

Kommunale Wärmeplanung 2026/2028: Was die Stadt entscheiden muss — und warum die GEG-Wärmepumpe-Pflicht im Bestand davon abhängt

Kommunale Wärmeplanung nach WPG: Stichtage 30.6.2026
/ 30.6.2028, Wärmenetz-Ausweisung, Verzahnung mit § 71
GEG — und was Verwalter heute schon wissen müssen.

Inhalt

- 01 Eine WEG-Versammlung im Frühjahr — und eine Frage, die niemand sauber beantworten kann

- 02 Was das Wärmeplanungsgesetz (WPG) verlangt

- 03 Stichtage konkret — wer wann liefern muss

- 04 Inhalt der Wärmeplanung — die vier Säulen aus § 6 WPG

- 05 Wärmenetz- und Wasserstoff-Netzausbauggebiete — die Brücke zum Eigentümer

- 06 Verzahnung mit § 71 GEG — die eigentliche Konsequenz für Eigentümer

- 07 Was Verwalter und Eigentümer heute tun sollten

- 08 Hardship-Klauseln — wann eine Befreiung möglich ist

- 09 Praxisbeispiel: Mittelgroße WEG, Großstadt-Stichtag 2026

- 10 Wie ImmoGenio das in der Praxis abbildet

- 11 Grenzen der aktuellen Umsetzung

12 Wo wir heute stehen

13 Fazit — und ein Hinweis für die nächste ETV

Eine WEG-Versammlung im Frühjahr — und eine Frage, die niemand sauber beantworten kann

Die Eigentümerversammlung beginnt mit einem TOP, der eigentlich klar wirkt: Die Gas-Brennwert-Heizung der WEG ist 22 Jahre alt, der Wartungsdienst hat einen Austausch im nächsten Wartungszyklus empfohlen. Die Verwaltung hat drei Angebote eingeholt — Gas-Brennwert, Wärmepumpe, Hybridlösung. Doch bevor abgestimmt werden kann, fragt ein Eigentümer: „Müssen wir nicht ohnehin auf 65 Prozent erneuerbare Energien umstellen — und ab wann gilt das eigentlich bei uns?“

Die ehrliche Antwort lautet: Das hängt davon ab, was die eigene Stadt entscheidet — und wann sie es entscheidet. Denn die 65-Prozent-Pflicht aus § 71 GEG greift im Bestand erst nach Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung. Solange die Kommune keinen Wärmeplan beschlossen hat, ist ein Heizungstausch auf reines Erdgas im Bestand weiterhin zulässig. Sobald der Plan beschlossen ist, ändert sich die Rechtslage über Nacht — und mit ihr die Wirtschaftlichkeit jedes Heizungs-Szenarios.

Dieser Artikel ordnet das Wärmeplanungsgesetz (WPG) ein, das seit dem 1. Januar 2024 in Kraft ist, und erklärt, was die Stichtage 30. Juni 2026 und 30. Juni 2028 für Eigentümer, Verwalter und WEG-Beschlüsse bedeuten.

Was das Wärmeplanungsgesetz (WPG) verlangt

Das WPG verpflichtet jede Gemeinde in Deutschland, eine kommunale Wärmeplanung aufzustellen. Ziel ist ein flächendeckendes, gebietsbezogenes Bild der zukünftigen Wärmeversorgung — also die Antwort auf die Frage, ob ein Quartier künftig über ein Wärmenetz, dezentrale Wärmepumpen, Wasserstoff oder eine Kombination versorgt werden soll. Der Wärmeplan ist kein abstraktes Strategiepapier, sondern die rechtliche Grundlage dafür, ob in einem Gebiet die 65-Prozent-EE-Pflicht des GEG greift und in welcher Form sie greift.

Die Wärmeplanung wird vom planungsverantwortlichen Träger erstellt — in der Regel die Gemeinde oder ein Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Sie ist keine reine Verwaltungsaufgabe, sondern erfordert die Beteiligung von Energieversorgern, Bürgern und Wohnungswirtschaft. Genau darin liegt die Chance für Verwalter und Eigentümer: Sie können sich am Verfahren beteiligen und so beeinflussen, ob ihr Quartier als Wärmenetzgebiet ausgewiesen wird oder nicht.

