

Temporäre Lösungen der Wärmeversorgung (Übergangslösungen) sollen im Falle einer defekten oder irreparablen Heizung die Wärmeversorgung von Gebäuden gewährleisten oder den Zeitraum bis zum Anschluss an ein Wärmenetz oder bis zur Lieferung einer Wärmepumpe überbrücken. Insbesondere in Gebäuden, welche sich in Gebieten mit geplantem Ausbau eines Wärmenetzes befinden, ist diese Frage von Relevanz. Dies gilt nicht zuletzt angesichts der künftig verstärkten Rolle von Wärmenetzen (Transformationsplan für die Fernwärme, Aufbau von grundwassergestützten Nahwärmesystemen).

Das im Antrag „Den Umstieg auf klimaneutrale Wärme erleichtern: Mobile Heizungen für München!“ (Antrag Nr. 20-26 / A 04235) geforderte Leasing-Modell für mobile Heizungen wurde von den SWM in dieser allgemeinen Form aus primär wirtschaftlichen Gründen verworfen. Kurzfristige und individuell vereinbarte Überbrückungslösungen sind demgegenüber möglich. Aufbauend auf den Ausführungen in den Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 15.05.2024 (Kapitel 5.3.8 und Kapitel 8) und Nr. 20-26 / V 14591 „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 27.11.2024 (Kapitel 2.3.5) sollte das Thema vom RKU weiter geprüft werden, um einer befürchteten anhaltenden Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu begegnen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten und Entwicklungen wurden durch das RKU verschiedene Akteure kontaktiert und eigene Recherchen betrieben. Darunter fallen Münchner Akteur\*innen (wie die SWM, die Vereinigung Münchener Wohnungswirtschaft VMW, die SHK Innung München und die Münchner Wohnen) sowie Akteur\*innen außerhalb Münchens (wie Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle/Beraternetzwerk, KWW Halle sowie Städte und Stadtwerke aus Zürich, Winterthur, Aachen und Hannover).

Dies erfolgte insbesondere im Hinblick auf die Aspekte

- der Verfügbarkeit noch funktionstüchtiger Heizkessel,
- der grundsätzlichen Machbarkeit und Kosten eines Wiedereinbaus,
- der Flächenbereitstellung für die Lagerung ausgebauter Heizkessel,
- der Mitwirkung der SHK-Innung München,
- der städtischen Förderung im „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ (FKG) und
- der Mitwirkung der SWM.

Durch die Recherchen wird deutlich, dass die Thematik bei allen Akteuren präsent ist, jedoch bisher nur vereinzelt Lösungsansätze bestehen.

### **Verfügbarkeit noch funktionstüchtiger Heizkessel sowie grundsätzliche Machbarkeit und Kosten eines Wiedereinbaus derselben**

Um gebrauchte Heizkessel einzubauen, müssen diese in einem funktionstüchtigen Zustand und in der erforderlichen Leistung und Bauart vorhanden sein. Bisher gibt es für eine abschließende Einschätzung der Verfügbarkeit noch funktionstüchtiger Heizkessel zu wenige Erfahrungen mit dem Einbau gebrauchter Kessel.

Die Dimensionierung einer Heizungsanlage und damit der Leistungsbereich, der in der Versorgung von Wohngebäuden (vom Einfamilienhaus bis zum großen Mehrfamilienhaus) relevant ist, umfasst eine sehr große Bandbreite. Die Dimensionierung ist u.a. abhängig von der zu beheizenden Fläche und dem energetischen Zustand des Gebäudes, und kann demgemäß unter 10 kW bis hin zu mehreren 100 kW betragen. Auch sind sehr viele verschiedene Modelle unterschiedlicher Hersteller auf dem Markt, eine Standardisierung auf dem deutschen Heizungsmarkt gibt es nicht. Soll ein gebrauchtes Modell ohne aufwändige Umbauten verwendet werden, müßte das defekte Modell bestenfalls durch ein baugleiches ersetzt werden. Andernfalls ist ggf. auch das Zubehör wie z.B. die Regelung auszutauschen.

