

Leitfaden Gebäudemodernisierungsgesetz

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde am 28. Juli 2026 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht ([Änderungsgesetz \(BGBl. 2026 I Nr. 226 vom 28.07.2026\)](#)).

Das GModG verfolgt zwei zentrale Ziele:

1. **Mehr Technologieoffenheit beim Heizungstausch** durch Abschaffung der bisherigen pauschalen 65 %-Vorgabe (Wegfall der Regelungen der §§ 71-73 GEG) und Einführung der Biotreppe (§§ 42-46).
2. **Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)** durch Nullemissionsgebäude, Ökobilanzierung, Mindestenergiestandards und erweiterte Solar- und Automationspflichten.

Die Neuregelungen treten stufenweise in Kraft und bringen umfangreiche Änderungen im Gebäudeenergie- und Wärmebereich mit sich.

29.07.2026

- |
- | — Aufhebung § 71 ff. GEG
- | — Aufhebung § 72 GEG
- | — §§ 42–46 GModG
 - | — neuer Rechtsrahmen Heizungstausch
 - | — Einführung Biotreppe
- | — § 43 Biotreppe
- | — Hybridlösungen als Erfüllungsoption
- | — Mieterschutzregelungen (§§ 5a, 5b CO2KostAufg)

29.01.2027

- |
- | — § 7 Ökobilanzierung
- | — §§ 10, 10a Nullemissionsgebäude
- | — § 40 MEPS
- | — § 56 Gebäudeautomation
- | — § 106 Solarpflicht
- | — neue Energieausweise

- |
 - └ 2027
 - └ Solarpflicht für neue öffentliche Nichtwohngebäude und Nichtwohngebäude >250 m²
- |
 - └ 2028
 - └ Nullemissionsgebäude für öffentliche Neubauten (§§ 10, 10a)
 - └ Erweiterung Solarpflicht auf bestimmte Bestands-Nichtwohngebäude >500 m²
- |
 - └ 2029
 - └ § 43 Biotreppe Stufe 1
 - └ mindestens 10 % klimaneutrale Brennstoffe
 - └ Solarpflicht für weitere öffentliche Gebäude >750 m²
 - └ Weitere EPBD-Vorgaben beginnen stufenweise
- |
 - └ 2030
 - └ § 43 Biotreppe Stufe 2
 - └ mindestens 15 %
 - └ Nullemissionsgebäude als Standard für Neubauten (§§ 10, 10a)
 - └ Evaluation zentraler Regelungen angekündigt
- |
 - └ 2035
 - └ § 43 Biotreppe Stufe 3
 - └ mindestens 30 %
- |
 - └ 2040
 - └ § 43 Biotreppe Stufe 4
 - └ mindestens 60 %

Die wichtigsten Neuregelungen des GModG

1. Neue Regelungen zum Heizungstausch (§§ 42 bis 46)

Die bisherige allgemeine 65 %-EE-Vorgabe für neue Heizungen wurde aufgehoben. Stattdessen wird eine sogenannte „Biotreppe“ eingeführt. Neue Gas- und Ölheizungen dürfen weiterhin eingebaut werden, müssen jedoch schrittweise steigende Anteile klimaneutraler Brennstoffe (z. B. Biomethan, Bioheizöl oder Wasserstoff) nutzen.

§ 43 „Biotreppe“ – Mindestanteile erneuerbarer bzw. klimaneutraler Brennstoffe

Die **Biotreppe (§ 43 GModG)** ist der zentrale Mechanismus des neuen GModG für neu eingebaute Gas- und Ölheizungen. Statt einer sofortigen Verpflichtung zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien müssen Betreiber schrittweise steigende Anteile klimaneutraler Brennstoffe einsetzen.

Wer ab Inkrafttreten des GModG eine neue Gas- oder Ölheizung einbaut, darf diese zunächst mit fossilen Brennstoffen betreiben. Ab bestimmten Stichtagen muss jedoch ein wachsender Anteil durch klimaneutrale Energieträger ersetzt werden.

Zeitpunkt	Mindestanteil
ab 2029	10 %
ab 2030	15 %
ab 2035	30 %
ab 2040	60 %

Welche Energieträger können angerechnet werden?

Nach den Erläuterungen zum GModG können insbesondere folgende Energieträger bzw. Lösungen zur Erfüllung der Vorgaben beitragen:

- Biomethan
- Grüner Wasserstoff
- Bioheizöl
- Sonstige klimaneutrale Brennstoffe
- Bestimmte Hybridheizungen (z. B. Gas-Brennwertgerät kombiniert mit Wärmepumpe oder Solarthermie)

Praxisbeispiele

Beispiel 1: Neue Gasheizung 2027

Ein Eigentümer baut 2027 eine Gas-Brennwertheizung ein.

- Bis Ende 2028 keine Mindestquote.
- Ab 2029 müssen mindestens 10 % Biomethan oder ein anderer anrechenbarer klimaneutraler Brennstoff genutzt werden.
- Ab 2035 steigt die Quote auf 30 %.
- Ab 2040 auf 60 %.

Beispiel 2: Hybridheizung

Ein Gebäude erhält eine Gasheizung kombiniert mit einer Wärmepumpe.

Die von der Wärmepumpe bereitgestellte erneuerbare Wärme kann bei der Erfüllung der Anforderungen berücksichtigt werden. Bis 2035 können solche Hybridlösungen die Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen erfüllen.