Stichtage konkret — wer wann liefern muss

§ 5 WPG staffelt die Pflicht nach Einwohnerzahl:

- **30. Juni 2026** für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Das betrifft rund 80 Städte in Deutschland — von Hamburg und München über Köln und Frankfurt bis Münster, Wuppertal und Karlsruhe.
- **30. Juni 2028** für alle übrigen Gemeinden, also den ganz überwiegenden Teil der Kommunen.

Wer schneller liefert, hat einen Vorteil. Viele Mittelstädte und auch einige Großstädte planen bereits 2025 oder 2026 zu beschließen, weil sie damit Planungssicherheit für laufende Quartiersentwicklungen schaffen wollen. Umgekehrt gibt es Kommunen, die den Stichtag voraussichtlich knapp halten oder Verlängerungen anstreben werden. Für Verwalter heißt das: Der Status der eigenen Kommune ist die zentrale Information — und dieser Status ändert sich monatlich.

Inhalt der Wärmeplanung — die vier Säulen aus § 6 WPG

Ein Wärmeplan im Sinne des WPG besteht aus vier inhaltlichen Bausteinen, die jede Kommune zu liefern hat:

Bestandsanalyse. Welche Heizsysteme sind heute in der Kommune im Einsatz, wie ist der Energieträger-Mix verteilt, welche Wärmenetze gibt es bereits, wie sind die Gebäude in Bezug auf Baualter und Sanierungsstand strukturiert. Diese Analyse erfolgt gebietsscharf — also auf Quartiers- oder Baublockebene — und bildet die Grundlage für alle weiteren Schritte.

Potenzialanalyse. Welche erneuerbaren Energiequellen stehen in der Kommune zur Verfügung und wie hoch ist ihr Potenzial: oberflächennahe und tiefe Geothermie, Solarthermie auf Dachflächen und Freiflächen, Biomasse aus Land- und Forstwirtschaft, Abwärme aus Industrie und Rechenzentren, Fluss- und Seewärme, Abwasser-Wärme. Auch das Potenzial für Wärmenetze und für Quartierslösungen wird hier bewertet.

Zielszenario 2030 und 2045. Eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2045 ist das gesetzliche Zielbild. Die Kommune skizziert, wie die Wärmeversorgung in 20 bis 25 Jahren strukturiert sein soll — welche Gebiete zentral über Wärmenetze, welche dezentral über Wärmepumpen, welche gegebenenfalls über Wasserstoff versorgt werden.

Strategie- und Maßnahmenanalyse. Aus dem Zielszenario werden konkrete Umsetzungsschritte abgeleitet: Wann wird welches Wärmenetz gebaut oder erweitert, welche Sanierungs-Programme werden aufgelegt, wann werden welche Gebiete formal als Wärmenetz-

gebiet ausgewiesen. Diese Maßnahmenanalyse ist der für Eigentümer relevanteste Teil — sie bestimmt, was im eigenen Quartier konkret passiert.

Wärmenetz- und Wasserstoff-Netzausbaubereiche — die Brücke zum Eigentümer

§ 26 WPG regelt die formale Ausweisung von Gebieten. Zwei Kategorien sind hier zentral:

Wärmenetzgebiet. In einem ausgewiesenen Wärmenetzgebiet ist ein Wärmenetz vorhanden oder geplant, das die Gebäude zentral versorgt. Eigentümer in solchen Gebieten müssen keine eigene 65-Prozent-EE-Heizung einbauen, sobald sie die Heizung tauschen — der Anschluss an das Wärmenetz erfüllt die GEG-Pflicht. Der Anschluss kann durch Satzung oder durch privatrechtlichen Vertrag erfolgen; die Bedingungen ergeben sich aus der AVB-FernwärmeV und dem EnWG. Für eine WEG bedeutet das: Wenn das eigene Quartier als Wärmenetzgebiet ausgewiesen wird, kann der Anschluss eine deutlich günstigere Alternative zur dezentralen Wärmepumpe sein — vorausgesetzt, die Anschlusskosten und die langfristigen Wärmepreise stimmen.