Um gebrauchte Anlagen einzubauen, müssen diese in einem funktionstüchtigen Zustand sowie technisch auf einem guten Stand sein. Häufig werden Heizungsanlagen so lange betrieben, bis sie nicht mehr repariert werden können. Eine Wiederaufbereitung für eine erneute Verwendung ist dann nicht mehr möglich. In der Zeit zwischen Aus- und Wiedereinbau müssen die Anlagen aufbereitet, instand gehalten und fachgerecht gelagert werden. Beim Wiedereinbau ist damit zu rechnen, dass der Betrieb wartungsintensiv sein kann. Neben der Leistung und dem Modell spielen die Abgasführung und die Regelung eine Rolle hinsichtlich der zu erwartenden Kosten für den Einbau.

Die Einschätzung zur Machbarkeit des Einbaus gebrauchter Kessel ist demgemäß zurückhaltend, sowohl hinsichtlich der ausführenden Firmen, der SHK-Innung oder auch der potenziellen Kunden.

Klärungsbedürftig sind Fragen der Gewährleistung und Haftung. In online-Verkaufsportalen wird beispielsweise eine Gewährleistung von einem Jahr übernommen. Gebrauchte Anlagen waren in der Regel bereits mehrere Jahre in Betrieb und haben demgemäß eine kürzere verbleibende Betriebsdauer. Fachfirmen, die gebrauchte Analgen einbauen, müssen mit gegebenenfalls später auftretenden Mängeln umgehen.

Ob die Kosten für den Einbau gebrauchter Anlagen für einen längeren Zeitraum von bis zu mehreren Jahren günstiger sind als der Neukauf einer Heizung, erfordert daher eine Betrachtung des Einzelfalls. Aus Gründen der Anpassungen vor Ort (z.B. erforderliche Umrüstung der Abgasführung) sowie der Mehrkosten durch den Ausbau, die Instandhaltung und Lagerung gebrauchter Anlagen kann jedenfalls nicht generell davon ausgegangen werden, dass eine Kostenersparnis zu erzielen ist.

Die recherchierten Energieversorgungsunternehmen, welche temporäre Lösungen anbieten, arbeiten daher zunächst mit neuen, eigens beschafften Geräten, welche dann in einen geregelten Gebrauchtmarkt überführt werden können. Dies trifft sich mit der Einschätzung aus der Stellungnahme der SWM zum Antrag: Den Umstieg auf klimaneutrale Wärme erleichtern: Mobile Heizungen für München! (Antrag Nr. 20-26 / A 04235)<sup>1</sup>. Für die Beurteilung der Tragfähigkeit eines Gebrauchtmarktes fehlen jedoch die Erfahrungen. Realisierte Beispiele bilden noch Einzellösungen ab und lassen eine belastbare Übertragung auf den Markt nicht zu. Allerdings wird das Angebot einer Übergangslösung auch zum Bsp. in Hannover als Instrument der Kund\*innenbindung genutzt. So verringern sich die Mietkosten, wenn innerhalb von fünf Jahren ein Fernwärmevertrag mit Enercity (Hannover) abgeschlossen wird. Der Anreiz zum Neukauf einer fossilen Ersatzlösung als Alternative nimmt damit ab.

Vergleichbare Angaben zu den Kosten von Übergangslösungen liegen nicht vor. In den Recherchen konnte nur ein Anbieter mit Nennung eines monatlichen Mietbetrags von 132 Euro für eine Etagenheizung bzw. 215 Euro monatlich für eine Gaszentralheizung bis 50 kW recherchiert werden. Das Angebot des Energieversorgers ist für kurze Zeiträume gedacht, und übersteigt bei einem Zeitraum von mehreren Jahren die Kosten für eine neue Heizungsanlage. Eine Reduzierung des Betrags erfolgt, wenn innerhalb von fünf Jahren ein Fernwärmevertrag abgeschlossen wird.

### **Möglichkeit der Flächenbereitstellung für eine Lagerung von ausgebauten Heizkesseln**

Die Lagerung von Kesseln erfolgt in den recherchierten Beispielen an unterschiedlichen Orten (beim Energieversorger oder bei Installationsbetrieben) und ist abhängig vom jeweiligen Angebot. Ein kontaktierter Energieversorger ist zur Lagerung mit einer externen Firma in Verhandlung.

