



---

**Stellungnahme**  
**Deutscher Städte-und Gemeindebund (DStG), Deutscher Landkreistag (DLT)**

---

Gesetzentwurf der Bundesregierung  
**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur  
Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes  
und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich**  
BT-Drucksache 21/6278

in Verbindung mit

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
**Heizkostenfalle verhindern - Klima und Mieterinnen und Mieter schützen,  
Energieunabhängigkeit stärken**  
BT-Drucksache 21/6006

in Verbindung mit

Antrag der Fraktion Die Linke  
**Heizkostendeckel sofort einführen und Gasausstieg ermöglichen**  
BT-Drucksache 21/6019

in Verbindung mit

Antrag der Fraktion Die Linke  
**Für das Recht auf Heizen - Bezahlbar und erneuerbar**  
BT-Drucksache 21/3910

Siehe Anlage

---

19.06.2026

## **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich**

Stellungnahme des Deutschen Landkreistags und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

### **Vorbemerkung**

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns. Gegenüber dem Referentenentwurf vom 11.5.2026 hat sich der Gesetzentwurf in der zwischenzeitlich erfolgten Kabinettsbefassung nur in wenigen Punkten verändert; die zentralen Weichenstellungen sind unverändert geblieben. Unsere grundsätzliche Kritik am Verfahren besteht unverändert fort –die Verbändebeteiligung durch das Ministerium mit einer Frist von vier Arbeitstagen ohne Bereitstellung einer Synopse wurde der hohen Bedeutung des Vorhabens für jeden einzelnen Haushalt in Deutschland nicht gerecht–.

### **Grundsätzliche Bewertung**

Die stärkere Technologieoffenheit als zentrale Neuerung sehen wir grundsätzlich als einen richtigen Schritt. Insbesondere für Kommunen, die bereits mit ihrer Wärmeplanung fertig sind oder bald fertig werden, entfällt damit jedoch eine wesentliche Grundlage für Investitionsentscheidungen in die Wärmeinfrastruktur. Diese Einschätzung hat sich durch den Kabinettsentwurf nicht geändert: Die §§ 71, 71b bis 71p GEG werden unverändert gestrichen, ohne dass die Verknüpfung von Wärmeplanung und Heizungsentscheidung in anderer Form aufgefangen wird. Auf die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der kommunalen Wärmeplanung gehen wir im Folgenden vertieft ein.

Von den weiteren Änderungen, die größtenteils Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie umsetzen, sind die Kommunen zum Teil direkt betroffen, da kostenintensive Vorgaben für Renovierungen und Neubauvorhaben in ihrem Gebäudebestand getroffen werden. Hier gilt es die Kosten realistisch und nach Ebenen differenziert darzustellen. Der Kabinettsentwurf hat an dieser Stelle keine Klarheit geschaffen.

### **Im Einzelnen**

#### **Zu Artikel 1 – 4: Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und des Gebäudemodernisierungsgesetzes**

##### **Zu § 9a GModG-E: Evaluation**

§ 9a GModG-E sieht eine Evaluierung im Jahr 2030 vor. Im Entwurf bleibt nach wie vor offen, auf welchem Weg die hierfür benötigten Daten erhoben werden sollen, und es droht die Gefahr neuer Berichtspflichten und IT-Aufwände auf kommunaler Ebene. Wir halten weiterhin eine Klarstellung für notwendig, welche Daten benötigt werden, ob und wie Länder und Kommunen dazu beitragen sollen und wie zusätzlicher Verwaltungsaufwand bei den Vollzugsbehörden vermieden werden kann bzw. vollständig finanziell ausgeglichen wird.

## **Zu §§ 42 ff. GModG-E: Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden**

### **Erweiterte Technologieoffenheit und Streichung zentraler GEG-Regelungen**

§ 42 GModG-E enthält einen Katalog möglicher Heizungsoptionen, zwischen denen sich ein Eigentümer entscheiden kann. Neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung können weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden, sofern diese ab 1.1.2029 einen zunehmenden Anteil CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“). Diese erweiterte Technologieoffenheit begrüßen wir grundsätzlich weiterhin, da Hauseigentümer und private Vermieter dadurch flexibler handeln können und auch hybride Systeme als sinnvolle Übergangslösung dienen können.