Wasserstoff-Netzausbaubereich. In einem solchen Gebiet soll das bestehende Gasnetz auf Wasserstoff umgerüstet werden. Eigentümer dürfen hier vorerst weiterhin Erdgas-Heizungen mit Wasserstoff-Readiness einbauen, weil die Anlage später auf den künftig verfügbaren Wasserstoff umgestellt werden kann. Diese Regelung ist politisch umstritten, weil unklar ist, ob ausreichend grüner Wasserstoff für den Wärmemarkt verfügbar sein wird — gesetzlich ist sie aber zulässig. Verwalter sollten sehr sorgfältig prüfen, ob die Wasserstoff-Bereitstellung tatsächlich realistisch ist, bevor sie auf dieses Szenario setzen.

Verzahnung mit § 71 GEG — die eigentliche Konsequenz für Eigentümer

§ 71 GEG schreibt vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Diese Pflicht greift im Neubau seit 1. Januar 2024 sofort. Im Bestand — also beim Heizungstausch in einem bestehenden Gebäude — greift die Pflicht jedoch erst nach Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung.

Daraus folgt für Eigentümer:

- In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern ist die 65-Prozent-EE-Pflicht spätestens ab 1. Juli 2026 voll bindend, sobald der Wärmeplan beschlossen ist (oder früher, wenn die Stadt den Plan vorzeitig beschließt).
- In allen übrigen Kommunen gilt das spätestens ab 1. Juli 2028.

- Vor diesem Stichtag ist ein Heizungstausch mit einer reinen Gas-Brennwert-Anlage rechtlich noch möglich, aber wirtschaftlich riskant: Das Gerät kann nach dem Stichtag durch CO₂-Bepreisung und Sanierungsdruck vorzeitig stranden.

Die Verzahnung schafft also ein Zeitfenster, in dem Eigentümer eine Entscheidung treffen müssen. Wer dieses Fenster nicht aktiv nutzt, läuft Gefahr, in einem ungünstigen Moment gezwungen zu sein, eine Heizung zu tauschen, die noch funktioniert. Die Details zur Sanierungspflicht und zu den Übergangsregelungen haben wir in [GEG 2024: Sanierungspflichten und Modernisierungsfenster](#) ausführlicher beleuchtet.

Was Verwalter und Eigentümer heute tun sollten

Drei Schritte sind unabhängig vom Stichtag bereits heute sinnvoll:

Status der eigenen Kommune prüfen. Hat die Stadt schon eine Wärmeplanung beschlossen, befindet sie sich in der Bestandsanalyse, in der Potenzialanalyse, in der Beteiligungsphase oder kurz vor Beschluss. Diese Information ist auf den kommunalen Webseiten oder beim Klimaschutzmanager erhältlich und sollte für jedes verwaltete Objekt einmal pro Quartal aktualisiert werden.

Wärmenetz-Anschlüsse evaluieren. Wenn ein Wärmenetz in der Nähe besteht oder geplant ist, sollten die Anschlusskosten, die Liefertarife und die langfristige Preisentwicklung mit den Kosten einer dezentralen Wärmepumpen-Sanierung verglichen werden. Häufig stellt sich heraus, dass der Anschluss bei verdichteter Bebauung wirtschaftlich attraktiver ist – und dass die WEG damit auch keine eigene Großwärmepumpe im Hof oder auf dem Dach planen muss.

Heizungs-Lebenszyklus planen. Eine 22 Jahre alte Heizung 2026 zu tauschen ist ein anderer Fall als die gleiche Heizung 2030 zu tauschen. Vor dem Stichtag besteht Wahlfreiheit; nach dem Stichtag wird die Wahl durch den Wärmeplan gelenkt. Verwalter sollten den Heizungs-Lebenszyklus jedes Objekts kennen und in einer Mehrjahresplanung zusammen mit der Sanierungsrücklage abbilden.

