

Gebäudemodernisierungsgesetz

Städte sehen Hürden

[02.03.2026] Die ostdeutschen Städte arbeiten an der Wärmewende. Nun liegen Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz vor. Der Deutsche Städtetag begrüßt die Einigung, sieht jedoch noch offene Fragen und warnt vor Risiken für Investitionen und Klimaziele.

Die ostdeutschen Städte sind bei der kommunalen Wärmeplanung weit fortgeschritten oder haben diese bereits abgeschlossen. Das gab der [Deutsche Städtetag](#) Ende Februar 2026 bekannt. Anlass war die Konferenz der ostdeutschen Städte in Cottbus. Laut dem Verband enthalten die von der Koalition im Bund vorgelegten Eckpunkte für ein Gebäudemodernisierungsgesetz gute Ansätze. Zugleich blieben viele Fragen für die Wärmewende offen.

Viel Aufwand für die Wärmeplanung

Eva-Maria Kröger, Präsidiumsmitglied des Deutschen Städtetages und Oberbürgermeisterin von Rostock, sagte: „Mit dem Wärmeplanungsgesetz hat der Bund den Großstädten aufgetragen, bis Mitte 2026 eine kommunale Wärmeplanung aufzustellen.“ Derzeit stellten die Städte die Weichen für den langfristigen Umbau der Wärmeinfrastruktur hin zu klimaneutralem Heizen. Laut Kröger haben 43 Prozent der Großstädte in Deutschland ihre Wärmeplanungen bereits abgeschlossen. Dies sei mit viel Aufwand und intensiven Debatten vor Ort verbunden gewesen. Nun soll das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit vielen Anpassungen in ein Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) umgebaut werden.

„Wir begrüßen, dass es jetzt eine politische Einigung gibt und dass das GMG zudem technologieoffen und flexibel ausgestaltet werden soll“, sagte Kröger. Diese Klarheit hätte man sich jedoch früher gewünscht. Eine Anpassung vier Monate vor der Ziellinie stelle für manche Städte eine Herausforderung dar. Schließlich würden die Kommunen mit ihren Plänen weitreichende Investitionsentscheidungen vorbereiten.

Sorge um Fernwärme und Investitionen

Der Deutsche Städtetag steht der sogenannten Bio-Treppe kritisch gegenüber. Demnach sollen ab 2029 ausgetauschte Öl- und Gasheizungen mit einem steigenden Anteil von Bio-Brennstoffen betrieben werden. Dazu zählen beispielsweise Biogas oder andere erneuerbare Brennstoffe. Diese Stoffe seien jedoch nur begrenzt verfügbar, heißt es in der Mitteilung. Ein gezielter Einsatz in einzelnen Quartieren könne sinnvoll sein. In anderen Stadtteilen könnte dadurch jedoch der Ausbau der Fernwärme gebremst werden, obwohl diese Lösung dort am besten geeignet wäre.

Zudem sei es problematisch, dass die Umstellung auf neue Heizungsarten immer weiter in die Zukunft verschoben wird. Das könnte den Ausbau der Fernwärme verzögern. Gerade in Ballungszentren ist sie ein zentraler Baustein für Resilienz und Versorgungssicherheit.

„Die neuen Regelungen können Eigentümerinnen und Eigentümern zwar etwas mehr zeitliche Spielräume geben. Das darf aber nicht dazu führen, dass Städte und Stadtwerke jetzt Geld in die Hand nehmen, um ganze Stadtquartiere auf Fernwärme umzustellen, nur damit sich anschließend nur einige wenige

Haushalte anschließen. Bereits getätigte und vorbereitete Investitionen dürfen nicht gefährdet werden“, erklärte Kröger. Zudem dürften die Eckpunkte dazu führen, dass die CO₂-Minderungen im Wärmebereich geringer ausfallen als geplant. CO₂ steht für Kohlendioxid. Die Bundesregierung solle daher in ihrem Klimaschutzprogramm nachlegen und klären, mit welchen Maßnahmen sie die Klimaziele erreichen wolle.

Städte fordern mehr Geld vom Bund

Auch die Finanzierung war Thema der Konferenz. Christian Schuchardt, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetages, wies auf die angespannte Haushaltslage der Kommunen hin. „Angesichts eines bundesweiten Defizits der Städte von mehr als 30 Milliarden Euro pro Jahr muss die Finanzierung der Energiewende und der Wärmewende stärker in den Fokus rücken“, sagte er. Die Städte bräuchten Unterstützung und Entlastung. Ohne diese seien die Energie- und Wärmewende nicht zu schaffen.

Der Deutsche Städtetag fordert deshalb unter anderem eine deutliche Ausweitung der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze. Auch die Förderung effizienter Gebäude müsse verlässlich fortgeführt werden. Der neu eingerichtete „Deutschlandfonds“ sollte stärker auf die Investitionsbedarfe der Wärmewende ausgerichtet werden. Zudem sollen die Länder Programme zur Risikoabsicherung auflegen, damit kommunale Versorger leichter an günstiges Kapital gelangen. Darüber hinaus stünden eine Reform der Fernwärmeregulierung und die Umsetzung des Gas-Binnenmarktpakets an.

„Wenn wir die Energie- und Wärmewende ernst meinen, wird das nicht zum Nulltarif zu haben sein. Der inzwischen gestartete ‚Deutschlandfonds‘, der auch Gelder privater Investoren einsammelt, ist deshalb ein wichtiger Baustein für die Finanzierung der Energiewende. Er muss aber noch stärker als bisher geplant auch für Investitionen in Wärmenetze eingesetzt werden können“, sagte Schuchardt.

Klimageld soll kommen

Schuchardt mahnte zudem soziale Ausgewogenheit an. „Heizen darf nicht zur Kostenfalle werden. Die Energiewende und Wärmewende in den Städten können nur gelingen, wenn wir alle mitnehmen.“ Kröger forderte die schnelle Einführung des angekündigten Klimageldes. Damit sollen Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung an die Bürgerinnen und Bürger zurückgezahlt werden. „Bei den Menschen darf nicht das einzige Signal ankommen, dass Strom und Heizen teurer werden. Sie müssen auch das Gefühl haben, dass es gerecht zugeht. Deswegen brauchen wir das Klimageld.“

(al)

Stichwörter: Politik, Deutscher Städtetag (DST), Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)