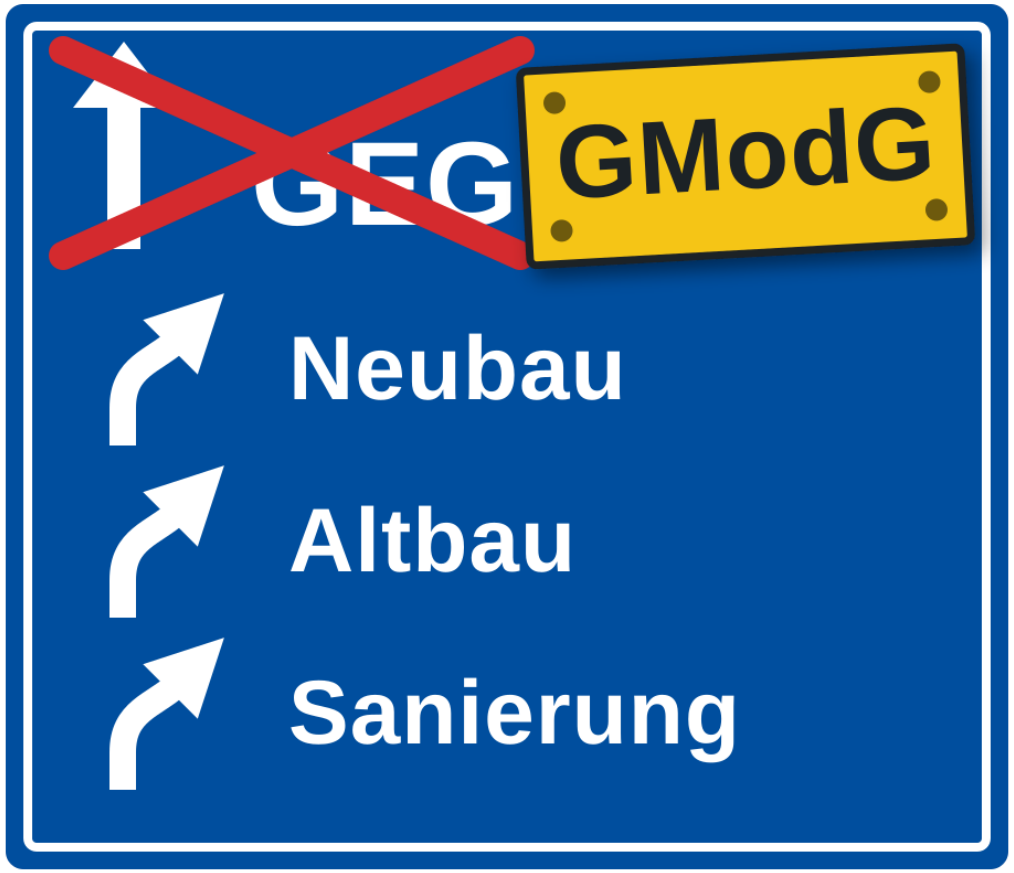
EGS-plan Ingenieurgesellschaft für
Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH

Update zum Gebäude~~energie~~modernisierungsgesetz

Was sich für Gebäude, Heizung und Eigentümer ändert – und was nicht.



Marc Lüling, Architekt M.Sc. M.BP.

Ingenieure aus Leidenschaft

Ökozentrum
NRW

Das Wichtigste in 60 Sekunden

Wenn Sie sich nur fünf Dinge merken – dann bitte diese.

Ihre Heizung darf bleiben.
Bestandsanlagen dürfen weiterlaufen und repariert werden.

Die 65-%-Regel ist Geschichte.
Statt einer Quote ein offener Katalog – dafür Folgepflichten bei fossilem Neueinbau.

Dafür kommt die Bio-Treppe.
Neue fossile Heizung müssen ab 2029 grüne Brennstoffe beimischen.

Der Neubau wird strenger.
Ab 2030 Nullemissionsstandard – im Gebäude kein fossiler Brennstoff mehr.

Gerechnet wird neu.
Neue Faktoren, neues Referenzgebäude, neuer Energieausweis. Für die Förderung der Knackpunkt.

Neuer Name, neues Glück.

Aus dem GEG wird das GModG.

