

Kommunale Wärmeplanung der Stadt Wolfsburg

Kommunikationsleitfaden



Kurzzusammenfassung der Ergebnisse

Projektbeschreibung

Die Kommunale Wärmeplanung (KWP) bildet ein zentrales Instrument, um die ambitionierten Klimaschutzziele Deutschlands im Gebäudesektor zu erreichen. Ihr hoher Stellenwert ergibt sich insbesondere aus dem erheblichen Anteil, den Raumwärme und Warmwasser an den lokalen CO₂-Emissionen haben. Eine systematische Planung ermöglicht zielgerichtet fossile Energieträger schrittweise zu ersetzen und eine nachhaltige, effiziente und klimaneutrale Wärmeversorgung vor Ort aufzubauen.

Die Stadt Wolfsburg trägt mit der Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung maßgeblich zur Dekarbonisierung des Wärmemarktes bei. Im Dezember 2024 startete die Stadt das Projekt zur Erarbeitung eines kommunalen Wärmeplans in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Stakeholdern.

Bestandsanalyse

Im ersten Schritt erfolgte eine **Bestandsanalyse** des Wolfsburger Wärmemarktes sowie der vorliegenden Struktur der Bestandsgebäude und der Wärmeinfrastruktur, erstellt durch die Abteilung Statistik & Stadtforschung. Abbildung 1 zeigt den in der Bestandsanalyse berechneten Gesamtwärmebedarf im Jahr 2025, aufgeteilt nach Energieträger (Farbe) und Gebäudetyp (Balkenbreite).

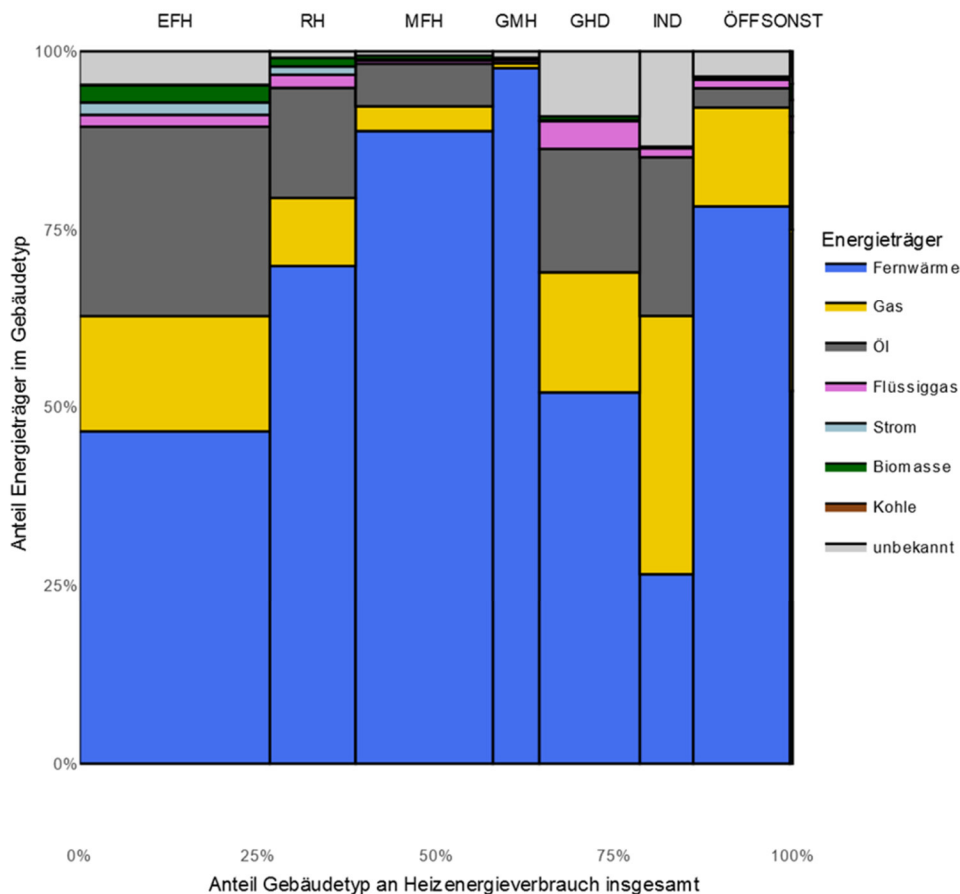


Abbildung 1: Ergebnisse der Bestandsanalyse: Wärmebedarf nach Energieträger (Farbe) und Gebäudetyp (Balkenbreite).

Potenzialanalyse

In Wolfsburg liegt der jährliche Endenergieverbrauch für Wärme bei etwa 1.126 GWh (exkl. der Bedarfe auf dem VW-Werksgelände), wobei mit etwa 65 % der Großteil davon, über erdgasbasierte Nahwärme zur Verfügung gestellt wird. Mit 15 % übernimmt der Energieträger Heizöl, mit 14 % Erdgas, einen substantiellen Teil der Energieversorgung für Wärme. Der restliche Bedarf wird über strom- und biomassebasierte Energieträger gedeckt.

Der Wärmebedarf entfällt zu 65 % auf die Wohngebäude. Etwa 22 % des Wärmebedarfes fragen die Sektoren Gewerbe Handel Dienstleistungen (GHD) nach. Öffentliche Gebäude nehmen mit 14 % den geringsten Anteil des Wärmebedarfes in Wolfsburg ein.

Auf die Bestandsanalyse folgte eine Ermittlung der lokal vorhandenen Potenziale aus erneuerbaren Energien (EE) sowie aus unvermeidbarer Abwärme.

Die relevantesten Potenziale für Wärmenetze stellt die industrielle Abwärme im Planungsgebiet dar. So finden sich z. B. im Heinenkamp verschiedene Abwärmequellen und erhöhte Wärmebedarfe. Die lokale Verortung der identifizierten Potenziale auf der Karte von Wolfsburg sowie deren theoretisch nutzbare Höhe sind in Abbildung 2 dargestellt.