Hardship-Klauseln – wann eine Befreiung möglich ist

§§ 71b bis 71l GEG enthalten Übergangs- und Härtefall-Regelungen. Wenn die Kosten für eine GEG-konforme Heizung unzumutbar sind oder eine soziale Härte vorliegt, kann der Eigentümer eine Befreiung beantragen. Die Bedingungen sind eng: nachweisbare wirtschaftliche Unzumutbarkeit auf Basis eines Energieberater-Gutachtens, Altersgrenzen (häufig 80 Jahre für selbstnutzende Eigentümer), Mindestrenten-Schwellen und ähnliches. In WEG-Konstellationen sind diese Klauseln nur eingeschränkt anwendbar, weil die WEG

als juristische Person keine Altersgrenze kennt – Härtefälle wirken hier eher über die Eigentümerstruktur und die individuelle Tragfähigkeit der Sonderumlage. Verwalter sollten betroffene Eigentümer früh auf diese Klauseln hinweisen, ohne sie als Standardlösung zu kommunizieren.

Praxisbeispiel: Mitttelgroße WEG, Großstadt-Stichtag 2026

Eine WEG mit 18 Einheiten in einer Stadt mit rund 250.000 Einwohnern. Stichtag 30. Juni 2026, der Wärmeplan wird voraussichtlich im dritten Quartal 2025 beschlossen. Die WEG hat eine Gas-Brennwert-Heizung Baujahr 2008. Drei Optionen werden in der Eigentümerversammlung 2026 diskutiert:

Option A – heute Gas-Brennwert tauschen. Solange der Wärmeplan nicht beschlossen ist, greift die GEG-Pflicht im Bestand nicht. Ein neuer Gas-Brennwert-Kessel ist rechtlich zulässig. Risiko: Sobald der Wärmeplan beschlossen ist und das Quartier nicht als Wärmenetzgebiet ausgewiesen wird, steht die Anlage unter wachsendem CO₂-Kostendruck. Der Restwert nach 5 bis 10 Jahren kann erheblich unter dem ursprünglichen Investment liegen – ein klassisches Stranding-Asset-Szenario.

Option B – Wärmeplan abwarten. Die WEG entscheidet in der ETV 2025 nur eine Reparaturlösung und vertagt die Investitionsentscheidung auf die ETV 2026, wenn der Wärmeplan vorliegt. Wird das Quartier als Wärmenetzgebiet ausgewiesen, steht der Anschluss zur Diskussion. Wird es nicht ausgewiesen, fällt die Entscheidung zwischen Wärmepumpe und Hybridlösung. Diese Variante ist die aus heutiger Sicht informationsreichste – vorausgesetzt, die Bestandsheizung hält noch ein bis zwei Jahre.

Option C – Wärmepumpen-Sanierung jetzt. Die WEG entscheidet sich aktiv gegen die fossile Lösung und investiert in eine Großwärmepumpe oder ein Wärmepumpen-Kaskadensystem. Vorteil: BEG-Förderung in voller Höhe, kein Stranding-Risiko, planungssichere CO₂-Entwicklung. Nachteil: höchste Initialinvestition, möglicherweise teurer als ein späterer Wärmenetz-Anschluss. Die Förderkonditionen und Antragspfade haben wir in [BEG-Förderung 2026: Effizienzhaus-Stufen und KfW-Konditionen](#) detailliert beschrieben, die technische Umsetzung in [Wärmepumpe im Bestandsbau: Heizungstausch ohne Vollsanierung](#).

Welche Option richtig ist, entscheidet sich am konkreten Quartier – und am Stand der kommunalen Wärmeplanung. Genau das macht den Wärmeplan-Status zu einer der zentralen Stammdaten der Immobilienverwaltung.