GEG → **GModG***

**Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung.*

Grund 1: Brüssel

Die EPBD* musste umgesetzt werden: Nullemissionsgebäude, Solarpflicht, Sanierungspflicht NWG, Ökobilanz.
(*Energy Performance of buildings directive)

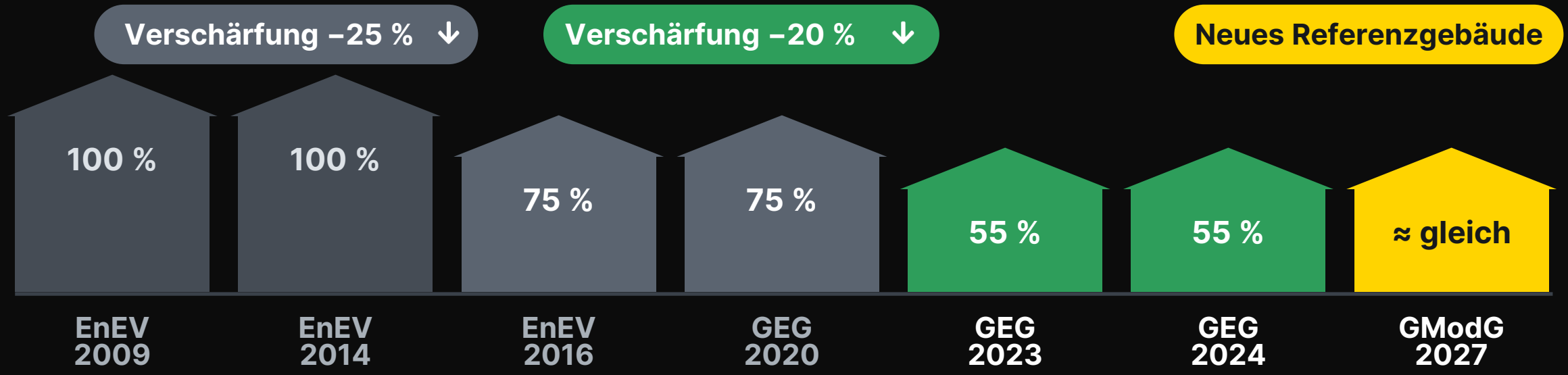
Grund 2: Berlin

Der Koalitionsvertrag versprach die Abschaffung des „Heizungsgesetzes".

Merke: Das „Heizungsgesetz" ist weg – die gesetzlichen Regelungen wurden nur fortgeschrieben.

Von der EnEV zum GModG

Zweimal wurde wirklich verschärft – alles andere waren neue Rechenregeln.



29.07.2026

Das GModG gilt

- 65-%-Pflicht entfällt
- Bio-Treppe startet

01.01.2027

Neue Rechenregeln

- Neues Referenzgebäude
- Neue CO_2-/Primären.-faktoren

01.01.2030

Nullemissionsgebäude

- Neuer EU-Standard
- Ohne fossile CO_2-Emissionen

Die Heizung

Was die „Abschaffung des Heizungsgesetzes“ wirklich bedeutet!

Die 65%-Regel fällt und was an ihre Stelle tritt

BISHER §§ 71 ff. GEG

Eine Quote für alle

65 % erneuerbare Energien bei neuen Heizungen

- Betriebsverbot für Kessel über 30 Jahre
- Fossiler Betrieb nur bis 2045
- Beratungspflicht vor fossilem Einbau

NEU §§ 42 – 46 GModG

Ein Katalog statt einer Quote

10 zulässige Wege, ein Gebäude mit Wärme zu versorgen

- Betriebsverbot entfällt
- Dafür: Bio-Treppe ab 2029
- Fossiler Betrieb auch nach 2045 möglich

Gilt im Kern für den Bestand. Im Neubau setzt der zulässige Primärenergiebedarf und ab 2030 der Nullemissionsstandard engere Grenzen.

⚠ **Achtung: In BW gilt weiterhin das EWärmeG mit mind. 15% EE-Anteil bei Heizungstausch.**

Die 10 Wege zur Wärme

§ 42 GModG listet auf, was zulässig ist – ohne Rangfolge.