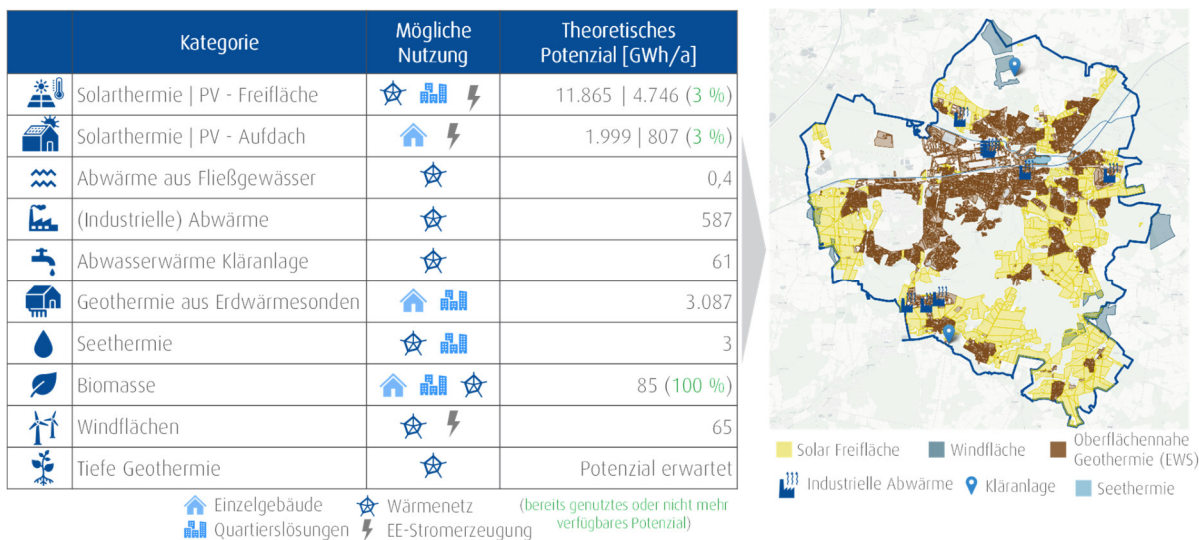


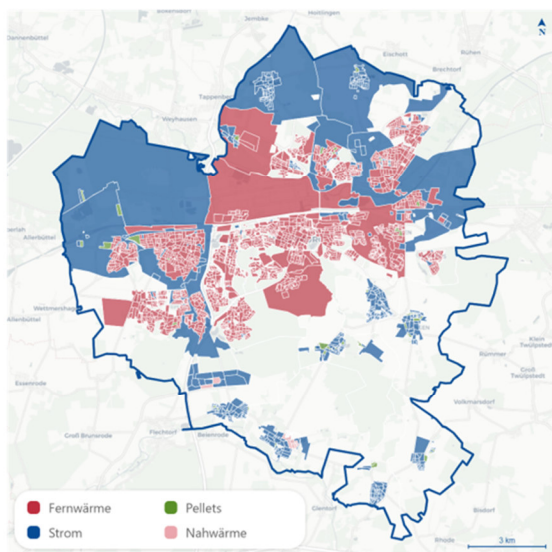
Abbildung 2: Übersicht der identifizierten EE- und Abwärmepotenziale im Planungsgebiet.

Zielszenario

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestands- und Potenzialanalyse wurden zunächst vier Szenarien berechnet, die eine Entwicklung des Wärmemarktes in Wolfsburg bis ins Jahr 2040 simulieren. Aus den Erkenntnissen dieser vier Szenarien wurde ein realistisches Zielszenario generiert, welches einen Ausbau der Fernwärme in Heiligendorf sowie die Prüfung eines neuen Wärmenetzes in Heinenkamp beinhaltet. Das Ergebnis des simulierten Zielszenarios ist in Abbildung 3 dargestellt. Der simulierte Endenergieverbrauch reduziert sich kontinuierlich über

die Jahre bis auf 919 GWh im Jahr 2040. Der Energieträgeranteil zeigt eine überwiegend wärmenetzbasierte Wärmeversorgung, mit einem signifikanten Anteil an Heizstrom, sowie einem geringen Anteil an Biomasse. Fernwärme bleibt der meistgenutzte Energieträger im Planungsgebiet und reduziert sich nur in einem geringen Ausmaß

Primärer Energieträger Wärmebedarf je Baublock 2040



Endenergieverbrauch nach Energieträgern pro Jahr [GWh]

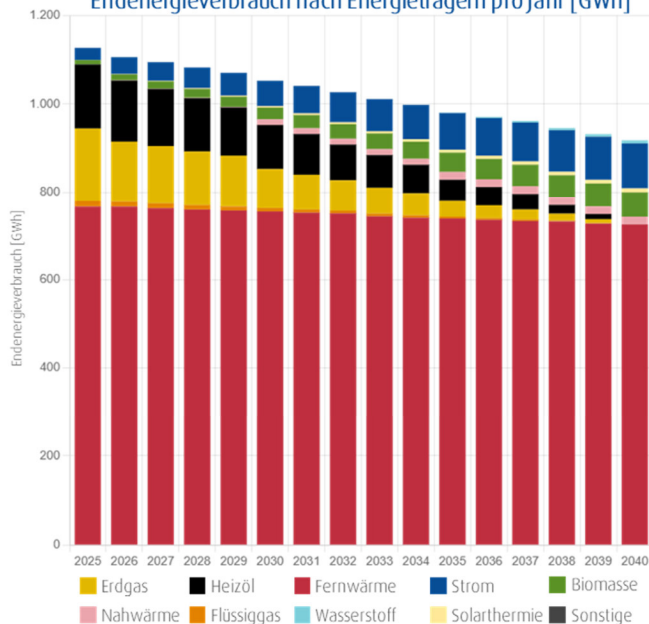


Abbildung 3: Entwicklung im Zielszenario: Links: Primärer Energieträger 2040 auf Baublockebene (Wärmebedarf); Rechts: Entwicklung simulierter Endenergieverbrauch in GWh für die gesamte Stadt

Gebietseinteilung

Auf Grundlage des ausgewählten Zielszenarios folgte eine Kategorisierung in Eignungsklassen für unterschiedliche Wärmelösungen. Daraufhin wurde eine Gebietseinteilung auf Baublockebene in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete vorgenommen. Die Einteilung hat dabei vor allem einen informativen Charakter für die Gebäudeeigentümer*innen. Ein voraussichtliches Wärmeversorgungsgebiet kann dabei gem. § 3 Nr. 14 WPG ein **Wärmenetzgebiet**, ein **Wasserstoffnetzgebiet**, ein **Gebiet für dezentrale Wärmeversorgung** oder ein **Prüfgebiet** sein.

Abbildung 4 zeigt die Gebietseinteilung für das Wolfsburger Stadtgebiet. Die derzeit bereits durch Wärmenetze versorgten Gebiete sowie geeignete anliegende Bereiche wurden als Wärmenetzverdichtungsgebiete klassifiziert. Der Ausbau des Nahwärmenetzes in Heiligendorf sowie der Neubau eines Wärmenetzes im Heinenkamp wurden als Prüfgebiete eingeteilt. Alle weiteren Gebiete von Wolfsburg eignen sich am besten für eine dezentrale Wärmeversorgung.

