

Die fehlende Stimme im System

Warum die Hausverwaltung in die Wärmewende-Entscheidung gehört — und im Verfahren fehlt

Daniel Schöberl · Hausentscheider · Juli 2026 · Öffentliche Fassung · Erfurter Wärmeplanung, Abwägung vom 17.06.2026

Die Wärmewende entscheidet sich im einzelnen Haus — nicht im Rathaus. Doch der Akteur, an dem die Gebäudedaten zusammenlaufen und der die Eigentümerentscheidung organisiert, kommt im Verfahren kaum vor: die Hausverwaltung.

1 Die Leerstelle

Die kommunale Wärmeplanung ordnet Straßenzüge Fernwärme-, Wärmepumpen- oder Prüfgebieten zu. Umgesetzt wird sie aber nicht im Rathaus, sondern im einzelnen Haus — durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft über Heizung, Anschluss und Sanierung. Zwischen der kommunalen Planung und dieser Entscheidung steht ein einziger professioneller Akteur: die **Hausverwaltung bzw. der WEG-Verwalter**. Sie verwaltet die Gebäudedaten, sie beruft die Versammlung ein, sie bereitet die Beschlussvorlage vor. Und sie ist im gesamten öffentlichen Wärmewende-Prozess praktisch unsichtbar.

Diese Analyse dreht die übliche Blickrichtung um. Sie beginnt nicht bei den Zahlen des Zielsystems, sondern bei der Frage, **wer im Verfahren eigentlich gehört wurde — und wer nicht**. Denn eine Planung, die den Akteur mit den belastbarsten Gebäudedaten nicht einbindet, plant über die entscheidende Ebene hinweg.

2 Der belegte Befund: Wer gehört wurde — und wer nicht

Die Stadt hat zur Wärmeplanung ein formelles Beteiligungsverfahren durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen in einer umfangreichen Abwägung dokumentiert (Stand 17.06.2026). Das Bild ist eindeutig:

- **Beteiligt wurden Träger öffentlicher Belange.** Angeschrieben waren rund vier Dutzend Stellen: Nachbarkommunen und Verwaltungsgemeinschaften, Landes- und Bundesbehörden, Netz- und Infrastrukturträger (u.a. Thüringer Energienetze, 50Hertz, Bahn, Telekom), Kirchen, Naturschutzverbände, die IHK Erfurt.
- **24 Stellungnahmen — keine hat den Plan geändert.** Von 24 Rückmeldungen wurde keine inhaltlich übernommen, drei wurden für die Fortschreibung vorgemerkt, einundzwanzig lediglich „zur Kenntnis genommen“.
- **Nur drei substanzielle, unabhängige Stimmen.** Die drei vorgemerkten Stellungnahmen sind zugleich die einzigen unabhängigen inhaltlichen Einwände — ein Bürger, der Klimaentscheid und der BUND. Die 21 übrigen waren sektorale Betroffenheits-Meldungen ohne Einwände.

- **Die Wohnungswirtschaft fehlt.** Unter den angeschriebenen Trägern war die Wohnungswirtschaft bzw. die Hausverwaltung nicht als eigener Akteur vertreten. Eine Stellungnahme aus diesem Sektor liegt nicht vor.

Belegte Selbstauskunft der Stadt (Abwägung, zu Punkt 26)

FAKT Auf den Einwand, „Eigentümervetreter seien bislang nicht eingebunden“, antwortet die Stadt wörtlich: *„Bei der Erstellung des ersten Erfurter Wärmeplans blieben Anfragen der planungsverantwortlichen Stelle bei Organisationen wie dem Mieterbund oder Dachverbänden von Hausverwaltungen weitgehend ohne Resonanz.“*

Damit ist doppelt dokumentiert: Der Akteur wurde — allenfalls auf Verbandsebene — angefragt, und er hat nicht reagiert.

