



STELLUNGNAHME

Berlin, Juni 2023

zum Referentenentwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze der Bundesregierung vom 1. Juni 2023

Zusammenfassung

Kommunale Wärmepläne und die Pläne zur Transformation von Gas- und Stromnetzen sind der richtige Weg hin zur Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung der Gebäude. Denn Haus- und Wohnungseigentümer müssen für ihre eigene Investitionsentscheidung wissen, ob ihr Gebäude zukünftig besser zentral über ein Wärmenetz oder dezentral über eine eigene Anlage mit grünem Gas oder Wasserstoff, mit Wärmepumpe oder einem Biomassekessel oder anderweitig klimaneutral beheizt werden kann. Haus & Grund begrüßt daher, dass mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) Länder und Kommunen verpflichtet werden, gemeinsam mit allen relevanten Akteuren vor Ort die beste Lösung für die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2045 zu finden.

Der vorliegende Gesetzentwurf zur Wärmeplanung wird allerdings zum Bürokratiemonster, wenn alle Gebäude mitsamt Heiztechnik und Verbräuchen in einem Bestandskataster erfasst werden sollen. Für die technologieoffene Umsetzung der Wärmewende in Wohngebäuden ist das nicht nötig. Schon heute ist es möglich, anhand der bekannten Daten zu den Wohngebäuden wie Baujahr, Wohn- und Nutzfläche hinlänglich genaue Angaben zum Energieverbrauch zu treffen und auf Basis vorliegender Bebauungspläne eine in die Zukunft gerichtete Wärmeplanung zu erstellen. Insofern plädiert Haus & Grund dafür, die Regelungen zur Datenerhebung und zu den Informationspflichten mit Blick auf die knappen Kapazitäten an qualifiziertem Personal in den Planungsämtern der Städte und Gemeinden auf das notwendige Maß zu beschränken.

Damit die Wärmepläne am Ende nicht nur auf dem Papier bestehen, sondern tatsächlich umgesetzt werden können, müssen die Maßnahmen und Fristen des Wärmeplanungsgesetzes mit denen der geplanten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abgestimmt werden. Mit dem bisher vorliegenden Entwurf des GEG verbietet die Bundesregierung ab dem 1. Januar 2024 den Einbau von reinen Gas- und Ölheizungen und zwingt die Eigentümer zum Einbau eigener Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie, wenn aktuell kein Anschluss an ein erneuerbares Wärme- oder Gasnetz möglich ist. Haus & Grund fordert daher, dass neue Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz an Einbau und Umrüstung von Heizungen nur in Kommunen Anwendung finden dürfen, in denen eine kommunale Wärme- und Energieplanung vorliegt, sodass eine hinreichende Sicherheit für die Investitionsentscheidungen der Eigentümer, aber auch für die Wärme-, Gas- und Stromverteilnetzbetreiber besteht.

Entscheidend für den Erfolg der Wärmewende ist schließlich, dass der Um- und Ausbau der Fernwärme auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung sowie der Neubau klimaneutraler Wärmenetze kosteneffizient erfolgt. Damit Eigentümer diese Option der Wärmeversorgung nutzen und die Zahl der angeschlossenen Gebäude deutlich steigt, müssen gleichzeitig die Verbraucherrechte von Fernwärmekunden gestärkt werden. Vor allem sind die Preise für die Verbraucher transparent und fair zu gestalten. Ein Anschluss- und Benutzungszwang darf nicht eingeführt werden und bestehende Satzungen, die diesen vorschreiben, müssen abgeschafft werden. Wärmenetze sollen durch die angebotenen Preise und Leistungen überzeugen und sich nicht auf einen behördlichen Zwang berufen können.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

1. Fernwärme verbraucherfreundlich gestalten

Entscheidend für die Akzeptanz der Fernwärme und der Nutzung von Wärmenetzen ist, dass die Preise für die Verbraucher transparent und fair gestaltet werden. Bestehende Satzungen, die einen Anschluss- und Benutzungszwang vorschreiben, sollen abgeschafft werden. Keinesfalls dürfen die Wärmepläne zur Einführung neuer Anschluss- und Benutzungszwänge führen. Wärmenetze sollen durch die angebotenen Preise und Leistungen überzeugen und sich nicht auf einen behördlichen Zwang berufen können.