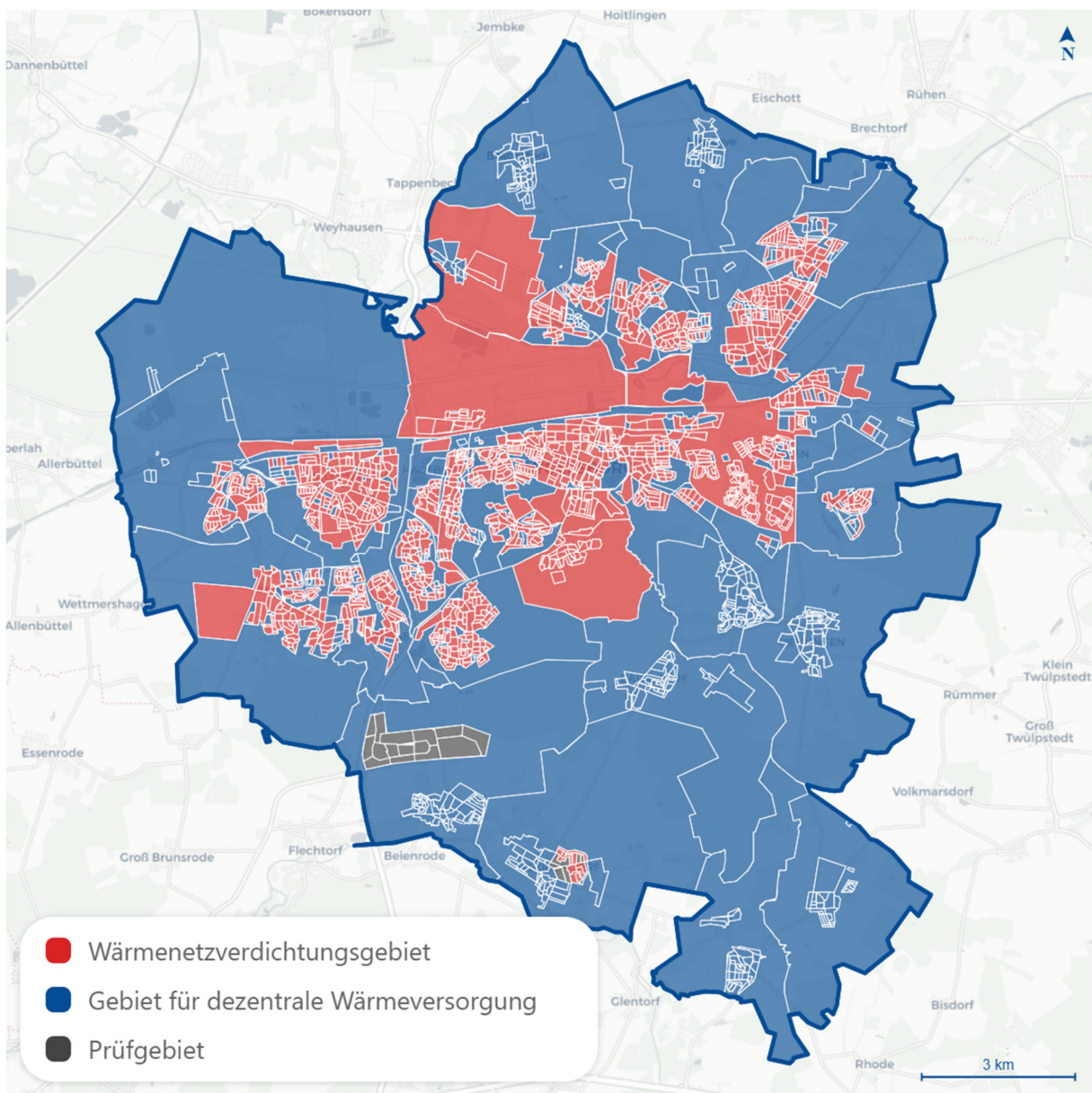


Abbildung 4: Voraussichtliche Gebietseinteilung in Wolfsburg auf Baublockebene 2040.

Maßnahmen

In einem letzten Schritt wurden Maßnahmen bestimmt, welche die Stadtverwaltung für die Umsetzung der Wärmewende und Erreichung des Zielszenarios priorisiert. Dabei wurden die folgenden sechs Maßnahmen festgelegt:

1. Zusammenarbeit mit Infrastrukturbetreibern und Wohnungsunternehmen
2. Kommunikationskampagne zur Notwendigkeit der Wärmewende
3. Identifikation und Ansprache von Gebieten mit hohem Anteil an Ölheizungen
4. Förderung von Energieberatungen (Initialberatung)
5. Gezielte Sanierung städtischer Liegenschaften und Beständen der Wohnungsbaugesellschaften
6. Durchführung von Machbarkeitsstudien (inkl. Bedarfsabfrage) für neue Wärmenetze

Eine Ausführliche Beschreibung der Maßnahmen findet sich im Abschnitt: [Welche Maßnahmen möchte die Stadt Wolfsburg konkret ergreifen?](#)

Was bedeutet die Wärmeplanung für mich?

Die Wärmeplanung ist ein strategisches Planungsinstrument der Stadt Wolfsburg, aus dem sich zunächst keine Rechte oder Pflichten für Gebäudeeigentümer*innen ableiten. Sie bietet Insbesondere für Privatpersonen Informationen zur Wärmeversorgung. Bürger*innen können sich auf den entstandenen Wärmekarten ein Bild davon machen, welche Heizungsarten sich am besten in welchen Gebieten eignen.

Das Kernergebnis der Wärmeplanung der Stadt Wolfsburg wird zusammenfassend über die Karte der voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete beschrieben.