Beteiligungsebene	Vertreten?	Wirkung auf den Plan
Behörden / Nachbarkommunen	ja (angeschrieben)	zur Kenntnis
Netz- / Infrastrukturträger	ja (angeschrieben)	zur Kenntnis
Unabhängige inhaltliche Kritik (3)	ja (unaufgefordert)	vorgemerkt, nicht übernommen
Wohnungswirtschaft als Träger	nein	—
Mieterbund / Dachverbände HV	angefragt	„ohne Resonanz“
Einzelne Hausverwaltungen	nein	—

Quelle: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur KWP Erfurt (Stadt Erfurt, Stand 17.06.2026). Grün: die drei für die Fortschreibung vorgemerkten, einzig substantiellen Stimmen.

Der Akteur, der an dieser Daten- und Organisationsschnittstelle sitzt, wurde — wenn überhaupt — nur auf Verbandsebene angefragt und hat geschwiegen. Das ist die Leerstelle, sauber dokumentiert.

3 Die Essenz: Niemand kennt den realen Bedarf — und wer ihn kennen könnte

Je genauer man auf die Erfurter Planungslage schaut, desto deutlicher wird eine zweite Lücke: Es existiert öffentlich keine zusammengeführte, belastbare Antwort darauf, wie hoch der künftige Gesamt-Energiebedarf der Stadt tatsächlich ist, wenn Wärme und Verkehr zugleich elektrifiziert werden. Die vorhandenen Planungen — Wärmeplan, Fernwärme-Transformationspfad, Bilanzen — bleiben Bausteine; die gebäudescharfen Lastdaten, aus denen sich ein realer Bedarf ergäbe, sind nirgends öffentlich verbunden.

Und hier schließt sich der Kreis zur Leerstelle. Die Frage „wie hoch ist der Bedarf wirklich?“ lässt sich nicht am Reißbrett beantworten, sondern nur mit denen, die **an der Daten- und Organisationsschnittstelle sitzen**. Diese gebäudescharfen Angaben — Heizsystem, Baualter, Sanierungszustand, Verbräuche, Anschlussituation — liegen zwar verteilt: bei Eigentümern, Messdienstleistern, Versorgern, Schornsteinfegern und Handwerk. Zusammengeführt und für die Gemeinschaftsentscheidung organisiert werden sie aber typischerweise bei der

Hausverwaltung. Wer die Gebäudeebene nicht einbindet, muss den Bedarf schätzen, statt ihn zu erheben. Der Akteur, der die Planung erden könnte, ist derselbe, der im Verfahren fehlt.

4 Herleitung: Fünf Rollen, die den Akteur unverzichtbar machen

Warum die Hausverwaltung systemisch keine Nebenrolle ist, sondern eine Schaltstelle:

- 1. Zentrale Daten- und Organisationsschnittstelle.** Die gebäude- und verbrauchsscharfen Angaben liegen verteilt (Eigentümer, Messdienstleister, Versorger, Schornsteinfeger, Handwerk); die Hausverwaltung ist die Stelle, an der sie für die Gemeinschaft zusammenlaufen und für eine Entscheidung aufbereitet werden.
- 2. Organisator der Entscheidung.** In der Eigentümergemeinschaft entscheidet nicht der Einzelne, sondern die Gemeinschaft. Der Verwalter beruft die Versammlung ein, bereitet Beschlüsse vor (§ 19 WEG) und setzt sie um (§ 27 WEG) — die rechtliche Engstelle jeder Wärmewende-Entscheidung im Wohnungseigentum.
- 3. Erstkontakt und Multiplikator.** Die Fragen der Eigentümer laufen zuerst beim Verwalter auf. Wenige Dutzend Verwaltungen erreichen zusammen tausende Einheiten.
- 4. Wirtschaftliche Sorgfaltspflicht.** Die Weichenstellung Fernwärme / Wärmepumpe bindet die Gemeinschaft für 20 bis 30 Jahre. Ordnungsmäßige Verwaltung heißt, diese Entscheidung über die Lebensdauer der Investition wirtschaftlich zu verantworten — nicht bis zum nächsten Wirtschaftsjahr.
- 5. Kommunikationsträger.** Der Verwalter ist der Punkt, an dem einseitige oder falsche Informationen entweder korrigiert werden — oder unwidersprochen zur Entscheidungsgrundlage werden.