1 **Gas, Öl, Flüssiggas**

2 **Wärmepumpe**

3 **Solarthermie**

4 **Biomasse, Wasserstoff**

5 **Wärmepumpen-Hybrid**

6 **Solarthermie-Hybrid**

7 **Hocheffiziente KWK**

8 **Stromheizung**

9 **Wärmenetz**

10 **Andere Lösungen**

Mehr Wahlfreiheit – aber keine folgenfreie Heizungswahl.
Wer fossil wählt, wählt die Folgepflichten gleich mit.

Was gilt für Bestand, Sanierung, Neubau

Bestand: Heizung bleibt

- Läuft weiter – kein Enddatum.
- Wartung und Reparatur erlaubt.
- Keine Bio-Treppe, kein Zwang.
- Brennstoff wird über die Grüngas-Quote teurer.

Bestand: Heizungstausch

- Neue Fossil-Heizung?

→ Einhaltung Bio-Treppe nach § 43.

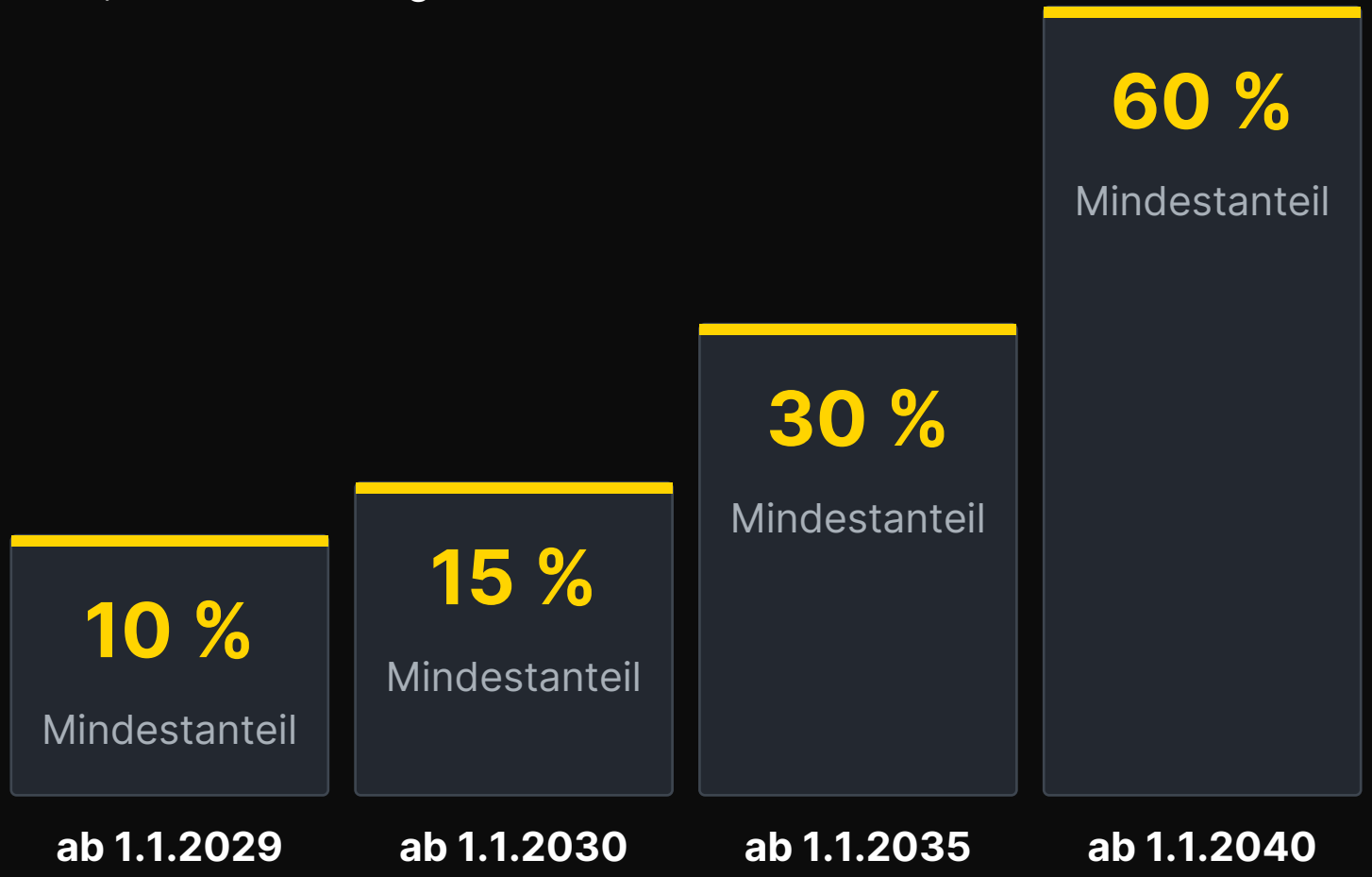
- Sonderregelungen für Hybrid, Solarthermie und RLT mit WRG