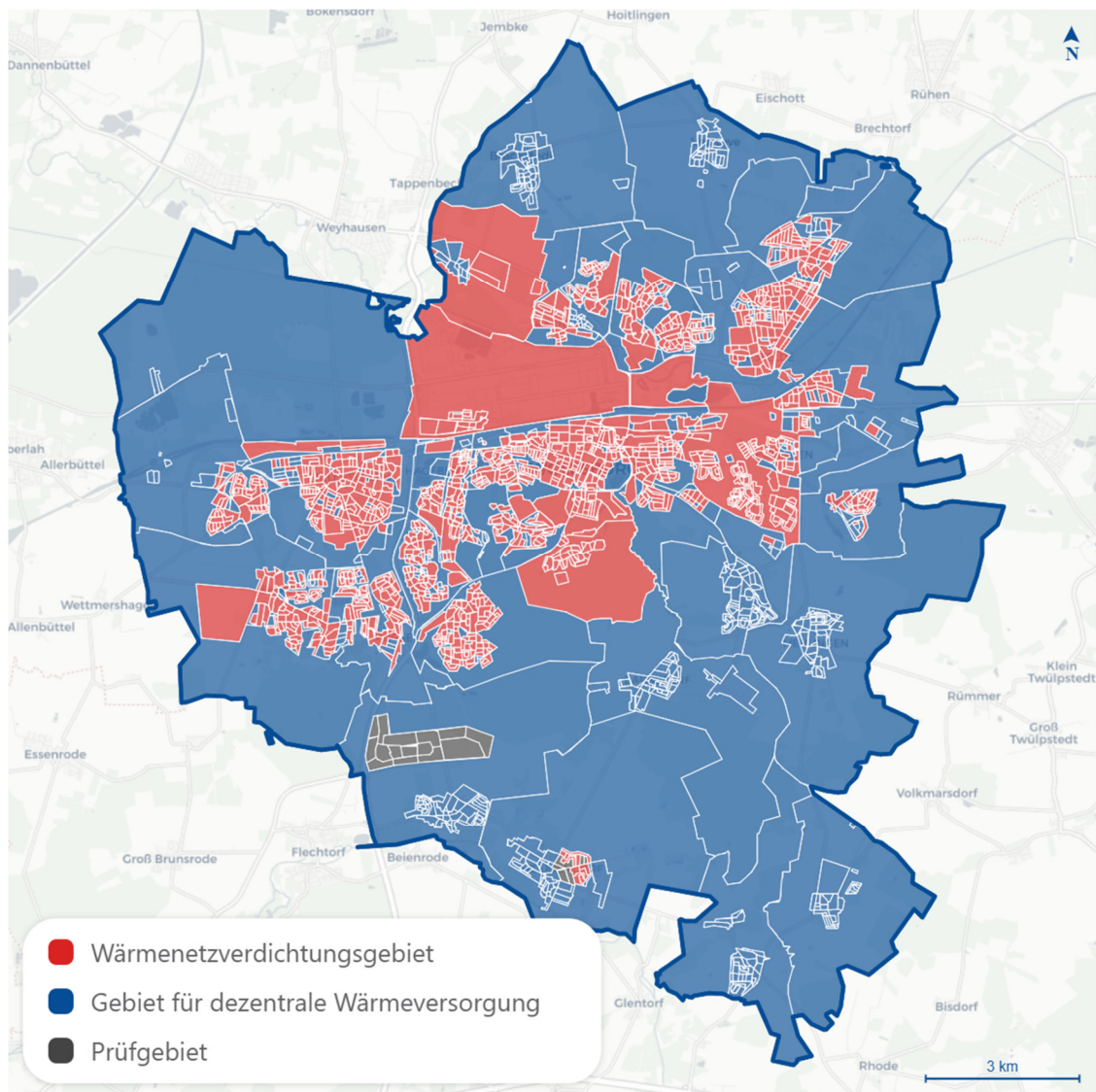


Abbildung 5: Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete in Wolfsburg 2040 (Baublockebene)

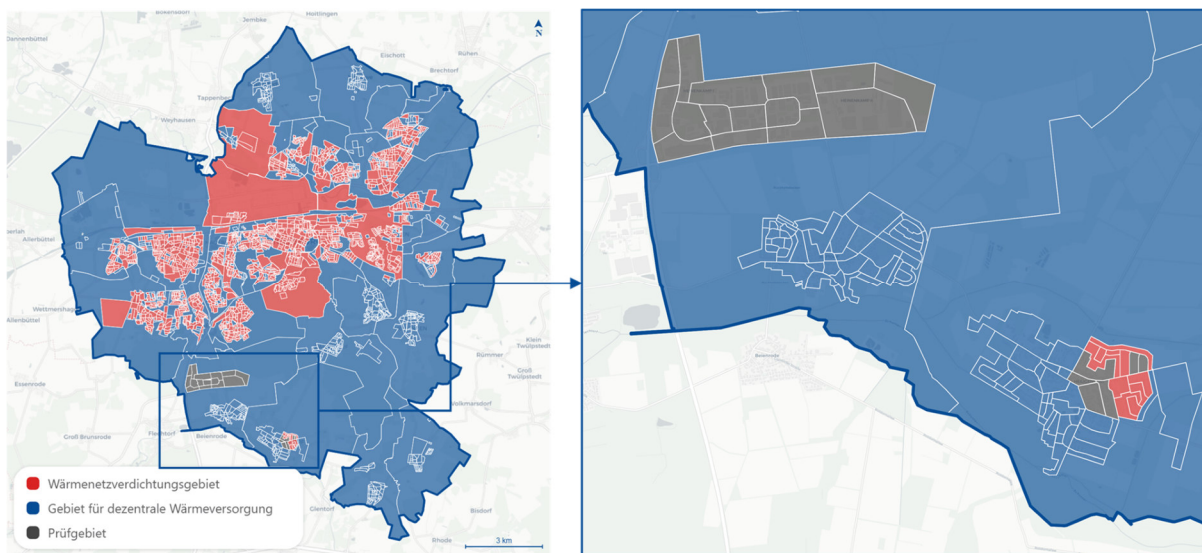


Abbildung 6: Voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete in Wolfsburg 2040 Fokus Heinenkamp und Heiligendorf

Die Karte der voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete zeigt baublockscharf an, welche Wärmeversorgungsart künftig in Wolfsburg wahrscheinlich sein wird.

Die Karte kann durch die Öffentlichkeit wie folgt interpretiert werden:

Liegt mein Haus in einem blau gefärbten Bereich?

Der blau eingefärbte Bereich kennzeichnet das Gebiet für dezentrale Wärmeversorgung. Eigentümer*innen in diesem Gebiet müssen sich eigenständig um neue Heizungsalternativen kümmern. In diesem Gebiet ist eine dezentrale Versorgung, vorwiegend über strombasierte Versorgungstechnologien, sehr wahrscheinlich. Schon jetzt ist es sehr unwahrscheinlich, dass eine zentrale Versorgung über Wärmenetze erfolgen wird. Auch die langfristige Versorgung über das Erdgasnetz ist in den Gebieten mit dezentraler Versorgung nicht wahrscheinlich. Gebäudeeigentümer*innen müssen sich also langfristig darauf einstellen, dass die gas- oder öl-basierte Versorgung durch eine Heiztechnologie ersetzt werden muss, die auf erneuerbaren Energien basiert. Das können z. B. Wärmepumpen, Pelletkessel oder solarthermische Anlagen sein. Flankierende Maßnahmen an der Gebäudehülle sind dabei mit zu berücksichtigen. Welche Heizungstechnologie sinnvollerweise zum Einsatz kommen sollte, hängt vom konkreten Gebäudetyp, dem Baualter, dem Sanierungszustand und der Art der Nutzung des betrachteten Gebäudes ab. Sprechen Sie hierzu am besten mit einem Energieberater.

Liegt mein Haus in einem rot gefärbten Bereich?

Die dunkelrot eingefärbten Gebiete sind Gebiete, in denen bereits ein Wärmenetz liegt. Im innerstädtischen Bereich ist das Fernwärmenetz flächendeckend verfügbar. Hier plant der Fernwärmenetzbetreiber LSW eine weitere Verdichtung seines Netzes. Als Gebäudeeigentümer*in haben Sie sehr wahrscheinlich die Möglichkeit, mit Ihrem Gebäude zur Fernwärme zu wechseln. Eine Verpflichtung zum Anschluss Ihres Gebäudes an das Fernwärmenetz der LSW besteht nicht. Sollten Sie Interesse an einem Anschluss an das Fernwärmenetz haben, wenden Sie sich an den Vertrieb und bitten Sie um ein Angebot oder wenden Sie sich zuvor an eine Energieberatung, um zu bewerten, welche Heizungswahl für Ihr individuelles Gebäude die richtige

ist. Bei kleineren Gebäuden mit guter Energieeffizienz ist es wahrscheinlich, dass die Wärmepumpe eine effizientere Heizungsalternative darstellt.

Liegt mein Haus in einem grau gefärbten Bereich?

In diesem Fall liegt das Gebäude in einem sogenannten Prüfgebiet. Das heißt, dass zwar für diesen Bereich eine gewisse Eignung für die Versorgung mittels eines Wärmenetzes identifiziert werden konnte, aber der Bau oder der Ausbau von vorhandenen Wärmenetzen noch nicht sicher ist. So ist der Netzbau und die Erschließung neuer Wärmequellen kostspielig und erfordert hohe Anschlussquoten an ein Wärmenetz. In der ersten Phase der Wärmeplanung konnte die Wirtschaftlichkeit für Wärmenetze in den Prüfgebieten nicht abschließend nachgewiesen werden, sodass weitere Untersuchungen (u. a. auch auf Seiten der künftigen Nutzer*innen) erforderlich sind, bevor abschließend klar ist, wo genau eine Versorgung mittels Wärmenetzen ermöglicht werden soll. Da der Anschluss an potenzielle Fern- oder Nahwärmenetz nicht zwingend vorgegeben ist, haben Gebäudeeigentümer*innen die Wahl, auch andere GEG-konforme Heizungstechnologien zu wählen, z. B. Pelletheizungen oder Wärmepumpen.