Die Hausverwaltung ist zwar nicht der rechtliche Letztentscheider, aber häufig der organisatorische Türöffner, Informationsfilter und Umsetzungsmanager der Wärmewende im Gebäudebestand.

5 Was die Leerstelle gefährlich macht: eine einseitige Informationslage

Eine fehlende Stimme wäre halb so kritisch, wenn die verbleibende Informationslage ausgewogen wäre. Sie ist es nicht. Drei belegbare Beobachtungen zeigen, wie sich eine Schieflage bis an den Entscheidungstisch der Eigentümer fortsetzt.

5.1 Am Entscheidungstisch (Praxisbefund, anonymisiert)

In einer Erfurter Eigentümerversammlung im Sommer 2026 waren drei Dinge zu beobachten: Es gab **keine Kritik an der Fernwärme** — die Option stand unhinterfragt im Raum. Und es fehlte eine **neutrale, belastbare Zahlengrundlage**. Der technische Wortbeitrag, auf den sich der Ausschluss der Wärmepumpe stützte, legte durchgängig die die Wärmepumpe benachteiligenden Annahmen zugrunde — bis hin zur sachlich falschen Behauptung, die Stadtwerke dürften „den Strom abstellen“, weil er nicht ausreiche — mit der Folge, die Wärmepumpe früh und pauschal auszuschließen. Nicht abgewogen, sondern ausgeschlossen, auf Basis einer Aussage, die so nicht stimmt.

5.2 Faktencheck: „Der Strom kann abgestellt werden“

§ 14a EnWG — zeitweise Begrenzung, kein Abschalten

FAKT Nach der seit 2024 geltenden Regelung kann der Netzbetreiber bei **konkreten lokalen Netzengpässen die Bezugsleistung zeitweise begrenzen**. Eine freie oder dauerhafte Abschaltung der Wärmepumpe ist damit nicht gemeint.

Eine Mindestleistung bleibt grundsätzlich verfügbar (Richtwert 4,2 kW) — das Heizen läuft weiter, nur reduziert. Der Eingriff ist zeitlich begrenzt und an eine konkrete Netzsituation gebunden, nicht an eine freie Versorgerentscheidung. Neuanlagen ab 2024 verpflichtend, Bestand freiwillig.

BEWERTUNG Zu trennen sind der reale Netzhinweis (lokale Grenzen bei sehr vielen gleichzeitigen Wärmepumpen — dafür gibt es Lastmanagement und Netzausbau) und der unzulässige Sprung daraus zu „der Strom wird abgestellt, Wärmepumpe lohnt nicht“.

§ 14a EnWG erlaubt, die Bezugsleistung bei konkretem Netzengpass zeitweise zu begrenzen — nicht, die Wärmepumpe frei oder dauerhaft abzuschalten. Eine Mindestleistung bleibt. Aus einem lösbaren Netzthema wird so fälschlich ein Ausschlusskriterium.

5.3 Der Anreiz-Widerspruch (aus dokumentierten Quellen)

Die einseitige Lage ist kein Zufall, sondern hat eine strukturelle Ursache, die sich aus öffentlich dokumentierten Fakten beschreiben lässt — ohne Spekulation:

- **Doppelrolle.** Die Stadtwerke sind zugleich **fachlicher Auftragnehmer** der Wärmeplanung, **Versorger** und **Projekträger**. Die Stadt nennt das eine „rechtlich zulässige Konstellation“ — sie bleibt gleichwohl eine Konstellation, in der ein Marktakteur die Bewertung der eigenen Rolle mitgestaltet.
- **Ausgeschlossene Sommer-Option.** Solarthermie deckt heute 0,09 % der Fernwärmeerzeugung, bei einem technischen Potenzial vom Zwölffachen der Tiefengeothermie. In einer versorgerbegleiteten Masterarbeit wurde sie zugunsten eines Abwärmeprojekts ausgeschlossen. Eine Stellungnahme kritisiert genau das: Solarthermie erreicht ihr Maximum im Sommer, ergänzt Abwärme systemisch — die Entscheidungsgrundlage sei nicht ausreichend und berge einen möglichen Interessenkonflikt.
- **Engpass-Narrativ.** Zugleich prägt die öffentliche Kommunikation ein Bild von Knappheit und Netzgrenzen, das — wie oben — bis in die Eigentümerversammlung als Ausschlussargument gegen die Elektrifizierung ankommt.