Gleichwohl entfällt mit der vorgesehenen Streichung des § 71 GEG ein wesentliches Steuerungselement. Die Anschlussentscheidung wandert vollständig zurück zum Einzeleigentümer, ohne dass irgendein anderes Instrument an die Stelle der bisherigen Verzahnung von Wärmeplanung und Heizungspflicht tritt. Eine kommunale Wärmeplanung lebt aber davon, dass die in ihr ausgewiesenen Wärmeversorgungsgebiete – etwa für den Wärmenetzausbau – mit einer hinreichenden Verbindlichkeit für die jeweils betroffenen Gebäudeeigentümer einhergehen. Erst diese Verbindlichkeit erlaubt es Kommunen und Stadtwerken, die für den Aufbau und Betrieb von Wärmenetzen erforderlichen Anschlussquoten und damit die Wirtschaftlichkeit der Investition belastbar zu kalkulieren. Mit dem Wegfall des § 71 GEG entscheidet künftig jeder Eigentümer unabhängig vom Inhalt der kommunalen Wärmeplanung, ob und wann er sich für eine Gas-, Öl-, Wärmepumpen- oder Fernwärmelösung entscheidet. Damit wird die Steuerungswirkung der kommunalen Wärmeplanung geschwächt, die sie eigentlich entfalten sollte: Sie kann zwar weiterhin Wärmeversorgungsgebiete ausweisen und Eignungen feststellen, aber nicht mehr verlässlich vorhersagen oder gar absichern, dass dort tragfähige Anschlussquoten erreicht werden.

Für Städte und Gemeinden bedeutet das erhebliche Unsicherheit beim Ausbau von Wärmenetzen: Ohne klare Anschlussanreize riskieren Kommunen und Stadtwerke Fehlinvestitionen in Infrastrukturen, deren Wirtschaftlichkeit von einer Anschlussquote abhängt, die nun nicht mehr kalkulierbar ist. In Regionen mit traditionell hohem Fernwärmeanschlussgrad verlieren Stadtwerke und Netzbetreiber zudem ein wichtiges Vertriebsargument. Sollten sich mehr Einwohner aufgrund der weggefallenen Regelung für einen Rückzug aus Wärmenetzen oder gegen einen Anschluss entscheiden, wäre die wirtschaftliche Versorgung der verbleibenden Nutzer gefährdet und die Entwicklung und der Ausbau von Wärmenetzen würden gehemmt. Besonders betroffen sind Städte mit über 100.000 Einwohnern, die bereits zum 1. Juli 2026 ihren Wärmeplan vorlegen müssen und ihren Wärmenetzausbau – inklusive Planung, Finanzierung und Kommunikation gegenüber der Bevölkerung – bereits auf Grundlage der bisherigen Rechtslage vorbereitet haben: Ihnen wird die Planungsgrundlage nun ganz oder teilweise nachträglich entzogen. Allen anderen Kommunen und kommunalen Unternehmen wird eine sichere Planung zum Ausbau von Wärme-Infrastrukturen ebenfalls grundsätzlich erschwert, da bereits die Erstellung künftiger Wärmepläne unter der Unsicherheit leidet, ob die darin enthaltenen Annahmen zur Anschlussbereitschaft überhaupt tragfähig sind. In ländlichen Räumen ohne Wärmenetze muss weiterhin auch eine Bundesförderung von neuen klimafreundlichen Einzelheizungen vorgesehen werden.