Mein Haus ist heute gasversorgt. Warum gibt es 2045 kein Gas- oder Wasserstoffnetz in der Wärmeplanung der Stadt Wolfsburg?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt in der aktuell geltenden Fassung vor, dass ab dem 01.01.2045 keine Heizkessel mehr mit fossilen Brennstoffen wie beispielsweise Erdgas betrieben werden dürfen. Aus diesem Grund ist ab diesem Zeitpunkt die Versorgung über ein klassisches Erdgasnetz nicht mehr realistisch, da es keine Abnehmer mehr für das Erdgas geben wird. Die Simulation der Entwicklung des Wärmemarktes in Wolfsburg zeigt einen kontinuierlichen Rückgang der Gasnachfrage bis zum Zieljahr 2040. Gründe hierfür sind unter anderem steigende Gaspreise infolge höherer CO₂-Steuern sowie zunehmender Netzentgelte – letztere steigen, wenn immer weniger Nutzer die Kosten für das Erdgasnetz tragen müssen.

Wie künftig mit der bestehenden Gasnetzinfrastuktur umgegangen wird, liegt in der Verantwortung des Netzbetreibers. Derzeit ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Gasnetz flächendeckend auf Wasserstoff umgestellt wird. Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung wurde unterstellt, dass Wasserstoff aufgrund der aktuell hohen Kosten und der begrenzten Verfügbarkeit im Jahr 2040 im dezentralen Bereich keine wesentliche Rolle spielen wird. Ausnahmen hiervon betreffen insbesondere den stofflichen Einsatz von Wasserstoff, z. B. in der Stahl- oder Chemieindustrie oder in Heizkraftwerken.

Dies sind die Gründe, warum Wasserstoff für die vorliegende KWP **nicht** vorgesehen ist.

Wieso gibt es nicht mehr Wärmenetzgebiete?

Wärmenetze können eine effiziente und klimafreundliche Lösung zur Verteilung von Wärme darstellen, sind allerdings nicht überall wirtschaftlich sinnvoll. Der Bau und Betrieb eines Wärmenetzes erfordert erhebliche Investitionen in Leitungsinfrastruktur, Wärmezentralen und Anschlusstechnik. Diese Investitionen lassen sich nur dort langfristig tragen, wo ausreichend Wärme je Meter Leitungstrasse abgenommen wird oder wo grundlastfähige erneuerbare Wärmequellen in der Nähe verfügbar sind.

Die Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wärmenetze werden in der Wärmeplanung anhand unterschiedlicher Kriterien geprüft. Damit ein Gebiet als Wärmenetz- oder Prüfgebiet eingeteilt werden kann, muss es hohe Wärmedichten und/oder attraktive EE-Potenziale für ein Wärmenetz und/oder ein Bestandsnetz und/oder konkrete Pläne eines Netzbetreibers für die Errichtung aufweisen. Nur wenn mindestens eines dieser Kriterien erfüllt ist, kommt eine Einstufung als Wärmenetz- oder Prüfgebiet in Betracht.

Das Vorgehen der Gebietseinteilung wird in Abbildung 7 beispielhaft gezeigt.

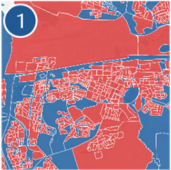
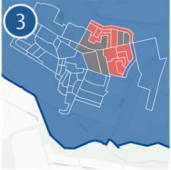
Netz	Hohe Wärmedichten	Attraktives Potenzial	Bestandsnetz	Konkrete Pläne	Gebietseinteilung	
1 Innenstadtbereich	Ja	Kläranlage, Abwärme	Ja	Ja	Wärmenetzgebiet	
2 Heinenkamp	Ja	Abwärme	Nein	Nein	Prüfgebiet	
3 Heilengdorf	Nein	Nein	Ja	Nein	Mischgebiet	
4 Hehlingen	Nein	Nein	Nein	Nein	Dezentrale Versorgung	

Abbildung 7: Vorgehen bei der Gebietseinteilung in Wolfsburg

Für Gebiete, die keines dieser Kriterien erfüllen, wäre ein Wärmenetz mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden, die letztlich die jeweiligen Verbraucher*innen tragen. Diese Gebiete werden daher voraussichtlich dezentral versorgt, zum Beispiel durch Wärmepumpen oder andere erneuerbare Heiztechnologien.

Die Einstufung als dezentrales Gebiet ist dabei kein rechtlicher Ausschluss von netzgebundener Wärmeversorgung. Sie gibt lediglich die auf Basis der heutigen Datenlage wahrscheinlichste Versorgungsform wieder. Insbesondere kleinräumige Quartierlösungen bleiben ausdrücklich möglich und können unabhängig von der gesamtstädtischen Einteilung realisiert werden, sofern die wirtschaftlichen und technischen Voraussetzungen im jeweiligen Quartier gegeben sind.

Welche Maßnahmen möchte die Stadt Wolfsburg konkret ergreifen?

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung hat die Stadt Wolfsburg gemeinsam mit lokalen Akteuren konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmewende erarbeitet. Die folgenden Steckbriefe stellen die priorisierten Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmewende in Wolfsburg vor:

FM-1	Zusammenarbeit mit Infrastrukturbetreibern und Wohnungsunternehmen durch bspw. fortlaufende Wärmeplanungsmeetings oder Kooperationsvereinbarungen
Beschreibung	Für die erfolgreiche Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Kommune und den lokalen Akteuren entscheidend. Dazu gehören bilaterale Kooperationsvereinbarungen mit den regionalen Energieversorgungs- und Wohnungsunternehmen, in denen beispielsweise der Ausbau oder Betrieb von Wärmenetzen, konkrete Sanierungsfahrpläne, abgestimmte Dekarbonisierungsstrategien sowie zentrale Parameter der Zusammenarbeit festgelegt werden können. Unterstützend dazu sollte eine regelmäßige Arbeits- bzw. Steuerungsgruppe eingerichtet werden, in der Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Verwaltung, der Netzbetreiber, der Energieversorger, der Wohnungswirtschaft und gegebenenfalls auch des SHK-Handwerks kontinuierlich Informationen austauschen, den Fortschritt verfolgen und zentrale Entwicklungen abstimmen. Hierfür müssen in der kommunalen Verwaltung entsprechende Kapazitäten geschaffen werden, um den fortlaufenden Kontakt sicherzustellen und regelmäßige Treffen vorzubereiten und zu veranstalten.
Ziel und Nutzen der Maßnahme	Die enge Zusammenarbeit zwischen Kommune, Energieversorgungsunternehmen, Netzbetreibern und Akteuren der Wohnungswirtschaft schafft klare und verlässliche Rahmenbedingungen für alle Beteiligten. Sie ermöglicht, konkrete Schritte zur Umstellung auf CO₂-neutrale Energiequellen langfristig und sicher zu planen. Für die Energieversorger und Netzbetreiber entsteht dadurch eine höhere Planungssicherheit, sowohl hinsichtlich zukünftiger Investitionen als auch im Hinblick auf zu erwartende Kosten und Erlöse. Ein regelmäßiger, strukturierter Austausch sowie die Abstimmung der Planungen zwischen Stadt und lokalen Akteuren im Wärmemarkt fördern ein gemeinsames, konsistentes Vorgehen. Dadurch kann die Kommunikation nach außen vereinheitlicht und mögliche Unsicherheiten in der Bevölkerung reduziert werden.