---

<sup>1</sup> <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8041544?dokument=v8336612> (Stellungnahme in Kapitel 8)

Die fachgerechte Lagerung ist hinweislich des Wiedereinbaus und der dazu notwendigen Wartung während der Standzeit notwendig. So wird die Frage nach der grundsätzlichen Machbarkeit des Einbaus gebrauchter Erdgaskessel von einem der befragten Energieversorgung positiv eingeschätzt, wenn die ideale Pflege und konforme Lagerung der Kesselanlagen erfolgt. Die bloße Bereitstellung einer Fläche wird nicht ausreichend sein.

Aktuell ist in München die Flächenbereitstellung nach Einschätzung des RKU nicht das ausschlaggebende Hindernis.

## Bedarf an Zwischenlösungen

Der Bedarf an Zwischenlösungen ist – jenseits der von den SWM bereits angebotenen kurzfristigen Überbrückungsmaßnahmen und weiteren individuellen Kund\*innenlösungen – aufgrund der wenigen verfügbaren Zahlen nicht belastbar abzuschätzen.

Das RKU ist jedoch im Austausch mit dem Verband Münchener Wohnungsunternehmen, um den Bedarf für München zukünftig besser abschätzen zu können. Hierzu ist eine Abfrage des RKU bei den Mitgliedsunternehmen des VMW geplant.

Der Schätzwert der SWM mit wenigen hundert Anlagen jährlich, die aufgrund einer Heizungshavarie einer Übergangslösung bedürften, wurde mit den Erfahrungen in Zürich und Hannover verglichen:

- Zum Bedarf führen die SWM aus, dass historisch jährlich ca. 4,6% aller Bestandsheizungen getauscht werden, wovon allerdings nur ein Teil auf Heizungshavarien entfällt. In Wärmenetzgebieten gehen die SWM in den nächsten Jahren von einer deutlich geringeren Quote an Heizungswechseln aus, da Kund\*innen ihre Bestandsheizungen so lange reparieren werden wie möglich, um die Zeit bis zum Netzanschluss zu überbrücken. Vor diesem Hintergrund gehen sie davon aus, dass jährlich nur wenige Hundert Kunden in Wärmenetzgebieten in München von einer Heizungshavarie und damit der o.g. Problematik betroffen sind.
- Die Stadt Zürich (448.664 Einwohner\*innen, Bevölkerungsdichte 48,8 Personen pro ha (2024)) deckt aktuell gut 1/3 des Siedlungsgebiets mit Fernwärme ab<sup>2</sup> und strebt einen Ausbau bis 2024 auf 60 % an<sup>3</sup>. Wird eine fossile Heizung altersbedingt ersetzt, bevor der Anschluss an ein geplantes Fernwärmennetz möglich ist, kann eine Übergangslösung bewilligt werden. Diese erlaubt es, für einen befristeten Zeitraum eine Gas- oder Ölheizung einzubauen. Voraussetzung ist u.a., dass ein Wärmeliefervertrag oder eine Auftragsbestätigung für den geplanten Fernwärmeschluss vorliegt. Der Bedarf an Übergangslösungen ist nach der Auswertung der Stadt Zürich sehr gering. Vom 1. September 2022 bis 30. Dezember 2024 wurden 25 Übergangslösungen bewilligt. Befristete Überbrückungslösungen, die bei unerwartetem Heizungsausfall im Winter genehmigt werden können, wurden im gleichen Zeitraum acht mal bewilligt.

Vereinfacht hochgerechnet auf die Einwohner\*innen in München (1.603.776 (2024), Bevölkerungsdichte 52 Einwohner\*innen pro ha) entspräche dies einem Bedarf von rund 90 Übergangs- und 30 Überbrückungsfällen für einen Zeitraum von 16 Monaten.

- Zum beschleunigten Ausbau der Fernwärme hat die Landeshauptstadt Hannover (rund 557.200 Einwohner\*innen (09/2024) eine Fernwärmesatzung<sup>4</sup> erlassen.