In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich auf die Bedeutung infrastrukturorientierter Wärmepolitik hinzuweisen, um die Wärmewende möglichst kostengünstig und damit sozialverträglich umzusetzen. Die Aufrechterhaltung doppelter Versorgungsinfrastrukturen – etwa durch den parallelen Betrieb von Gasnetzen und neu aufzubauenden Wärmenetzen in denselben Gebieten – geht mit erheblichen zusätzlichen Kostenbelastungen für die Verbrauchenden einher. Das GMG sollte daher besser auf das WPG und das EnWG

abgestimmt werden, um solche Ineffizienzen zu vermeiden. Trotz der Streichung des § 72 GEG sollten Lock-in-Effekte in fossile Technologien vermieden, eine verlässliche Grundlage für die kommunale Wärmeplanung geschaffen und das übergeordnete Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erfüllt werden. Wir sehen einen verbindlichen Zielpfad, der Bestand hat und langfristig belastbar ist, als erforderlich an.

### **Feste Biomasse als Brennstoff**

Wir begrüßen weiterhin, dass § 42 Abs. 2 Nr. 4 GModG-E die Biomasseheizung als Option ausdrücklich zulässt und § 45 Abs. 2 GModG-E klarstellt, dass Biomasse-Hybridheizungen die Bio-Treppe erfüllen können. § 45 Abs. 1 GModG-E lässt bei zentralen Biomasseheizungen im Bestand aber auch im Kabinettsentwurf unverändert nur „automatisch beschickte“ Anlagen zu, sodass klassische händisch beschickte Scheitholz-Zentralheizungen im Neuanwendungsbereich weiterhin ausgeschlossen bleiben, ohne dass das EU-Recht dies zwingend vorgibt. Wir fordern erneut, die hierfür bestehenden unionsrechtlichen Spielräume zugunsten praxistauglicher Holz- und Biomasselösungen zu nutzen.

### **Anforderungen an die Erfüllbarkeit von Biotreppe und Grüngasquote**

Die ab 2029 stufenweise verpflichtende Nutzung CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoffe verlagert die Verantwortung für die Dekarbonisierung vom Gebäudeeigentümer auf die Versorger. Es bestehen weiterhin erhebliche Zweifel an der langfristigen Verfügbarkeit grüner Gase in ausreichender Menge; belastbare Prognosen zu Verfügbarkeit, Preisentwicklung und Versorgungssicherheit fehlen weiterhin vollständig. Der Kabinettsentwurf bekräftigt in seiner Begründung erneut, dass das Bundesministerium bis Sommer 2026 Eckpunkte zur Umsetzung vorlegen wird; diese liegen jedoch nach wie vor nicht vor und sind aus unserer Sicht dringend erforderlich.

Für Gebäudeeigentümer in dezentral versorgten Gebieten bleibt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im kleinen Maßstab unklar, was zum Aufbau paralleler Infrastrukturen führen kann. Sinnvoll wäre weiterhin, dass die kommunale Wärmeplanung die geeignetste Heizungsform je Gebiet identifiziert und nur diese im Rahmen des § 89 GEG gefördert wird, bei gleichzeitiger Absicherung vulnerabler Bevölkerungsgruppen.

### **Stromnetze, Wärmepumpen und Direktheizungen**

Wir weisen erneut auf bestehende Engpässe bei den Stromverteilnetzen hin, die einen massenhaften Hochlauf von Wärmepumpen und Ladepunkten in bestimmten Gebieten erschweren, während gleichzeitig Windenergieanlagen abgeregelt werden. Der Kabinettsentwurf liefert hierfür weiterhin keine hinreichenden Antworten. Der verstärkt ermöglichte Einsatz von Stromdirektheizungen (§ 46 GModG-E) ist daher unverändert kritisch zu bewerten; für bestimmte Netzgebiete sollte ein Ausschluss erwogen werden.

Es bedarf einer verlässlichen und bezahlbaren Stromversorgung sowie ausreichend Stromnetzkapazitäten. Der Bund muss daher gemeinsam mit den Ländern den Ausbau der Übertragungs- und Verteilnetze beschleunigen und koordinieren. Es braucht gesetzlich geregelte Kriterien zur Priorisierung von Anschlussanfragen, wobei netzdienliches Verhalten maßgeblich sein sollte.

