

27. November 2025

## **Stellungnahme des VDBG zur öffentlichen Auslegung des Wärmeplanentwurfs in Berlin gemäß § 13 Absatz 4 WPG**

Der VDBG und seine Mitglieder unterstützen die Wärmewende im Gebäudesektor. Trotzdem stellen die kommunale Wärmeplanung und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Haus- und Wohnungseigentümer vor allem eine finanzielle Herausforderung dar. Dazu verursacht die Unklarheit beim Gebäudeenergiegesetz, das von der Bundesregierung ggf. noch angepasst wird, große Unsicherheit unter unseren Mitgliedern. Die öffentliche Debatte über eine geplante Kürzung von Fördermitteln beim Heizungstausch tut ihr Übriges dazu. Mit der Veröffentlichung der kommunalen Wärmeplanung für die Hauptstadt haben Eigenheimer und Wohnungseigentümer nun eine Orientierung, welche Gebiete in Berlin wann zentral an das Wärmenetz angeschlossen werden und welche Gebiete nicht. Die aktuellen Probleme bleiben aber bestehen. Für den VDBG sind daher folgende Aspekte wichtig:

1. Mit dem Abschluss der kommunalen Wärmeplanung darf das GEG erst eine bindende Wirkung für Haus- und Wohnungseigentümer in Berlin frühestens ab dem 1. Juli 2026 haben sowie mit dem Inkrafttreten einer rechtsverbindlichen Satzung, die eine nach Landesrecht zuständige Stelle unter Berücksichtigung des Wärmeplans erlässt.
2. Die vorliegende Fernwärmeplanung schließt vor allem große Siedlungsgebiete an den Berliner Stadträndern aus. Zudem ist vor allem im südöstlichen Bereich aufgrund der Wasserschutzgebiete Geothermie ausgeschlossen, so dass der Einsatz von Erdwärmepumpen hier so gut wie unmöglich ist. Gerade diese Gebiete müssen an das Fernwärmenetz angeschlossen oder den betroffenen Gebäudeeigentümern flexible Lösungen wie dezentrale Nahwärmenetze, zusätzliche Fördermittel und Beratungen angeboten werden.
3. Der VDBG lehnt einen staatlich verordneten Zwang zum Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz ab. In Gebieten, in denen ein Fern- oder Nahwärmenetz in Berlin vorhanden oder geplant ist, müssen Hauseigentümer wie auch in dezentralen Gebieten ohne Zwang und technologieoffen über ihre eigene Wärmeversorgung im Sinne der eigenen Wirtschaftlichkeit und der Vorgaben des GEG entscheiden können. Die Satzungen müssen eine entsprechende Klausel beinhalten, gerade für die Gebäudeeigentümer, die unabhängig von der Ausweisung ihres Gebietes bereits die Heizungen etwa auf Luft- oder Erd-Wärmepumpen oder auf Biomasse umgerüstet haben.

4. Die Ausweisung eines Gebietes für den Anschluss an ein Fernwärmenetz bedeutet auch Anschlussrecht für die betroffenen Hauseigentümer. Der Versorgungsträger ist dann auch im Sinne der Planungssicherheit für den Gebäudeeigentümer verpflichtet, dem berechtigten Antrag auf Anschluss stattzugeben und die technischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, sofern dem keine zwingenden technischen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen. Wenn Leistungen beim Anschluss an das Fernwärmenetz nicht erfüllt werden, kann der betroffen Hauseigentümer Schadenersatzansprüche gegenüber dem Versorgungsträger geltend machen.
5. Das Wärmenetz in Berlin muss tariflich wettbewerbsfähig, fair und transparent sein und durch Leistungen und Vielfalt im Angebot überzeugen, nicht durch Zwang. Die Monopolstellung von Wärmeversorgern muss durch Regulierungen und eine Preiskontrolle durch eine unabhängige Stelle zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer ausgeglichen werden, um hohe und nicht nachvollziehbare Kosten zu vermeiden und auszuschließen. Ein hoher energetischer Standard von Gebäuden und die damit verbundene geringere Abnahme von Wärmemengen darf nicht zu einer Unwirtschaftlichkeit des Wärmenetzes führen.
6. Der Berliner Stromnetzbetreiber muss verpflichtet werden, den uneingeschränkten Anschluss etwa von Wärmepumpen und Stromdirektheizungen an das Stromverteilnetz sicherzustellen, ohne die Nutzer übermäßig mit Kosten zu belasten. Technisch muss das Stromnetz vor allem in Gebieten der dezentralen Wärmeversorgung, in denen ein hoher Anteil von Wärmepumpen zu erwarten ist, so ausgebaut sein, dass Stromnetze stabil sind und Netzausfälle möglichst schnell behoben werden.
7. Der VDBG fordert, dass die Aktivierung und Begleitung dezentraler Wärmelösungen, die von privaten Eigentümern umgesetzt werden (z.B. Wärmepumpen, Biomasse) ebenso Bestandteil der kommunalen Strategie in Berlin sein und ergänzend in die kommunale Wärmeplanung aufgenommen werden muss.
8. Die Umsetzung der Wärmewende bedeutet für viele Hauseigentümer eine enorme finanzielle Belastung. Es braucht zusätzliche verlässliche, langfristige und unbürokratische Förderprogramme durch den Bund und ggf. auch durch das Land Berlin sowie steuerliche Anreize, um die Sanierungsquote zu steigern und Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme zu ermöglichen.
9. Umfassende Information und Beratung: Der Informationsbedarf für Gebäudeeigentümer nicht nur zu Fördermitteln ist sehr groß. Das Land Berlin muss daher die Bürger aktiv und umfassend weiter informieren und beraten. Die Energieberatungen für Gebäudeeigentümer müssen ausgeweitet werden. Die Akzeptanz der Wärmewende hängt maßgeblich von der Einbindung der Betroffenen ab.
10. Härtefallregelung: Das Land Berlin muss Einzelfallprüfungen zulassen und bei Vorliegen einer sogenannten unbilligen Härte Ausnahmen von der Pflicht zum Heizungsaustausch nach GEG zulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Brückmann  
Präsident

Frank Hufnagel  
Referent