



Stellungnahme

Zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wärmeplanungsgesetzes

05. Mai 2026

Der Verband Wohneigentum begleitet die Entwicklung der kommunalen Wärmeplanung seit ihrer Einführung kritisch. Bereits im Zuge des Wärmeplanungsgesetzes hat der Verband darauf hingewiesen, dass viele selbstnutzende Wohneigentümer*innen weiterhin ohne ausreichende Planungs- und Investitionssicherheit dastehen. Während kommunale Wärmepläne vielerorts noch fehlen oder nur schrittweise konkretisiert werden, müssen Eigentümer*innen bereits heute weitreichende Entscheidungen treffen, etwa beim Heizungstausch, bei energetischen Sanierungen oder anderen Investitionen, die oft über Jahrzehnte wirken. Förderprogramme und Energieberatung helfen dabei zwar grundsätzlich, lösen aber das zentrale Problem nicht: Viele Menschen wissen weiterhin nicht, ob in ihrem Gebiet langfristig ein Wärmenetz vorgesehen ist oder ob sie dauerhaft auf individuelle Lösungen angewiesen sein werden.

Zugleich bestehen aus Sicht des Verbands weiterhin offene Fragen hinsichtlich Transparenz, Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Wärmeplanung und der zukünftigen Wärmeversorgung. Die vorliegende Novelle hätte die Möglichkeit geboten, hier mehr Orientierung und Planungssicherheit für Eigentümer*innen im Gebäudebestand zu schaffen. Der Verband Wohneigentum stellt fest, dass diese Gelegenheit nur teilweise genutzt wird.

Gerade selbstnutzende Wohneigentümer*innen leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz im Gebäudebestand. Sie investieren privat in neue Heizungen, energetische Sanierungen und klimaangepasste Gebäude. Solche Entscheidungen sind mit hohen Kosten verbunden und müssen langfristig tragfähig sein. Dafür braucht es nachvollziehbare und möglichst verlässliche Aussagen der öffentlichen Hand.

Vereinfachung darf nicht zu Planungslücken führen (§ 22a WPG-E)

Der Verband Wohneigentum erkennt an, dass kleinere Kommunen häufig nur über begrenzte personelle und finanzielle Kapazitäten verfügen. Vereinfachungen im Verfahren können deshalb sinnvoll sein. Die konkrete Ausgestaltung des § 22a WPG-E sehen wir jedoch kritisch.

Das vereinfachte Verfahren knüpft ausschließlich an eine Einwohnergrenze an. Aus Sicht des Verbandes reicht dieses Kriterium allein nicht aus, um über die notwendige Planungstiefe zu entscheiden. Auch kleinere Gemeinden können unterschiedliche Siedlungsstrukturen oder geeignete Bereiche für Nahwärme- oder hybride Versorgungslösungen aufweisen. Die pauschale Einstufung ganzer Gemeindegebiete als dezentrale Versorgungsgebiete birgt deshalb das Risiko, dass mögliche Lösungen zu früh ausgeschlossen oder gar nicht näher betrachtet werden.

Für selbstnutzende Wohneigentümer*innen ist das besonders problematisch. In Gebieten ohne Wärmenetz müssen sie die Wärmewende im eigenen Gebäude weitgehend selbst organisieren und finanzieren. Gleichzeitig fehlt häufig die Sicherheit, ob bestehende Planungen dauerhaft Bestand haben oder später noch geändert werden. Gerade bei Investitionen mit hohen Kosten brauchen Eigentümer*innen nachvollziehbare Informationen darüber, warum eine Kommune das vereinfachte Verfahren nutzt und weshalb bestimmte Versorgungsoptionen nicht weiterverfolgt werden.

Aus Sicht des Verbandes Wohneigentum sollte daher geprüft werden, § 4 Abs. 4 WPG-E um eine ergänzende Darlegungspflicht zu erweitern. Kommunen könnten im Einleitungsbeschluss auf Basis bereits vorhandener Daten nachvollziehbar erläutern, warum sie davon ausgehen, dass keine wirtschaftlich tragfähige leitungsgebundene Wärmeversorgung im Gemeindegebiet zu erwarten ist. Eine solche Begründung würde keine aufwendigen zusätzlichen Prüfungen erfordern, könnte aber zu mehr Transparenz und besserer Orientierung für private Investitionsentscheidungen beitragen.

Der **Verband Wohneigentum e. V.** ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer. Er vertritt und berät rund 300.000 Mitgliedsfamilien, die im Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte mit Garten leben, oder eine Eigentumswohnung haben.