### **Zu § 96 GModG-E: Private Nachweise**

Die in § 96 Abs. 4 und 5 GModG-E vorgesehenen Nachweis- und Aufbewahrungspflichten (Aufbewahrung über die ersten 15 Jahre nach Inbetriebnahme, jeweils mindestens fünf Jahre nach Lieferung) bestehen unverändert und bedeuten weiterhin einen erheblichen

Bürokratieaufwand für Eigentümer und ein kaum zu bewältigendes Vollzugsfeld für die Kommunen. Wir fordern daher, die Nachweise an die Feuerstättenschau zu koppeln und auf Stichprobenkontrollen zu reduzieren.

### **Zu § 40 GModG-E: Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude**

Die Renovierungsanforderungen für bestehende Nichtwohngebäude (§ 40 GModG-E) setzen Art. 9 der EU-Gebäuderichtlinie um und werden voraussichtlich in erheblichem Umfang gerade die großen, alten Gebäude der kommunalen Daseinsvorsorge – Krankenhäuser, Schulen, Verwaltungsgebäude – treffen, während die vorgesehenen Ausnahmen nur selten greifen. Für viele Städte, Gemeinden und Landkreise würde dadurch ein zeitlich verdichteter Sanierungsdruck auf die großen und teuren Gebäude der Daseinsvorsorge entstehen. Der Kabinettsentwurf beziffert die Kosten für die öffentliche Hand mit einmalig 50 Mio. Euro pro Jahr über zehn Jahre, ohne die Herleitung transparent zu machen, und räumt selbst ein, dass sich die betroffenen Gebäude und Maßnahmen derzeit noch nicht konkret bestimmen lassen. Angesichts des bekannten Investitionsbedarfs erscheint diese Größenordnung deutlich zu niedrig; auch fehlt weiterhin eine nach Ebenen differenzierte Kostendarstellung sowie eine Klärung, wie der Bund die kommunale Ebene bei der Erfüllung dieser EU-rechtlichen Pflichten finanziell unterstützt. Positiv bleibt, dass keine direkten Renovierungspflichten für Wohngebäude eingeführt werden.

### **Zu § 106 GModG-E: Solarenergie in Gebäuden**

Der § 106 des GModG-E sieht ab 2027 für neugebaute und bestehende Nichtwohngebäude eine Solarpflicht vor. Hier sollte die Möglichkeit bestehen, die Verpflichtung durch die Verwendung von Strombilanzkreisen, in welchen Liegenschaften mit Solaranlagen in ausreichender Größe vorhanden sind, zu erfüllen.

### **Zu Artikel 5: Änderung des CO2KAG**

#### **Zu § 5a bis § 5c CO2KAG-E: CO2-Kostenaufteilung**

Die hälftige Aufteilung der CO2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter bleibt eine spürbare Erleichterung für Vermieter emissionsstarker Gebäude, schwächt jedoch weiterhin die Sanierungsanreize; auch das WEG-Problem (fehlende Durchsetzbarkeit des Heizungstauschs durch Einzeleigentümer) besteht unverändert. Neu ist, dass die hälftige Teilung der Brennstoffkosten nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 GModG-E auf einen Anteil von maximal 30 Prozent am insgesamt verbrauchten Brennstoff begrenzt wird, was den Umfang der Lastenverschiebung in der Anfangsphase der Bio-Treppe abmildert, ohne die grundsätzliche Schieflage zu beheben. Wir bleiben zudem besorgt im Hinblick auf kommunale Wohnungsunternehmen, denen bei steigenden Brennstoffkosten und gleichzeitigem Mieterschutz eine Kostenfalle droht, sowie im Hinblick auf die Ungleichbehandlung gegenüber anderen Heizungsarten, die das Risiko vergleichbarer Klagen von Mietern mit Fernwärme- oder Stromheizungen schafft. Die neu eingefügte Evaluierungsklausel (§ 5c GModG-E) zur Überprüfung der Verteilungswirkung begrüßen wir im Grundsatz, halten den Zeitpunkt 2036 angesichts der beschriebenen Risiken aber für sehr spät gewählt.