Haus & Grund lehnt generell einen Anschluss- und Benutzungszwang an ein Netz der öffentlichen Fernwärmeversorgung ab. Hierdurch werden die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit verletzt. Die in § 108 GEG verankerte Länderöffnungsklausel ist daher abzuschaffen.

2. Bürgerinnen und Bürger in die Wärmeplanung einbeziehen

Haus & Grund begrüßt, dass mit der Durchführung der flächendeckenden Wärmeplanung auch die Bürgerinnen und Bürger sowie die Unternehmen vor Ort in den Planungs- und Strategieprozess einbezogen werden sollen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die neu geplanten erneuerbaren Wärme-, Gas- und Stromverteilnetze oder die Transformation der vorhandenen Netze erfolgreich umgesetzt werden und zu einer kostengünstigen Wärmeversorgung der angeschlossenen Gebäude beitragen können. Allerdings sollten die Fristen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausreichend lang bemessen werden.

Haus & Grund fordert daher, in § 13 Absatz 2 Satz 3 die Frist für die Einsichtnahme auf mindestens zwei Monate anzuheben zzgl. einem weiteren Monat für die Abgabe der Stellungnahme.

3. Ländlicher Raum darf nicht vergessen werden: vereinfachte Wärmeplanungspflicht in kleinen Kommunen

Da auch im ländlichen Raum Potenziale für gemeinschaftliche Wärmeversorgungslösungen bestehen, sollten Gemeindegebiete mit bis zu 10.000 Einwohnern von der Wärmeplanungspflicht nicht vollständig ausgenommen werden. Auch hier kann eine vereinfachte Wärmeplanung durchgeführt werden, die den Gebäudeeigentümern Sicherheit bei der Wahl ihrer zukünftigen Heizung gibt oder das gemeinsame Handeln benachbarter Eigentümer fördert. Bislang ist es Eigentümern wegen bestehender Konzessionsverträge (Recht zur Nutzung öffentlicher Wege) nicht gestattet, sich gegenseitig oder gemeinschaftlich mit erneuerbarer Wärme zu versorgen. Dieses Hemmnis muss abgebaut werden, um sowohl die Ziele des Klimaschutzes als auch der Bezahlbarkeit von Wohnraum zu erreichen.

Damit Gemeinden mit genau 10.000 Einwohner in die Pflicht des WPG einbezogen werden, empfiehlt sich darüber hinaus eine redaktionelle Änderung.

Haus & Grund fordert § 4 Absatz 2 WPG-E wie folgt zu ändern:

„(2) Die Länder können von einer Wärmeplanung für Gemeindegebiete, in denen insgesamt bis zu 10.000 Einwohner gemeldet sind, ein vereinfachtes Verfahren vorsehen. Sie sind verpflichtet sicherzustellen, dass diese Wärmepläne spätestens bis zum 31. Dezember 2028 erstellt worden sind.“