Neubau

- Bis Ende 2029 fossil noch möglich.
  (Begrenzt durch Q_p)
- Ab 2030 Nullemissionsgebäude.
- Öffentliche NWG schon ab 2028.
- Maßgeblich: Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Der Haken: die Bio-Treppe

Wer jetzt eine Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung neu einbaut, muss ab 2029 grüne Brennstoffe nachweisen.



Womit erfüllen?

- Biomethan
- Bioöl
- biogenes Flüssiggas
- Wasserstoff und Derivate

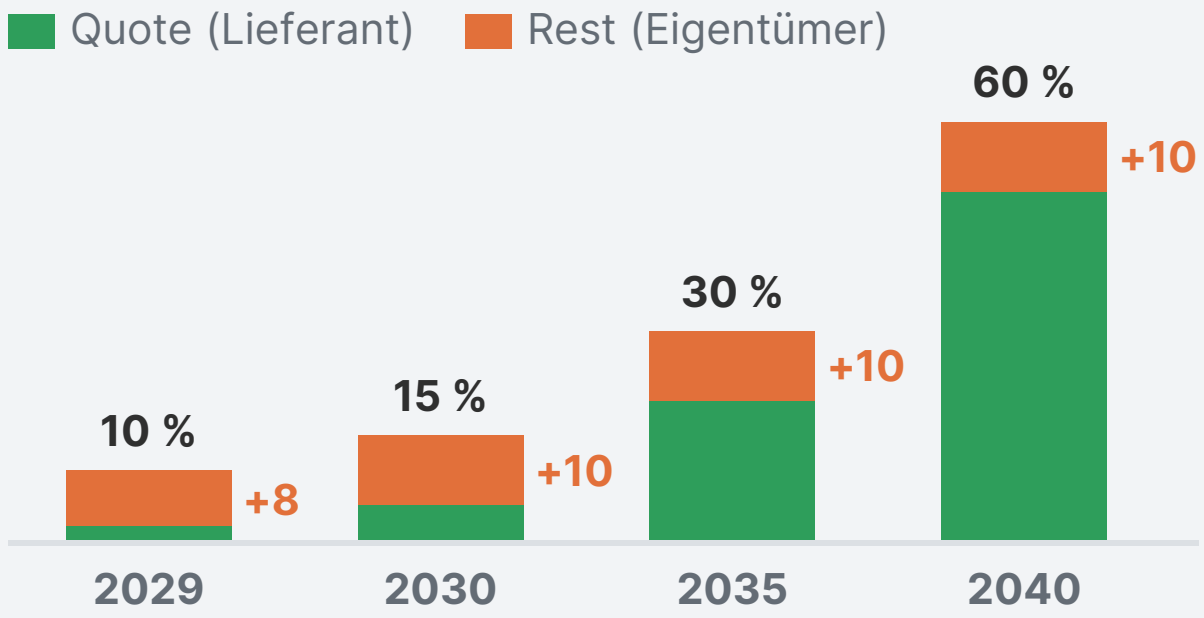
Die gute Nachricht

Für bestehende Heizungen gilt die Bio-Treppe nicht. Auf den grünen Anteil fällt kein CO_2-Preis an.

Treppe No. 2: die Grüngas- und Grünheizölquote

Neu: Eckpunktepapier des Bundeswirtschaftsministeriums vom 14. Oktober 2026.

Was die Quote abdeckt:



Balkenhöhe = Pflicht der Bio-Treppe nach § 43.

Start erst 2028

Die Quote beginnt bei 1 % und steigt bis 2045 auf 100 %.

Nur private Haushalte

Industrie, Gewerbe, Verkehr sowie Strom- und Fernwärme sind ausgenommen.

Anrechnung ist gewollt

Die Quote soll „ohne Brüche" auf die Bio-Treppe angerechnet werden können.