<sup>2</sup> <https://www.ewz.ch/de/geschaeftkunden/immobilien/referenzen-projekte/fernwaerme.html> (Abruf vom 22.02.2025)

<sup>3</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/de/umwelt-und-energie/energie/abloesung-gasnetz/hintergrund.html#vorgehen\\_in\\_gebietenmitfernwaermenetz](https://www.stadt-zuerich.ch/de/umwelt-und-energie/energie/abloesung-gasnetz/hintergrund.html#vorgehen_in_gebietenmitfernwaermenetz) (Abruf vom 22.04.2025)

<sup>4</sup> <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Umwelt-Nachhaltigkeit/Klimaschutz-Energie/Klimaschutz-konkret/W%C3%A4rmewende-Hannover/Hannover-baut-Fernw%C3%A4rme-aus> (Abruf vom 11.08.2025)

Eigentümer\*innen mit Grundbesitz im Satzungsgebiet müssen seit dem 1. Januar 2023 beachten, dass die Verpflichtung zur FernwärmeverSORGUNG besteht, wenn ein Fernwärmeanschluss herstellbar ist und eine Heizung wesentlich geändert oder neu installiert werden soll (Befreiungen sind möglich). Der Energieversorger enercity bietet mit der „Pop-Up-Heizung“ ein niederschwelliges Angebot an, wenn es während der Umstellung auf Fernwärme zu unvorhergesehenen Heizungsausfällen kommt. Auf Rückfrage werden rund 100 Anlagen jährlich verbaut.

Auch diese Zahl liegt bei Hochrechnung auf die Einwohner\*innen der LHM in der von der SWM geschätzten Größenordnung - mit den Unterschieden, dass es sich hier um ein Gebiet mit einer Fernwärmesatzung handelt und es ein begleitendes und beworbeneS Angebot für eine Übergangslösung gibt.

Der von den Stadtwerke München geschätzte Bedarf von „wenigen hundert Kunden jährlich“ erscheint damit plausibel.

Der Markt ist allerdings in Bewegung, und es entstehen weitere Angebote, z.B. im Wärmepumpen-Contracting. Die Beurteilung muss auch hier im Einzelfall erfolgen. Die Entwicklung des Gebrauchsmarktes wird neben den technischen Aspekten auch von den bundesrechtlichen Rahmenbedingungen (Novellierung des GEG, Entwicklung der Förderung über das BEG u.ä.) abhängen.

### **Mitwirkung der SHK-Innung**

Die SHK Innung München (Innung Spengler, Sanitär- und Heizungstechnik) hat aufgrund der Unsicherheiten im Markt die aufgeworfenen Fragestellungen wie nach dem Bedarf an Übergangslösungen, der Beurteilung des Einbaus gebrauchter Kessel oder der Thematik der Gewährleistung / Garantie an den zuständigen Fachverband weitergeleitet. Die Stellungnahme des Fachverbands liegt noch nicht vor. Aus Sicht der Innung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch kein tragfähiges Geschäftsmodell erkennen. Die Etablierung eines neuen Geschäftsfeldes für Installationsbetriebe des Handwerks zeichnet sich damit aktuell nicht ab.

Den Installationsbetrieben kommt beim Einbau gebrauchter Anlagen eine zentrale Rolle zu. Das RKU geht davon aus, dass bereits heute einzelne Fachbetriebe im Zuge der Kundenbindung gebrauchte Anlagen realisieren. Wer auf Eigeninitiative eine gebrauchte Anlage erwirbt, braucht in der Regel ebenfalls einen Fachbetrieb für dessen Einbau, die Wartung und ggf. die Reparatur. Über die Bereitschaft, diese „fremden“ Anlagen zu installieren, bestehen aktuell keine Kenntnisse.

Auch die befragten Energieversorgungsunternehmen arbeiten beim Ein-, Ausbau und ggf. Lagerung der Anlagen weitgehend mit dem regionalen Handwerk zusammen.