OFFENE FRAGE Daraus folgt kein Vorwurf. Die Konstellation ist rechtlich zulässig — sie spricht aber für eine möglichst transparente und unabhängige Nachvollziehbarkeit der zugrunde liegenden Annahmen und Technologievergleiche. Genau diese unabhängige Einordnung gegenüber den Eigentümern könnte die Hausverwaltung leisten; bislang tut sie es nicht.

6 Mengengerüst: Wie viele Hausverwaltungen betrifft das?

Zur Einordnung der Größenordnung: In Erfurt sind — nach einer eigenen, nicht abschließend geprüften Zählung — rund **45 Hausverwaltungen** tätig. Die Zahl dient allein dem Mengengerüst und ist nach Abgleich mit IHK bzw. Handelsregister erweiterbar. Sie sagt für sich genommen nichts über Haltung oder Verhalten einzelner Verwaltungen aus.

7 Konsequenz: Die Hausverwaltung benennen und einbinden

Wenn die Wärmewende am Gebäude entschieden wird, muss der Akteur, der das Gebäude verwaltet, im Verfahren vorkommen. Konkret bedeutet das:

Was die Hausverwaltung leisten müsste — und wofür sie einzubinden ist

- Gebäude- und verbrauchsscharfe Daten (aggregiert, datenschutzkonform) für die Bedarfserhebung bereitstellen;
- Eigentümergemeinschaften eine neutrale Technologie-Gegenüberstellung mit belastbaren Kosten vorlegen, bevor Beschlüsse gefasst werden;
- umlaufende Fehlinformationen (z.B. „der Strom kann abgestellt werden“) aktiv einordnen, statt sie wirken zu lassen;
- die wirtschaftliche Sorgfaltspflicht über die volle Lebensdauer der Investition denken;
- im Wärmeplanungsverfahren als eigene Stimme sichtbar werden — nicht erst in der Fortschreibung.

Offen — und ehrlich zu benennen — ist die Frage, **wer genau** hier Adressat ist: die einzelnen Verwaltungen vor Ort, ihre Dachverbände (die bislang nicht reagiert haben), berufsständische Stellen oder eine Kombination. Das „ohne Resonanz“ der Verbandsebene zeigt, dass eine bloße erneute Anfrage nicht genügt. Es braucht einen Zugang, der der Verwaltung einen konkreten Nutzen bietet — eine neutrale Ressource, die ihr das wiederholte Erklären abnimmt und Konflikte in der Versammlung entschärft.

8 Die dritte Verantwortung: die lokalen Medien

Zwei Akteure sind benannt: die Hausverwaltung, die im Verfahren fehlt, und der Versorger, dessen Anreizlage die Informationslage prägt. Ein dritter formt die Wahrnehmung, an der die Entscheidung hängt — die lokalen Medien. Ihre Verantwortung liegt nicht darin, was sie falsch schreiben, sondern darin, **was sie ungeprüft und einseitig verstärken**.

8.1 Was die Zeitung wirklich schrieb — Drosseln, nicht Abschalten

Der Faktencheck am Artikel

FAKT Thüringer Allgemeine (16.05.2026) und MDR Thüringen (12.06.2026) berichten übereinstimmend, die Leistung von Wärmepumpen könne netzseitig „um über 40 Prozent“ gedrosselt bzw. „auf einen Minimalwert von 40 Prozent“ abgeregelt werden — Aussage des Netz-Geschäftsführers der SWE. Das ist § 14a EnWG: Drosseln, nicht Abschalten. Der MDR rahmt es sogar entlastend („Frieren müsse aber niemand“, die Drosselung betreffe „immer nur eine relativ kurze Zeit“).

