gasetagenheizung, Nachtspeicheröfen, Ölheizung, Wärmepumpen, Einzelkohlöfen usw.)“

Antwort:

Die Heizungsarten der Wohnungen von GEWOFAG und GWG München werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt:

**GEWOFAG:**

Heizungsart	Anzahl Mietobjekte GEWOFAG	Anteil in %
Fernwärme	19.192	51,1 %
Erdgas-Zentralheizung	11.398	30,4 %
Gasetagenheizung	3.139	8,4 %
Gas-Einzelöfen	223	0,6 %
Flüssiggas	7	0,02 %
Elektro-Nachtspeicherheizung	3.335	8,9 %
Ölzentralheizung	43	0,1 %
Ölöfen	2	0,01 %
Wärmepumpen	152	0,4 %
Kohlöfen	67	0,2 %

**GWG München\*:**

Heizungsart	Anzahl Mietobjekte GWG	Anteil in %
Fernwärme	11.564	37,8 %
Erdgas	14.203	46,4 %
Erdgas als BHKW	157	0,5 %
Heizöl	193	0,6 %
Strom (z.B. Wärmepumpe)	124	0,4 %
Dezentrale Heizungen (Gasetagenheizungen, Gas-Einzelöfen)	4.377	14,3 %

- Da seitens der GWG München nur 1 Immobilie mit insgesamt 40 Wohneinheiten mit einer Nacht-Speicherheizung ausgestattet wurde, unterbleibt aufgrund des verschwindend geringen Anteils eine gesonderte Ausweisung. Sofern weitere Stromheizungen durch Mieter\*innen selbst eingebaut wurden, wurden diese von der GWG nicht erfasst.

**Frage 2:**

„Wie hoch ist der Anteil an Wohnungen von GWG und GEWOFAG, die über fossile Energieträger geheizt werden?“

**Antwort:**

Bei der GEWOFAG beträgt der Anteil an fossil beheizten Mieteinheiten (Erdgas, Flüssiggas, Öl und Kohle) ohne Berücksichtigung der Elektro-Nachtspeicherheizungen derzeit ca. 39 %. Dabei wird angenommen, dass die dezentral mit Energie versorgten Gasetagenheizungen in der Regel durch fossiles Erdgas betrieben werden. Die Verwendung von Ökogas liegt in der Vertragsfreiheit der Mieter\*innen, kann aber nicht überprüft werden. 61% der Wohn- und Gewerbeeinheiten erhalten ihre Wärme durch Fernwärme oder Strom. Ob für die Elektronachtspeicherheizungen Ökostrom verwendet wird, entscheidet über die Vertragsfreiheit ebenfalls die Mietpartei und kann nicht überprüft werden.

Bei der GWG München beträgt der Anteil an fossil beheizten Mieteinheiten derzeit 62 %. In dieser Anzahl sind ebenfalls Wohnungen enthalten, die BHKW geheizt werden und auch solche, die zu 50/50 mit Wärmepumpe und Erdgas beheizt werden.

**Frage 3:**

„Wie hat sich der Anteil an Wohnungen von GWG und GEWOFAG, die über fossile Energieträger geheizt werden, seit 2012 entwickelt? (Bitte getrennt aufschlüsseln nach Bestand und Neubau)“

**Antwort:**

Die GEWOFAG teilt hierzu mit, dass der Anteil an fossil beheizten Mieteinheiten im Bestand der GEWOFAG über die Jahre nur leicht gesunken ist, trotz permanenter Umstellung von Beständen auf Fernwärme. Grund ist, dass Zugänge von Beständen, z.B. aus dem Vorkaufsrecht der Landeshauptstadt München, sehr oft mit fossilen Energieträgern betrieben werden und damit die Statistik auf die Wohneinheit im Hinblick auf Bestandswohnungen betrachtet nicht die eigentlichen Bemühungen widerspiegelt. Für den Bereich Neubau hingegen wird dies sehr deutlich.

Anteil fossiler Energieträger bei der GEWOFAG	2012	2022
des Bestandes im Bezugsjahr	41 %	39 %
der Neubauten im Bezugsjahr	Ca. 50 %*	24 %

\*Anmerkung: im Jahr 2012 nur Neubauten mit Hybridheizung (Wärmepumpe mit Gas-

Spitzenlastkessel)

Die GWG München teilt hierzu mit, dass im Jahr 2012 insgesamt 63 % der GWG-eigenen Wohnflächen mit fossilen Energieträgern beheizt waren. Dieser Anteil sank bis zum Jahr 2022 auf 36 %. (Hinweis: Nach Auskunft der GWG ist diese Angabe nur über die Wohnfläche (nicht über die Wohneinheiten) realistisch darstellbar.)