KOM-2	Kommunikationskampagne(n) zur KWP
Beschreibung	Durchführung einer Kommunikationskampagne der Kommune zur Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit der KWP, z. B. um die Bürger*innen über die Vorteile einer effizienten und umweltfreundlichen Wärmeversorgung aufzuklären. Dies fördert das Verständnis und die Akzeptanz für Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und langfristigen Kosteneinsparungen. Folgende Maßnahmen können dabei fokussiert werden (Details finden sich im Anhang Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.): › Information der Bürger*innen zu Sanierungs-, Technologieoptionen und Fördermitteln (i. V. m. KOM-2.1) › Informations-Website für die Wärmewende inkl. Einbindung von Geodaten (i. V. m. KOM-2.2) › Kommunikationsformate zur Notwendigkeit der KWP (i. V. m. KOM-2.3) › Kampagne zu Good-Practice-Beispielen privater Haushalte (i. V. m. KOM-2.4) › Öffentliche Kommunikation der ermittelten Potenziale & Leuchtturm-Projekte (i. V. m. KOM-2.5) › Schornsteinfeger / Heizungsbauer / Energieberater befähigen im Sinne der KWP zu beraten (i. V. m. KOM 2.6) › Jährlicher Sachstandsbericht zum Stand der Umsetzung der KWP (i. V. m. KOM 2.7)
Ziel und Nutzen der Maßnahme	Die Maßnahme zielt darauf ab, das Verständnis in der Bevölkerung für die Bedeutung einer klimafreundlichen Wärmeversorgung zu stärken und die Akzeptanz für die kommunale Wärmeplanung zu fördern. Durch gezielte Kommunikationsformate werden die Hintergründe, Ziele und Vorteile der Wärmewende anschaulich vermittelt. So wird eine informierte Öffentlichkeit erreicht, die Veränderungen konstruktiv begleitet und die Umsetzung von Maßnahmen aktiv unterstützt. Gleichzeitig stärkt die Kampagne die Sichtbarkeit des kommunalen Engagements im Klimaschutz und schafft Vertrauen in den weiteren Prozess.

FÖ-2	Identifikation und gezielte Ansprache von Gebieten mit hoher Ölheizungsichte
Beschreibung	Die Ergebnisse der Bestandsanalyse bieten die Möglichkeit strukturiert jene Gebiete/Baublöcke systematisch zu identifizieren, in denen im Gebäudebestand noch überdurchschnittlich viele Ölheizungen genutzt werden. Auf dieser Grundlage soll eine ergebnisoffene und transparente Ansprache von Gebäudeeigentümer*innen in diesen Gebieten erfolgen. Die Kommunikation kann in Form von Informationsbroschüren, oder durch die Organisation lokaler Informationsveranstaltungen und Quartiersevents erfolgen. Dabei werden zentrale Aspekte wie mögliche Heizungsalternativen, technische Voraussetzungen, Wirtschaftlichkeit, verfügbare Wärmeanbieter sowie bestehende Förderprogramme praxisnah erläutert. Um den Anreiz für einen frühzeitigen Heizungstausch zu erhöhen, kann die Maßnahme zusätzlich mit gezielten Förderimpulsen verbunden werden, wie Preisnachlässe der Anschlusskosten an das Wärmenetz durch die LSW.
Ziel und Nutzen der Maßnahme	Die Maßnahme verfolgt das Ziel, Quartiere mit einem hohen Anteil an Ölheizungen systematisch zu identifizieren und die dortigen Eigentümer*innen gezielt über Möglichkeiten des Heizungstauschs sowie moderne, klimafreundliche Alternativen zu informieren. Durch die direkte und ergebnisoffene Ansprache werden bestehende Unsicherheiten reduziert, Wissen ausgebaut und konkrete Anreize für den Wechsel zu nachhaltigen Heizsystemen geschaffen. Auf diese Weise lässt sich die Dekarbonisierung des Gebäudebestands gezielt vorantreiben: Besonders emissionsintensive Anlagen können schneller ersetzt und die Kesseltauschrage im Wolfsburger Wärmemarkt deutlich erhöht werden. Langfristig beschleunigt die Maßnahme damit den Übergang zu einer zukunftsfähigen, klimaneutralen Wärmeversorgung.

FÖ-1	Förderung von Energieberatungen (Initialberatung)
Beschreibung	Die Stadt unterstützt Gebäudeeigentümer*innen aktiv dabei, qualifizierte Energieberatungen, etwa in Form von Initial- oder Basisberatungen, in Anspruch zu nehmen. Diese Beratungen werden durch zertifizierte Energieberater*innen durchgeführt und bieten eine fundierte Analyse des energetischen Zustands eines Gebäudes sowie erste Handlungsempfehlungen für Effizienzmaßnahmen oder mögliche Sanierungen. In die Beratungen sollen ausdrücklich auch die Ergebnisse der von der Stadt Wolfsburg durchgeführten Thermographiebefliegung einbezogen werden. Nach entsprechender Legitimierung soll dabei ein Zugriff auf die gebäudescharfen Ergebnisse erfolgen, um Wärmeverluste, Kältebrücken sowie Dämm- und Sanierungspotenziale gezielt identifizieren zu können. Die organisatorische Umsetzung kann über die Energieagentur Wolfsburg erfolgen, die als zentrale Anlaufstelle fungiert und Beratungskapazitäten bündelt. Eine finanzielle Förderung der Beratungen könnte beispielsweise aus zusätzlichen kommunalen Einnahmen aus Windenergieanlagen, bereitgestellt werden.
Ziel und Nutzen der Maßnahme	Durch diese Maßnahme erhalten Eigentümer*innen einen einfachen und kostengünstigen Zugang zu qualifizierter Beratung, die sie bei der Planung und Durchführung energetischer Sanierungen unterstützt. Die städtisch organisierte Beratung vermittelt einen umfassenden Überblick über geeignete Technologieoptionen sowie über die vielfältigen Fördermöglichkeiten des Bundes. Auf diese Weise wird der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung im gesamten Stadtgebiet erleichtert und beschleunigt. Zudem werden die Kosten für eine solche Beratung als deutlich geringer eingeschätzt als zusätzliche kommunale Förderungen für erneuerbare Heizsysteme, wodurch die Maßnahme sowohl für die Eigentümer*innen als auch für die Stadt einen wirtschaftlich effizienten Mehrwert bietet.