### **Zu Artikel 7: Änderung des GEIG**

#### **Zu §§ 6 bis 10 GEIG-E: Stellplatzanforderungen Ladeinfrastrukturpflicht**

Wie bereits zur EPBD-Umsetzung angemerkt, gibt es kommunale Gebäude und Fallkonstellationen, welche die Sinnhaftigkeit einer strikt gebäudebezogenen Umsetzung der Vorgaben infrage stellen. Hierzu zählen etwa Feuerwehrgerätehäuser, deren Stellplätze überwiegend dem ehrenamtlichen Einsatzpersonal dienen. Der Kabinettsentwurf greift solche Konstellationen nach wie vor nicht auf. Wir fordern erneut eine Erfüllungsmöglichkeit im Nahbereich (z.B. innerhalb von 1000 Metern), um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

### **Zu §§ 7, 9, 10 GEIG-E: Stellplatzschwellen für Neubau, größere Renovierung und Bestand**

Die jeweiligen Vorgaben zu Ladepunkten und Leitungsinfrastruktur bei Neubau (§ 7), größerer Renovierung (§ 9) und Bestand ab 20 Stellplätzen (§ 10) entsprechen unverändert den EPBD-Vorgaben und sollten nicht weiter verschärft werden, da sie bereits umfangreiche Investitionen in den Kommunen auslösen. Die räumliche Flexibilisierung mehrerer Gebäude desselben Eigentümers nach § 10 Abs. 3 GEIG sowie die Erfüllungsmöglichkeit nach der Ladeleistung gemäß § 10 Abs. 4 GEIG bleiben sinnvoll und werden begrüßt.

### **Zu § 16 GEIG-E: Übergangsvorschriften**

Die in § 16 GEIG-E nunmehr enthaltene, detaillierte Übergangsregelung mit klarer Anknüpfung an Bauantragstellung, Bauanzeige bzw. Kenntnissgabe begrüßen wir ausdrücklich. Sie schafft die notwendige Rechtssicherheit für Kommunen als Bauherren wie als Bauaufsichtsbehörden. Wir regen an, eine vergleichbar klare Regelung auch für das GModG selbst vorzusehen (siehe unten zu § 111 GModG-E).

### **Weitere Hinweise**

#### **Zu § 111 GModG-E: Allgemeine Übergangsvorschriften**

Der Wortlaut der im Inhaltsverzeichnis weiterhin vorgesehenen allgemeinen Übergangsvorschrift (§ 111 GModG-E) fehlt auch im Kabinettsentwurf. Damit bleibt unklar, an welchen Stichtagen sich zentrale Neuregelungen orientieren – etwa die Nullemissionspflicht für öffentliche Nichtwohngebäude ab 1.1.2028 (Artikel 3), die Nullemissionsanforderungen für Neubauten ab 1.1.2030 (Artikel 4) und der Geltungsbeginn der Renovierungsanforderungen nach § 40 GModG-E. Zwar werden einzelne Stichtage über Artikel 9 oder direkt im Normtext datiert; eine zusammenhängende Übergangsvorschrift mit klarem Bestandsschutz für laufende oder bereits genehmigte Vorhaben – wie sie der Kabinettsentwurf für das GEIG in § 16 vorsieht – fehlt für das GModG aber weiterhin. Wir regen mit Nachdruck an, dies nach dem Vorbild des § 16 GEIG eindeutig zu formulieren.

#### **Vollzug, Regelungskomplexität und Verständlichkeit**

Die außerordentliche Regelungstiefe und -komplexität des Entwurfs, die bis in den DIN-Bereich hineinreicht, besteht unverändert fort; die Gesetzesbegründung bleibt an vielen Stellen dünn und schwer verständlich. Die Kommunen verfügen weiterhin nicht über ausreichende Kapazitäten für den Vollzug der kleinteiligen Regelungen und des umfangreichen Ordnungswidrigkeitenkatalogs in § 108 GModG-E, der voraussichtlich zu zahlreichen Beschwerden, Streitigkeiten und Verwaltungsaufwand führen wird. Es stellt sich weiterhin die grundlegende Frage, ob der Rechtsrahmen der Wärmewende in dieser Form für Bürgerinnen und Bürger noch verständlich und umsetzbar ist.