BEWERTUNG Kein Bericht sprach von „Strom abstellen“. Das „Abstellen“ entstand erst in der Wahrnehmung — genau der Sprung aus Kapitel 5. Real und entscheidungsrelevant ist hingegen ein anderer, dokumentierter Satz: In manchen Straßen müssten Anschlussanträge „erst einmal“ abgelehnt werden. Das nährt Verunsicherung zu Recht — und verlangt gerade deshalb Einordnung.

8.2 Wo die Verantwortung liegt — nicht Unwahrheit, sondern Einseitigkeit

Die Berichterstattung ist nicht falsch, sondern einseitig. Drei Muster, über den Korpus der Wärmewende-Berichterstattung belegt:

- **Eine Quellenart.** Beide Beiträge stehen fast vollständig auf Betreiber-Stimmen (SWE-Netz und weitere Netzbetreiber) — kein unabhängiger Fachmund, keine Verbraucher- oder Eigentümerperspektive, keine Gegenrecherche. Wer die Angebotsseite als einzige autoritative Quelle nimmt, übernimmt ihren Rahmen.
- **Die fehlende zweite Achse.** Die 40-Prozent-Drosselung wird als Systemfakt referiert, aber nicht eingeordnet: dass § 14a eine zeitlich begrenzte, auf einen garantierten Mindestwert bezogene Maßnahme für steuerbare Geräte ist — nicht „der Strom reicht nicht“. Und die Asymmetrie bleibt unbenannt: Die kundeneigene Wärmepumpe trägt das Drossel- und Anschlussrisiko, die netzeigene Fernwärme des Versorgers trägt es nicht.
- **Keine Zahlen für die Entscheidung.** Kostengrößen (1,5 Mrd. € Netzinvestition, eine kolportierte 40.000-€-Wärmepumpe) werden durchgereicht, aber nie auf die einzig entscheidungsrelevante Größe übersetzt — Euro pro Quadratmeter und Monat über 20 Jahre. Dieselbe Leerstelle wie am Tisch der Eigentümerversammlung.

8.3 Funke verstärkt — erzeugt aber nicht

Die drei großen Thüringer Tageszeitungen — Thüringer Allgemeine, Ostthüringer Zeitung, Thüringische Landeszeitung — gehören zur Funke Mediengruppe; der Media Ownership Monitor stuft den Markt als faktisches Monopol ein, mit geteiltem überregionalem Mantel und steigendem Agenturanteil. Das **verstärkt** die Einseitigkeit, weil es die Quellenpluralität senkt. Entscheidend für eine faire Einordnung ist aber der Gegenteilstest: Der MDR — öffentlich-rechtlich, nicht Funke — zeigt exakt dasselbe Muster.

BEWERTUNG Daraus folgt Disziplin, kein Feindbild: Das Muster ist strukturell für Infrastruktur-Journalismus — wenn die einzige autoritative Fachquelle der Betreiber ist, reproduziert jeder Sender dessen Rahmen, unabhängig vom Eigentümer. Die Funke-Konzentration verstärkt das Muster, sie erzeugt es nicht. Kein Vorwurf an einzelne Redaktionen; die Aufklärungsfähigkeit ist vorhanden — der Engpass ist Kontinuität, Quellenbreite und Rechentiefe.

8.4 Die Wirkungskette bis in die Versammlung

Die Medien berichten eine 40-Prozent-Drosselung im Krisenrahmen, ohne Korrektiv und ohne Zahlen. Ein Ingenieurbüro verschärft das zu „der Strom wird abgestellt“ und trägt es als Argument gegen die Wärmepumpe in die Versammlung. Dort stützt sich der Ausschluss der Wärmepumpe auf einen technischen Wortbeitrag mit durchgehend WP-ungünstigen, teils sachlich falschen Annahmen — während ein zahlenbasiertes Zweitgutachten von Eigentümerseite zum gegenteiligen Ergebnis kommt. Und die Hausverwaltung stellt keine neutrale, kennzahlenbasierte Grundlage sicher.