2. Ökobilanzierung von Gebäuden (§ 7)

Die Ökobilanzierung nach § 7 GModG erweitert die bisherige energetische Bewertung von Gebäuden erheblich. Während im früheren GEG überwiegend der Energieverbrauch während der Nutzungsphase betrachtet wurde, bezieht die Ökobilanzierung den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ein. Dazu gehören Herstellung, Transport, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Rückbau und Entsorgung der eingesetzten Baustoffe und Anlagentechnik.

Die Berechnung erfolgt nach dem sogenannten Life Cycle Assessment (LCA)-Ansatz.

3. Nullemissionsgebäude (§§ 10 und 10a)

Die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) werden im GModG insbesondere in den §§ 10 und 10a umgesetzt:

- **Öffentliche Neubauten** müssen den Standard des Nullemissionsgebäudes **ab dem Jahr 2028** erfüllen.
- Für **alle übrigen Neubauten** gilt der Standard des Nullemissionsgebäudes grundsätzlich **ab 2030**.

4. Mindestenergiestandards für Nichtwohngebäude (§ 40)

Für bestehende Nichtwohngebäude werden ab 01.01.2027 schrittweise energetische Mindestanforderungen eingeführt (MEPS – Minimum Energy Performance Standards).

§ 40 GModG setzt die Vorgaben der novellierten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zu Mindestenergiestandards für bestehende Nichtwohngebäude (MEPS) um. Ziel ist es, die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude schrittweise auf ein höheres Effizienzniveau zu

bringen. Die Detailanforderungen orientieren sich an den Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie und werden nach den bisherigen Veröffentlichungen in späteren Rechtsverordnungen oder Anlagen umgesetzt.

5. Gebäudeautomatisierung (§ 56)

Die Anforderungen an Gebäudeautomation und intelligente Steuerungssysteme für Nichtwohngebäude werden erweitert.

Technische Anlagen müssen Energieverbräuche und Betriebszustände erfassen und auswerten können (z.B. Heizwärme-/Stromverbrauch, Lüftungs- u. Kälteanlagen). Dadurch werden unnötige Verbräuche leichter identifiziert. Gebäudeautomationssysteme sollen Betriebsstörungen erkennen und melden können (z.B. Defekte Sensoren, ungewöhnlich hoher Energieverbrauch).

6. Energieausweise

Eine der wichtigsten Änderungen ist, dass für Nichtwohngebäude ab 01.01.2027 grundsätzlich keine Energieverbrauchsausweise mehr vorgesehen sind. Stattdessen rückt die Bewertung anhand des energetischen Zustands des Gebäudes stärker in den Vordergrund.

Die drei wichtigsten Änderungen sind:

1. Wegfall der Energieverbrauchsausweise für Nichtwohngebäude.
2. Einführung von Energieeffizienzklassen A bis G für Nichtwohngebäude.
3. Stärkere Verknüpfung der Energieausweise mit Nullemissionsgebäuden und der neuen Lebenszyklusbetrachtung nach § 7 GModG.

7. Solarpflicht (§ 106)

Die Solarpflicht wird stufenweise ausgeweitet und betrifft künftig weitere Neubauten sowie bestimmte Bestandsgebäude.

Die Solarpflicht beginnt 2027 bei neuen öffentlichen und größeren Nichtwohngebäuden, wird 2028 auf bestimmte Bestandsgebäude und 2029 auf weitere öffentliche Gebäude ausgeweitet. Sie bildet einen wichtigen Baustein zur Erfüllung der Nullemissionsgebäude-Anforderungen ab 2028 bzw. 2030.

8. Mieterschutzregelungen

Durch neue §§ 5a und 5b des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes werden Mieter vor unverhältnismäßig hohen Betriebskosten aus neu eingebauten Gas- und Ölheizungen geschützt. Regelungen zur Mieterhöhung beim Einbau einer Wärmepumpe mit Nachweispflichten werden in § 559f BGB geregelt.

Zeitliches Inkrafttreten der Neuregelungen

Regelung	Paragraph	Inkrafttreten / Beginn
Grundsätzliches Inkrafttreten des GModG	Gesetz insgesamt	29.07.2026 (erste Regelungen)
Ökobilanzierung	§ 7	mit Inkrafttreten des Gesetzes
Neue Heizungsregelungen / Biotreppe	§§ 42–46	ab Inkrafttreten; Stufenwerte ab 2029, 2030, 2035 und 2040
Mindestanteil klimaneutraler Brennstoffe	§ 43	10 % ab 2029; 15 % ab 2030; 30 % ab 2035; 60 % ab 2040
Nullemissionsgebäude	§§ 10, 10a	schrittweise Einführung; öffentliche Neubauten ab 2028, sonstige Neubauten ab 2030
Mindestenergiestandards Nichtwohngebäude	§ 40	stufenweise Einführung gemäß EPBD-Umsetzung
Solarpflicht	§ 106	ab 01.01.2027 schrittweise Einführung nach Gebäudeart und Gebäudebestand

Weitere Informationen:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):

https://www.gmodg.bund.de/GEGPortal/DE/GEGRegelungen/GModG_neu/GModG_neu-node.html

Förderprogramme:

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE):

<https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Navigation/DE/Foerderung/Foerderprogramm/BEG/bundesfoerderung-effiziente-gebaeude.html>