### **Städtische Förderung im „Münchner Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ (FKG)**

Gemäß Beschluss zur Wärmeplanung Nr. 20-26 / V 11411 (Mai 2024), Beschlusspunkt 18 wurde das Referat für Klima- und Umweltschutz beauftragt, „die Ausgestaltung von Förderbedingungen im FKG im Sinne der kommunalen Wärmeplanung und vor dem Hintergrund der bundeseitigen Förderkulisse weiter zu prüfen. Dies betrifft insbesondere (...), eine verstärkte Förderung beim Ausbau von nicht mehr funktionstüchtigen Heizungen, (...)“.

Das neu ausgerichtete FKG unterstützt die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung (Förderung des Anschlusses an ein Wärmenetz, der Errichtung eines Gebäudenetzes, Beratungsleistungen für Gebäude- und Wärmenetze und Wärmepumpen) auf vielfältige Weise. Es bietet Anreize, zeitnah und rechtzeitig auf ein neues, regeneratives Heizsystem zu wechseln.

Im Falle einer nicht mehr funktionstüchtigen Heizung (Heizungshavarie) und dem geplanten Anschluss an ein Wärmenetz könnten geförderte Übergangslösungen sinnvoll sein, um die

Umsetzung des geplanten Wärmeanschlusses nicht zu gefährden. Als geförderte Übergangslösung steht jedoch schon jetzt die BEG-Förderung zur Verfügung. Im Falle des Einbaus eines nach BEG geförderten neuen Heizungssystems wird dann eine für den Übergang eingebaute provisorische Heiztechnik für bis zu ein Jahr im FKG mitgefördert.

Allerdings können bis zum möglichen Anschluss an ein Wärmenetz Jahre vergehen, so dass die Begrenzung auf ein Jahr bei einem geplanten Wärmenetzanschluss unbefriedigend sein kann. Wenn die BEG den förderfähigen Zeitraum der Übergangslösung verlängern würde, hätte dies auch eine verlängerte Förderung des Übergangszeitraums der BEG-gekoppelten Maßnahmen im FKG zur Folge. Dies liegt jedoch nicht im Handlungsbereich des RKU.

Eine darüber hinausgehende Förderung im FKG als neuer Förderbaustein wird nicht als sinnvoll erachtet. Dies hängt neben dem begrenzten Budget des FKG auch mit der derzeitigen Richtlinien-Struktur und den allgemein gültigen Förderbedingungen des FKG zusammen. Das FKG ist auf eine langfristige Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung ausgerichtet und fordert deshalb eine Bindefrist der geförderten Maßnahmen von zehn Jahren. Nach heutigem Stand der Technik würde eine provisorische Heizung i.d.R. zudem nicht den Förderausschluss von fossilen Brennstoffen erfüllen.

Der Prüfauftrag ergibt somit, dass die Einbindung von Übergangslösungen im FKG als neue Fördersäule negativ beurteilt wird. Gleichzeitig ist eine indirekte FKG-Förderung über die BEG-Übergangslösung bis zu einem Jahr möglich.

### **Mitwirkung der SWM**

Die Stadtwerke München SWM bestätigen auf Anfrage im Juli 2025 die in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München“ dargestellte Stellungnahme<sup>5</sup>. Die Wirtschaftlichkeit des temporären Einsatzes von Luftwärmepumpen wurde zwischenzeitlich ebenfalls geprüft, auch hier deutet sich aktuell kein wirtschaftliches Geschäftsmodell für die SWM an.

Insbesondere hinsichtlich der Kund\*innen des zukünftigen Fern- und Nahwärmenetzes der SWM besteht die Erwartungshaltung, dass diesen praktikable Lösungen angeboten werden können. Denkbar ist neben eigenen SWM-Lösungen auch die enge Zusammenarbeit mit dem Handwerk (wie beispielsweise zum Ein-/Ausbau gebrauchter Anlagen oder Lagerung derselben). Weiterhin erfolgt auch die Bereitstellung von Heizmobilen für kurzfristige Übergangslösungen wichtiger Kund\*innen.

---

<sup>5</sup> Vgl. <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8041544?dokument=v8336612> (Stellungnahme in Kapitel 8).