PM-1	Gezielte Sanierung städtischer Liegenschaften und Bestand der Wohnungsbaugesellschaften
Beschreibung	Die Maßnahme umfasst den Beschluss einer Vorgabe zur gezielten energetischen Sanierung kommunaler Liegenschaften sowie von Gebäuden der lokalen Wohnungsbaugesellschaften. Durch eine systematische Bewertung des Gebäudebestands können öffentliche Liegenschaften mit besonders hohem energetischem Sanierungspotenzial identifiziert und vorrangig modernisiert werden. Insbesondere im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht eine koordinierte und bedarfsgerechte Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen die Nutzung von Effizienz- und Kostenvorteilen sowie die Sicherstellung eines hohen und möglichst einheitlichen Energieeffizienzstandards. Die Sanierung der Liegenschaften kommt unmittelbar den Mietenden zugute, da energetisch modernisierte Gebäude zu einem geringeren Wärmeverbrauch und damit zu niedrigeren Betriebskosten beitragen.
Ziel und Nutzen der Maßnahme	Die Bestandsanalyse hat ein hohes Sanierungspotenzial in Wolfsburg aufgezeigt. Vor dem Hintergrund von Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft, steigenden Baukosten und hohen Wohnkosten schafft eine strategisch priorisierte und planbare Sanierungsstrategie deutliche Effizienz- und Kostenvorteile. Durch die systematische Umsetzung wird ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands geleistet und ein sichtbares Signal für aktiven Klimaschutz gegenüber der Bürgerschaft gesetzt. Die energetische Modernisierung verbessert die Gebäudequalität spürbar und senkt langfristig den Energieverbrauch. Insbesondere Mietende profitieren unmittelbar von geringeren Wärme- und Energiekosten sowie einem höheren Wohnkomfort.

PM-2	Durchführung von Machbarkeitsstudien für neue Wärmenetze
Beschreibung	Die Maßnahme zielt auf eine systematische Vorbereitung von Nahwärmeprojekten in geeigneten Quartieren der Kommune ab. Sie umfasst die Beauftragung von Machbarkeitsstudien zur Bewertung der technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Potenziale von Wärmenetzen, sowie eine konkrete Abfrage der Bedarfe, um mögliche Anschlussquoten abschätzen zu können. Hierfür steht derzeit eine Förderung über die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) des BAFA zur Verfügung. Im Fokus stehen dabei ein mögliches neues Wärmenetz im Bereich Heinenkamp, sowie eine mögliche Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes in Heiligendorf. In beiden Gebieten besteht eine potenzielle Wärmenetzeignung. Weiterführende Untersuchungen können hier Sicherheit schaffen.
Ziel und Nutzen der Maßnahme	Ziel ist es, fundierte Entscheidungsgrundlagen für den Aufbau klimafreundlicher Wärmenetze zu schaffen, einschließlich einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Dazu gehört die Abfrage konkreter Bedarfe bei angrenzenden Ankerkunden sowie die Reduzierung der fossilen Wärmeversorgung auf Quartiersebene. Durch die frühzeitige Einbindung geeigneter Fördermittel sollen sowohl kommunale als auch private Investitionskosten gesenkt werden. Gleichzeitig werden kommunale Versorger bei der strategischen Wärmeplanung unterstützt.

Wie geht es nach Veröffentlichung der Wärmeplanung weiter?

Die Verabschiedung der kommunalen Wärmeplanung 2026 ist der erste wichtige Schritt für die Wärmewende in Wolfsburg. Die Wärmeplanung ist kein abgeschlossenes Dokument, sondern ein Prozess, der stetig umgesetzt und spätestens alle fünf Jahre fortgeschrieben werden soll. Spätestens ab 2045 ist der Betrieb von Heizungen ausschließlich mit erneuerbaren Energiequellen erlaubt. In Niedersachsen ist Klimaneutralität bereits ab 2040 geplant.

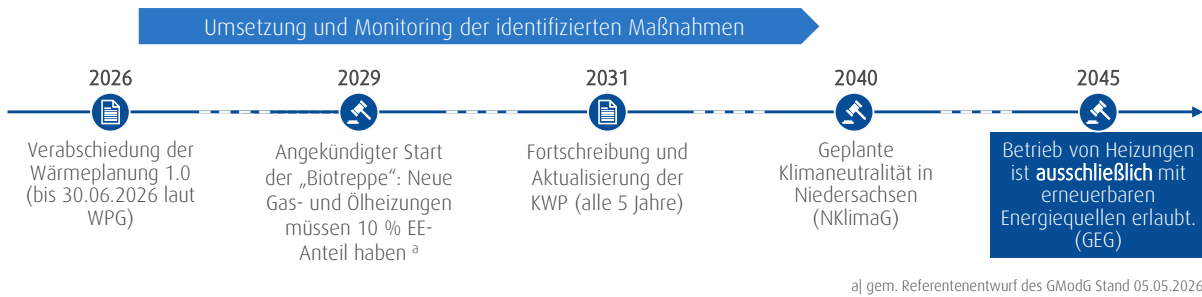


Abbildung 8: Voraussichtliche Meilensteine nach Verabschiedung der Wärmeplanung in Wolfsburg

Um die gesetzten Ziele der Wärmeplanung zu erreichen, setzt die Stadt Wolfsburg auf ein abgestimmtes Maßnahmenpaket, das unmittelbar nach Planungsabschluss anlaufen soll. Im Mittelpunkt stehen die weiterführende Zusammenarbeit mit Energieversorgern, Netzbetreibern und der Wohnungswirtschaft, sowie weiteren wichtigen Akteuren des Wolfsburger Wärmemarktes, und eine breit angelegte Kommunikationskampagne zur Wärmewende. Hierbei sollen gezielt Gebieten mit hoher Ölheizungsichte angesprochen werden um konkrete Handlungsoptionen, sowie Fördermöglichkeiten niederschwellig zu kommunizieren. Auch eine Förderung von Energieberatungen für Eigentümer*innen durch die Stadt ist geplant. Darüber sollen Bedarfsabfragen oder Machbarkeitsstudien zeigen, ob sich konkrete Wärmenetzprojekte in den Prüfgebieten Heinenkamp und Heiligendorf tatsächlich realisieren lassen. Außerdem soll die energetische Sanierung städtischer Liegenschaften und des Wohnungsbaubestands vorangetrieben werden. Wolfsburg geht die Wärmewende damit strukturiert und Schritt für Schritt an.

Einordnung der Wärmeplanung in Kenntnis der Eckpunkte des neuen GModG

Die Wärmeplanung in Wolfsburg wurde unter den Bedingungen der aktuellen Bundes- und Landespolitischen Gesetzeslage erstellt und berücksichtigt in den Simulationen unter anderem die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit dem Stand 01.01.2026.

Die aktuelle Bundesregierung plant eine Novelle des GEG, die eine Umbenennung in Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) vorsieht. Die ersten Eckpunkte dazu wurden am 24.02.2026 veröffentlicht und in einem Referentenentwurf von 05.05.2026 konkretisiert:

- › die 65 %-EE-Pflicht aus dem Gebäudeenergiegesetz soll abgeschafft und der notwendige Klimaschutz durch eine Grüngas- und Grünheizöl-Quote sowie durch eine sog. Bio-Treppe erreicht werden
- › die §§ 71 bis 71p sowie der § 72 sollen gestrichen werden; damit entfallen neben der 65 %-EE-Vorgabe auch die Beratungspflichten beim Heizungstausch
- › allerdings wird die Pflicht zur Gebäudeautomation nach §71a als Vorgabe der bestehenden EPBD der EU vermutlich erhalten bleiben
- › durch die Novelle entfallen auch die seit 2002 bestehenden Betriebsverbote aus §72 GEG für alte Heizkessel (Konstanttemperaturkessel > 30 Jahre)

Was bedeutet die Änderung des GModG (Gebäudemodernisierungsgesetz) für die Wärmeplanung in der Stadt Wolfsburg?