4. Bestandsanalyse: Datenerhebung auf das notwendige Maß begrenzen

Mit Blick auf die Fristen zur Vorlage von Wärmeplänen (Großstädte ab 100.000 Einwohner bis Ende 2027, kleinere Städte und Landkreise ab 10.000 Einwohner bis Ende 2028) und die fehlenden Planungskapazitäten in den Kommunen für deren Erstellung sollten für die Bestandsanalyse nur die tatsächlich für eine Wärmeplanung nötigen Daten erhoben werden. Dazu ist es nicht erforderlich gebäude- oder adressbezogene Daten zu erfassen, wie jeder einzelne Eigentümer sein Wohngebäude beheizt. Heizungsart, Endenergieverbrauch der letzten drei Jahre oder Dämmstandards eines Gebäudes – all diese Angaben können sich jederzeit bis zur konkreten Umsetzung ändern, sobald Eigentümer energetische Maßnahmen an ihren Gebäuden oder Heizungsanlagen vornehmen. Außerdem können im beplanten Gebiet Neubauten errichtet und alte Gebäude abgerissen werden. Daher ist auch die Auswertung von Energieausweisen oder Feuerstättenbescheiden der Bezirksschornsteinfeger nicht nötig. Erst zum Zeitpunkt der konkreten Planung und Umsetzung eines Wärmenetzes werden die aktuellen Angaben zum Brennstoffverbrauch eines anzuschließenden Gebäudes relevant. Die bereits heute schon bekannten Daten zu den Wohngebäuden wie Baujahr, Wohn- und Nutzfläche liefern hinlänglich genaue Angaben zum Energieverbrauch, mit denen anhand der vorliegenden Bebauungspläne eine in die Zukunft gerichtete Wärmeplanung erstellt werden kann.

Haus & Grund fordert, die Regelungen zur Datenerhebung und-verarbeitung sowie zur Bestandsanalyse nach §§ 10 und 14 in Verbindung mit Anlage 1 WPG-E auf das notwendige Maß zu beschränken und auf die Erstellung eines Bestandskatasters zu verzichten. Insbesondere sind die in Anlage 1 Nummern 1 und 4b WPG-E genannten Informationen und Daten zu bestehenden Heizungsanlagen für die Wärmeplanung unerheblich, da sich die Angaben bis zum Abschluss der Wärmeplanung ändern können. Gerade durch die in Aussicht stehende staatliche Förderung und Energiepreissteigerungen werden viele Eigentümer in den kommenden Jahren in erneuerbare Heizungen und Effizienzmaßnahmen an ihren Gebäuden investieren.

5. Zwischenziele für die Umstellung der Wärmenetze auf erneuerbare Energien aufheben

Haus & Grund sieht die geplanten Zwischenziele als hinderlich für die Erreichung der Klimaneutralität in Wärmenetzen bis 2045 an. Bestehende Wärmenetze sollen nach § 25 WPG-E bis 2030 zur Hälfte Wärme aus erneuerbaren Quellen oder unvermeidbarer Abwärme liefern, neue Wärmenetze sollen gemäß § 26 WPG-E bereits 2024 zu einem Anteil von 65% erneuerbare Energie/Abwärme nutzen. Diese Ziele zwingen die Netzbetreiber in teure Zwischenlösungen zu investieren und konterkarieren damit eigene Investitions- und Wirtschaftspläne der Unternehmen. Letztendlich führen diese Zwischenziele zu Preissteigerungen bei der Wärmeversorgung der Haushalte.

Haus & Grund fordert daher, die Zwischenziele und -fristen gemäß §§ 25 und 26 lediglich als Orientierungsrahmen zu sehen. Maßgebend für die Entscheidung der Unternehmen soll der CO₂-

Emissionshandel und damit die Sicherstellung einer kosteneffizienten Wärmerversorgung der Haushalte sein.

6. Kommunen nicht überlasten (Änderungen im BauGB)

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll die Umsetzung klimapolitischer Ziele und Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen und damit die zu erfüllenden Aufgaben der Planungsverwaltung erweitert werden. Damit reiht sich der Gesetzentwurf in eine Vielzahl von gesetzgeberischen Vorhaben ein, die letztlich in der städtebaulichen Planung der Kommunen umgesetzt werden müssen. Haus & Grund sieht ein erhebliches Überforderungspotential für die Städte und Gemeinden in der praktischen Umsetzung all dieser Aufgaben, da den kommunalen Bau- und Planungsämtern dafür qualifiziertes Personal nicht ausreichend zur Verfügung steht. Daher müssen die anstehenden Aufgaben mit einer entsprechenden Personal- und Finanzausstattung für die Kommunen versehen werden und eine angemessene Priorisierung der unterschiedlichen planerischen Anforderungen erfolgen.

[Haus & Grund Deutschland](#)

Haus & Grund ist mit über 920.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.