Weiter teilt die GWG München mit, dass alle Neubauten, die seit 2012 errichtet wurden, an Fernwärme angeschlossen wurden oder mit alternativen, nichtfossilen Energieträgern beheizt wurden, sofern dies technisch machbar war. Im Durchschnitt werden daher im Neubau 92,3 % der zwischen 2012 und 2022 erstellten Wohnflächen mit Fernwärme oder alternativen, nichtfossilen Energieträgern beheizt.

Frage 4:

„Welche Maßnahmen planen GWG und GEWOFAG, um den Anteil der Wohnungen, die über fossile Energieträger geheizt werden, bis 2030 auf null zu reduzieren, um den Stadtratsbeschluss für eine klimaneutrale Stadtverwaltung umzusetzen?“

Antwort:

Nach Auskunft der GEWOFAG wird im Neubau neben hohen energetischen Hüllstandards und PV-Realisierung die Wärmeversorgung gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 16525) zukünftig nur noch durch Fernwärme oder Wärmepumpen erfolgen. Ob dies gelingt, hängt einerseits stark von der Ausbauoffensive und Bereitschaft der SWM ab, Objekte an die Fernwärme anzuschließen.

Inwiefern andererseits dem Einsatz von Wärmepumpen außerhalb der Fernwärmegebiete Grenzen gesetzt sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend gesagt werden. Erste Erfahrungen aus Umsetzungsprojekten lassen Einschränkungen erkennen:

In der Regel sind die Wohngebäude der GEWOFAG für Luftwärmepumpen zu groß, weswegen effektivere, monovalent eingesetzte Wasserwärmepumpen favorisiert werden. In einem konkreten Fall konnte aber auch mit dieser Ausführung bei einem Ergänzungsneubau und der Umstellung der Bestandsgebäude bisher noch keine wirtschaftlich durchführbare technische Lösung gefunden werden, ohne einen massiven Anstieg der Heizkosten für die Mieterschaft zu verursachen. Es muss also weiter nach machbaren technischen Antworten für die unterschiedlichsten Gebäudetypologien, Rahmenbedingungen und Anforderungen gesucht werden. Die kommenden Jahre werden wichtige Erkenntnisse liefern, die in die Umsetzungsstrategien einfließen müssen.

Hinsichtlich der Bestandsmodernisierungen teilt die GEWOFAG mit, dass die Modernisierung der Bestände der wichtigste Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität sei. Zu diesem Zweck wurde gemeinsam mit einer durch die GEWOFAG beauftragten Firma ein Sanierungsfahrplan erstellt, auf dessen Basis mittels energetischer Modernisierung und Dekarbonisierung die Erreichung der Klimaneutralität des Immobilienbestandes langfristig projiziert und nachverfolgt wird.

Die Maßnahmen werden nach den Leitkriterien Sofortmaßnahmen, Worst First, Fernwärme first, Photovoltaikausbau und Schaffung von Umsetzungsvoraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand priorisiert.

Die GWG München teilt mit, dass sie bestrebt ist, u. a. durch Modernisierungsmaßnahmen den Energieverbrauch in ihrem Gebäudebestand nachhaltig zu senken. Dabei unterliegen die Modernisierungsmaßnahmen stets einer gesamthafter Betrachtung des Gebäudebestands. Die Analyse aller relevanten Bauteile führt sodann zu energetischen Optimierungen. In diesem Sinne arbeitet die GWG München sehr eng und produktiv mit den Stadtwerken zusammen, um große Gebiete, die derzeit noch mit Gas versorgt werden, bis 2030 an die Fernwärme anzuschließen. Weiterhin arbeitet die GWG München ebenfalls mit den SWM und anderen Contracting-Anbietern an einer Lösung, Quartiere außerhalb des Einzugsgebietes

tes der Fernwärme klimaneutral zu versorgen. Hier stehen jedoch noch rechtliche Fragen offen. Die GWG München plant, diese Quartiere mittelfristig über PV-Strom und Grundwasser-Wärmepumpen zu versorgen. Zeitgleich wird ein Konzept für Mobilität erarbeitet, welches dann ebenfalls zur Umsetzung der Klimaneutralität beitragen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin