

## 1. Immobilienwirtschaftlicher Stammtisch Barmen am 30.3.23

# Zusammenfassung der Diskussion im Anschluss an die Vorträge der Referenten

Ablauf, Inhalte und Vorträge des 1. Immobilienwirtschaftlichen Stammtisches Barmen vom 30.3.23 finden sich auf der [Webseite von BarmenUrban](#) (bitte anklicken)

Die sich an die Vorträge anschließende Diskussion war geprägt durch die Verunsicherungen, die die aktuellen bundesweiten Diskussionen zum Gesamtkomplex der klimarelevanten Ertüchtigung von Immobilien derzeit prägen.

### Diskussion

- **Grundsätzlich:**
  - In welchen Fällen, mit welchen Fristen der Austausch einer bestehenden Heizung zu einer Anlage, die zu 2/3 aus erneuerbaren Energien gespeist wird, erforderlich ist, kann aktuell noch nicht gesagt werden, da das zugrundeliegende Gesetz gerade erst entwickelt wird.
  - Daher sind auch die genauen Konditionen und Fördermöglichkeiten noch nicht bekannt.
  - Man sollte sich deshalb durch die hitzigen Diskussionen in der Presse nicht verunsichern lassen und keine voreiligen Entscheidungen treffen.
  - Aber die Bedenken und konkreten Umsetzungsschwierigkeiten auf Seiten der Immobilieneigentümer wurden dennoch klar formuliert und sollen an die Verantwortlichen der Stadt Wuppertal und an die Macher der Gesetze herangetragen werden.
- **Wärmepumpen** sind *grundsätzlich* eine geeignete Technologie auch zur Beheizung von Mehrfamilienhäusern – wenn die Voraussetzungen stimmen.  
ABER:
  - Der Einsatz eines Energieberaters ist dringend anzuraten. Der Wärmebedarf des Gebäudes muss ermittelt und ein geeignetes Erneuerungskonzept erstellt werden.
  - Falls Wärmepumpe(n) allein nicht ausreich(en), kann ein Spitzenlastkessel verbaut werden (ggf. Weiternutzung von bestehender Alt-Anlage).
  - Es muss ausreichend Platz zur Installation in den Kellern und im Außenbereich vorhanden sein. Dabei können Lärmemissionen in dicht bebauten Gebieten nachbarschaftsrechtliche Probleme verursachen.

- Die Erstellung einer **gesamtstädtischen Strategie zur Wärmeversorgung** wird als sinnvoll erachtet.
  - Auch für Gebäude, in denen Wärmepumpen nicht zum Einsatz kommen können (u.a. Platz, nachbarrechtliche Probleme, s.o.), müssen Lösungen ermöglicht werden, die den künftigen Gesetzen Rechnung tragen und wirtschaftlich sinnvoll sind.
  - **Ausbaupotenziale der Fernwärme** ermitteln. Die WSW sollte anschlusswilligen Immobilieneigentümern in der Nähe bestehende FW-Netze gute Angebote machen und eine offensive Netzerweiterung betreiben. Auch geeignete Gebiete zur Etablierung von **Nahwärmeversorgungs**-Lösungen sollen dabei ermittelt werden.
  - Zur Etablierung von **Nahwärmelösungen**, z.B. über einen Verbund von Immobilien durch kellergeführte Leitungen in **dichtbebauten Innenstadt-Blöcken** sollten „**Kümmerer**“ gefunden werden, welche die erforderlichen Gespräche mit den Immo-Eigentümern führen und den Energieverbund organisieren. Ggf. Einsatz von Fördermitteln zur Finanzierung dieser Kümmerer prüfen.
  - Ob und inwieweit **Erdwärme** zum Einsatz kommen kann (höherer Effizienzgrad als Luftwärmepumpen) , muss jeweils geprüft werden, mutmaßlich ist dies bei Verbundlösungen besser geeignet.
- Gerade **ältere Immobilienbesitzer** haben oftmals Schwierigkeiten, die hohen Kosten einer Heizungserneuerung (ggf. verbunden mit ergänzenden Dämm-Maßnahmen an Gebäuden zu finanzieren, da sie von Banken keine Kredite erhalten bzw. nur zu hohen Zinsen.
- Die **beiden Förderprogramme der Stadt Wuppertal** können bei der Erneuerung von Mehrfamilienhäusern nur bedingt zum Einsatz kommen, da sie an selbstnutzende Eigentümer von Wohnimmobilien mit bis zu 8 Wohneinheiten gerichtet sind. Grundsätzlich werden sie aber trotz der vorerst kurzen Laufzeit als sinnvoll erachtet.
- **Der Beigeordnete Herr Minas ist gebeten, die o.g. Bedenken, Wünsche und Ideen an die Verantwortlichen der Stadt Wuppertal sowie über die ihm zur Verfügung stehenden Kanäle auch an politisch Verantwortliche in Land und Bund weiterzutragen.**  
Ob und inwieweit die Bundes- und Landespolitik hierdurch zu beeinflussen ist, muss man sehen und die weiteren Entwicklungen abwarten.

## Fazit/ nächste Sitzung

- Die Veranstaltung wird grundsätzlich positiv wahrgenommen. Die Immobilieneigentümer und -akteure begrüßen die Möglichkeit eines solchen Formats zur Information, zur Diskussion und zum Austausch untereinander und mit städtischen Verantwortlichen.
- Der Anteil an Input durch Referent\*innen sollte beim nächsten Mal zugunsten von mehr Zeit für Diskussionen verringert werden.
- Es blieb keine Zeit für eine umfangreiche Diskussion über künftige Themen. Aufgrund der Komplexität des Themas wird BarmenUrban gebeten, weitere Akteure zur gleichen Thematik einzuladen, die einige der o.g. Aspekte abdecken. Konkret sind dies:
  - Ein(e) Verantwortliche(r) der Wuppertaler Stadtwerke, der/ die zu den Ausbauplänen von Fernwärme/ Nahwärme in Wuppertal und zu den Anschlusskonditionen informiert.
  - Ein Fachunternehmen mit Erfahrungen im Einsatz von Wärmepumpen bei Mehrfamilienhäusern. Ggf. unter Einbeziehung der Kreishandwerkerschaft.
- Über weitere Themen soll bei der nächsten Sitzung des Immobilienwirtschaftlichen Stammtischs Barmen diskutiert werden.
- Die nächste Sitzung soll stattfinden, wenn in Bezug auf die Gesetzgebung in Berlin und konkreten Umsetzungsbedingungen mehr Klarheit besteht.

Protokoll: Martin Vöcks, BarmenUrban, 7.4.23