So entsteht der eigentliche Schaden: ein Raum, in dem Eigentümer auf einer sachlich falschen Prämisse eine Bindung über 20 bis 30 Jahre eingehen. **Keiner der drei Verantwortlichen — Medien, Ingenieurbüro, Hausverwaltung — hat das Korrektiv eingezogen.** Aus einer rechtlich begrenzten Drosselung wird ein Ausschlussgrund gegen eine ganze Technologie.

8.5 Was die Medien leisten müssten

Konstruktiv und ohne Skandalisierung: eine zweite Quelle neben dem Betreiber; die entscheidungsrelevante Zahl (€/m² und Monat) statt durchgereicherter Milliardensummen; Konjunktiv und Indikativ trennen; und § 14a korrekt einordnen — **Drosselung ist nicht Abschaltung.** Die Fähigkeit dazu ist da; was fehlt, ist die kontinuierliche, quellenbreite Begleitung statt der anlassgetakteten Verlautbarung.

9 Ausblick: eine der wichtigsten — nicht die einzige fehlende Stimme

Die Hausverwaltung ist der Akteur, an dem sich die Leerstelle am schärfsten zeigt. Sie ist aber nicht die einzige. Das eigentliche, größere Problem der Wärmewende ist, wie eine Stadt eine **hochgradig fragmentierte Eigentümerlandschaft** überhaupt erreicht: hunderte Eigentümergemeinschaften und tausende private Eigentümer selbstgenutzter oder vermieteter Häuser. Die Stadt kann sie unmöglich einzeln ansprechen — sie braucht Multiplikatoren.

Die Hausverwaltung ist dabei ein wichtiger Teil der Lösung, aber nicht die ganze Antwort. Bei vielen kleinen Eigentümern ist ohnehin nicht sie der erste Ansprechpartner, sondern der Heizungsbauer, der Schornsteinfeger, die Hausbank oder der Nachbar. Tragfähig wird die Einbindung deshalb erst als **mehrstufiges Netzwerk**: große Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, Hausverwaltungen und WEG-Beiräte, Energieberater und Handwerk, Schornsteinfeger und Finanzierungsakteure, Eigentümerforen in den Stadtteilen.

Nicht nur Wärmepumpen, Fernwärme und Speicher sind Infrastruktur. Auch die Fähigkeit einer Gesellschaft, rechtzeitig informierte und tragfähige Entscheidungen über ihre Gebäude zu treffen, gehört zur Infrastruktur der Transformation.

Die praktische Leitfrage lautet damit nicht nur „wie bringen wir die Hausverwaltungen an den Tisch?“, sondern: **Wer muss in Erfurt mit wem über welche Wärmeoption sprechen — und wie organisiert eine Stadt diese Kommunikation?** Der erste, konkrete Schritt bleibt derselbe: die Hausverwaltungen als eigenständige Akteursgruppe in die Fortschreibung der Wärmeplanung aufzunehmen.

10 Quellen und Hinweise

- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Kommunalen Wärmeplanung Erfurt** (Stadt Erfurt, Stand 17.06.2026) — Beteiligungsverfahren, 24 Stellungnahmen, Selbstauskunft zu Punkt 26, Solarthermie-Kennwerte.
- **§ 14a EnWG** — netzorientierte Steuerung steuerbarer Verbrauchseinrichtungen (Drosselung, garantierte Mindestleistung), gültig seit 01.01.2024.

- **Medien-Korpus.** Thüringer Allgemeine (Wärmewende-Berichterstattung, u. a. 16.05.2026); MDR Thüringen, „Immer mehr Wärmepumpen: Wie halten die Stromnetze in Thüringen das noch aus?“ (12.06.2026). Eigentümerstruktur: Funke Medien Thüringen; Media Ownership Monitor Germany.
- **Hinweis zur Methode.** Die Abschnitte 5.3 und 8 beschreiben bewusst nur aus öffentlichen Quellen belegbare Struktur- und Anreizlagen — kein Vorwurf einer Absicht. Der Praxisbefund (5.1) ist anonymisiert.