Das neue GModG soll einen technologieoffenen Katalog mit allen möglichen Heizungsoptionen nennen. Danach sollen neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden dürfen. Voraussetzung ist, dass diese ab 01.01.2029 einen zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“). Nach Inkrafttreten des GModG neu eingebaute Öl- und Gasheizungen müssen ab 01.01.2029 mit einem zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe betrieben werden („Bio-Treppe“), der mit 10 % starten soll. Den weiteren Anstieg bis 2040 will man in drei Schritten festlegen.

Damit wird die Transformationsaufgabe weg von den Gebäudeeigentümern insbesondere auf die Inverkehrbringer von Brennstoffen und die Betreiber von Gasverteilnetzen verlagert. Diese Akteure müssen dafür sorgen, dass sich die Energieträger (Gas und Öl) sukzessive dekarbonisieren und die Netzinfrastruktur entsprechend verfügbar ist.

Die geplante Gesetzesanpassung hat zunächst keinen direkten Einfluss auf die Wärmeplanung, da das Wärmeplanungsgesetz (WPG) nicht unmittelbar von der geplanten Gesetzesänderung betroffen ist. Das WPG erwartet eine Gebietseinteilung nach Wärme- und Wasserstoffnetzgebieten und dezentralen Gebieten, diese Einteilung wurde von der Wärmeplanung in Wolfsburg vorgenommen. In all diesen Gebieten können künftig auch neue Gas und Ölheizungen vorkommen.

Sehr wahrscheinlich wird sich die Verteilung der Energieträgerverteilung in den Zielszenarien leicht ändern, wenn berücksichtigt würde, dass auch gas- und ölbasierte Technologien weiter im Einsatz bleiben dürfen, mit welchem Anteil und mit welcher geographischen Verteilung Gas und Öl in einer angepassten Simulation zum Einsatz kommen, hängt von den Erwartungen der planungsverantwortlichen Stelle über die Wärmeverkostungen dieser Lösungen ab – eine grundlegend andere Gebietseinteilung ist nach aktuellem Stand nicht zu erwarten.

Anlage: Glossar und Abkürzungen

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Aperturfläche	Die effektive Lichteintrittsfläche eines Solarkollektors oder Solarmoduls, durch die Sonnenstrahlen in das Gerät gelangen und in Energie (Wärme oder Strom) umgewandelt werden können, und ist eine entscheidende Größe zur Leistungsbewertung, die sich von der größeren Bruttokollektorfläche (Außenmaße) und der kleineren Absorberfläche (reine Absorptionsfläche) unterscheidet.
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BEW	Bundesförderung für effiziente Wärmenetze
BEW-Trafoplan	Transformationsplan für ein Wärmenetz im Rahmen der BEW-Förderung. Der Plan dient als strategische Grundlage für Investitionsentscheidungen und die Beantragung von Fördermitteln.
DWD	Deutscher Wetterdienst
DEHSt	Deutsche Emissionshandelsstelle
EE	Erneuerbare Energien
EFH	Einfamilienhaus
Endenergie	Endenergie ist der Teil der Primärenergie, der den Verbraucher nach Abzug von Gewinnungsaufwand, Übertragungs- und Umwandlungsverlusten erreicht. Endenergie ist damit die gelieferte Menge Energie am Hausanschluss.
Energiebedarf	Der Energiebedarf beschreibt den theoretischen Energiebedarf basierend auf Bauweise und Technik. Die wichtigste Variable zur Senkung des maßgeblich vom Baujahr abhängigen Energiebedarfs sind Sanierungsmaßnahmen.
Energieverbrauch	Der Energieverbrauch beschreibt die tatsächlich am Hausanschluss verbrauchte Endenergie. Der Verbrauch unterliegt Schwankungen bspw. durch individuelles Nutzerverhalten, Witterungsbedingungen und Leerstand.
FÖ	Förderungen
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GHD	Gewerbe, Handel, Dienstleistungen
GModG	Gebäudemodernisierungsgesetz: Die Bundesregierung hat am 24.02.2026 angekündigt das aktuelle GEG anzupassen und in Gebäudemodernisierungsgesetz umzubenennen. Seit dem 05.05.2026 liegt ein entsprechender Referentenentwurf vor.

Gradtagszahl	Heiztechnische Kennzahl, die den Heizwärmebedarf eines Gebäudes basierend auf der Differenz zwischen der angenommenen Raumtemperatur und der Außentemperatur an Heiztagen misst. Wird für die Witterungsbereinigung der Energieverbräuche benötigt.
KEAN	Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen
KSG	Klimaschutzgesetz
KWK	Bezeichnet die gleichzeitige Gewinnung von mechanischer Energie und nutzbarer Wärme, die in einem gemeinsamen thermodynamischen Prozess (z.B. Verbrennung) entstehen. Die mechanische Energie wird in der Regel unmittelbar in elektrischen Strom umgewandelt, die Wärme kann für Wärmenetze oder für Prozesswärme genutzt werden.
MaStR	Marktstammdatenregister
MBS	Machbarkeitsstudie
MFH	Mehrfamilienhaus
MW _{el} MW _{th}	Einheiten zur Unterscheidung von Leistungsarten in Energieanlagen: MW _{el} (Megawatt elektrisch) – elektrische Leistung, die abgerufen oder ins Netz eingespeist wird. MW _{th} (Megawatt thermisch) – thermische Leistung, die erzeugt oder abgerufen wird.
NKlimaG	Niedersächsisches Klimagesetz
NWG	Nichtwohngebäude
OSM	OpenStreetMap
Random Forest	Machine Learning Modell, das häufig für Klassifikations- und Regressionsverfahren eingesetzt wird. Dabei wird anhand von Trainingsdaten ein Ensemble („Wald“) aus Entscheidungsbäumen erstellt. Diese ermitteln jeweils aus Teilmengen der Trainingsdaten die wahrscheinlichste Ergebnisklasse (hier: Sanierungszustand eines Gebäudes). Die finale Klassifikationsentscheidung des Modells ergibt sich schließlich aus der mehrheitlichen Entscheidung aller Bäume.
SHK	Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik
TöB	Träger öffentlicher Belange
Wärmebedarf	Der Wärmebedarf beschreibt den Bedarf an tatsächlich benötigter Heizwärme, basierend auf der tatsächlich am Hausanschluss verbrauchten Endenergie. Der Unterschied zum Energieverbrauch ergibt sich durch die Effizienz des eingesetzten Heizsystems (zur Erläuterung siehe Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).
Wärmevollkosten	Gesamtkosten der Wärmeerzeugung pro Einheit (z. B. ct/kWh), die alle Investitions-, Betriebs-, Brennstoff- und Kapitalkosten

umfassen. Sie dienen dem wirtschaftlichen Vergleich verschiedener Heizsysteme.

WBK

Wärmebedarfskarte