Wie ImmoGenio das in der Praxis abbildet

Anlagen-Stammdaten erfassen die Heizung mit Inbetriebnahmedatum, technischer Restnutzungsdauer und einem Flag für GEG-Konformität. Die Adresse jedes Objekts ist mit der zuständigen Kommune verknüpft. Sobald der Wärmeplan-Status der Kommune im Tenant gepflegt ist – also etwa „in Bestandsanalyse“, „in Beteiligung“, „beschlossen“ inklusive Beschlussdatum – schlägt das System im ESG-Modul Sanierungs-Szenarien vor: Anschluss an Wärmenetz, dezentrale Wärmepumpe, Hybrid-Lösung mit Brennwert-Anteil. Die Szenarien werden mit der CO₂-Pfad-Berechnung verknüpft, sodass das Stranding-Risiko sichtbar wird. Die Mechanik dahinter haben wir in [ESG-Reporting und CO₂-Absenkpfad: Stranding-Asset frühzeitig erkennen](#) ausführlicher dargestellt.

Im Wirtschaftsplan-Modul erscheint die Heizungs-Investition als Position der Erhaltungs- oder Modernisierungs-Rücklage. Verwalter können mehrjährige Sanierungspfade simulieren und die Sonderumlagen über mehrere Wirtschaftsjahre verteilen. Wie das im Hausgeld-Plan und in der Sollstellung sauber abgebildet wird, beschreibt der Beitrag [Wirtschaftsplan nach § 28 WEG: Hausgeld und Sollstellung sauber führen](#).

Grenzen der aktuellen Umsetzung

ImmoGenio liefert in v1 keinen automatisch synchronisierten Wärmeplan-Status pro Kommune – die Quellenlage ist je Bundesland und je Stadt sehr heterogen, und ein verlässliches Echtzeit-Register existiert bundesweit nicht. Der Status wird daher manuell je Tenant gepflegt, mit einem strukturierten Eingabefeld und einem Datum für den letzten Status-Check. Auch eine direkte Anschluss- und Wärmeliefer-Berechnung für konkrete Wärmenetze ist in v1 nicht enthalten – hier verweisen wir auf die jeweiligen Stadtwerke und auf eigene Wirtschaftlichkeitsgutachten.

Wo wir heute stehen

Anlagen-Stammdaten und ESG-Modul sind in der aktuellen ImmoGenio-Version produktiv – inklusive Heizungs-Lifecycle, Sanierungs-Szenarien und CO₂-Pfad. Der strukturierte Wärmeplan-Status pro Kommune mit Beschlussdatum, Gebietstyp (Wärmenetz, Wasserstoff, dezentral) und automatischer Verknüpfung mit der GEG-Pflicht-Logik ist auf der Roadmap und wird in einer der nächsten Versionen ausgerollt. Bis dahin können Verwalter den Status als Freitext oder über ein einfaches Auswahlfeld pro Objekt pflegen – die Sanierungs-Szenario-Vorschläge des ESG-Moduls funktionieren auch auf dieser Basis.

Fazit — und ein Hinweis für die nächste ETV

Die kommunale Wärmeplanung ist nicht nur ein abstraktes Planungsinstrument der Stadtverwaltung. Sie ist der Hebel, der entscheidet, ob in einem Quartier künftig eine Wärmepumpe, ein Wärmenetz oder eine wasserstoffbasierte Versorgung dominiert — und damit, welche Heizungs-Investition in einer WEG wirtschaftlich Sinn ergibt. Verwalter, die den Status der eigenen Kommune kennen und in jeder Eigentümerversammlung als feste Größe einbeziehen, schaffen Eigentümern Planungssicherheit. Verwalter, die das Thema vertagen, riskieren, dass Beschlüsse gefasst werden, die nach dem Stichtag wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sind.

Wenn Sie wissen möchten, wie der Wärmeplan-Status, die GEG-Logik, die BEG-Förderung und der Wirtschaftsplan in ImmoGenio zusammenwirken, melden Sie sich gern unter kontakt@immogenio.de oder über das Kontaktformular auf immogenio.de. Wir zeigen Ihnen den Workflow am eigenen Bestand.