Die Quote verlängert faktisch das Leben von Gas- und Ölheizungen.
Entscheidend wird damit der Preis je Kilowattstunde, nicht die Zulässigkeit.

Treppe No.2: die Grüngas- und Grünheizölquote

Nicht Sie müssen liefern, sondern Ihr Lieferant. Das ist der wichtigste Unterschied zur Bio-Treppe.

Wen trifft es?

Handel und Importeure – nicht die Eigentümer.

Wie kommt sie?

Über ein eigenes Gesetz. Entwurf bis 01.12.2026 vorgesehen.

Was ist das Ziel?

Klimaneutrale Brennstoffe bis 2045.

Was heißt das für mich?

Der Brennstoff wird grüner und damit vermutlich teurer.

Die Quote verlängert faktisch das Leben von Gas- und Ölheizungen. Entscheidend wird damit der Preis je Kilowattstunde, nicht die Zulässigkeit.

Update vom 15.10.2026: Die Quote soll nur Privathaushalte betreffen. Eine Anrechnung für die Bio-Treppe soll möglich sein. Der Quotenverlauf liegt jedoch ca. 10% unter der Anforderung der Bio-Treppe. Es ist eine Übererfüllung und Untererfüllung möglich, sodass hiermit gehandelt werden kann.

Vier Wege, die Bio-Treppe zu erfüllen

Neben der Biotreppe gibt es vier Erfüllungsoptionen für Hybridsysteme: § 43 Abs. 3, 4 und 5 sowie § 45 Abs. 2.

Solarthermie

Nur für Wohngebäude. 0,04 bzw. 0,03 m² Aperturfläche je m² Nutzfläche.

Bis Ende 2034.

Lüftungsanlage mit WRG

Wärmerückgewinnung mind. 73 %, Anforderung Leistungszahl. Versorgt das ganze Gebäude. Bis Ende 2034.

Wärmepumpen-Hybrid

Wärmepumpe trägt mindestens 30 % der Spitzenlast (-7°C).

Ab 2029/2040 Nachweis für NWG und WG >6WE

Biomasse-Hybrid

Ab 2035 Nachweis für NWG und WG >6WE

Und was passiert 2035?

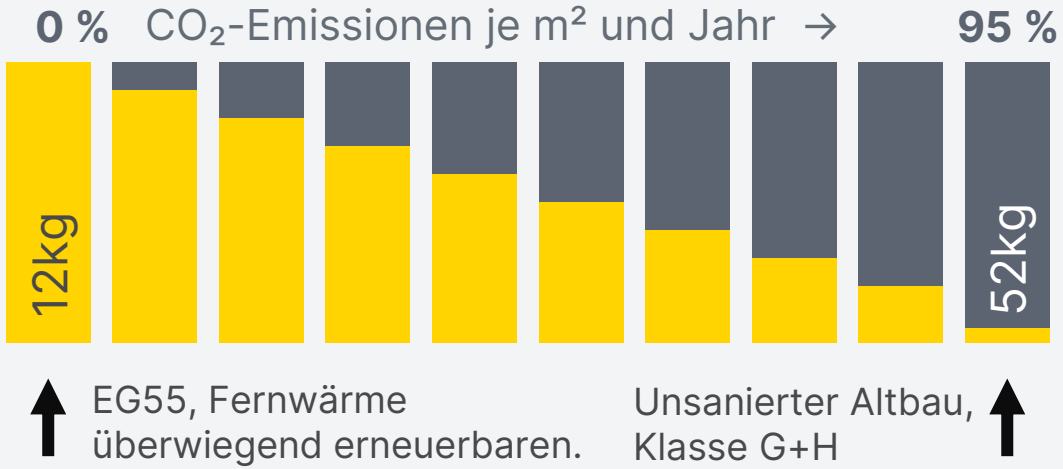
- Solarthermie und Lüftungsanlage: Der 30% Bio-Treppe Anteil muss nachgewiesen werden.
- Wärmepumpen-Hybrid und Biomasse-Hybrid: Nachweis, dass der 30% Bio-Anteil eingehalten wird.

Zwei Verteilungsmodelle – und wann welches gilt

Aufgeteilt wird nicht nach dem GModG, sondern nach dem CO_2-Kostenaufteilungsgesetz.

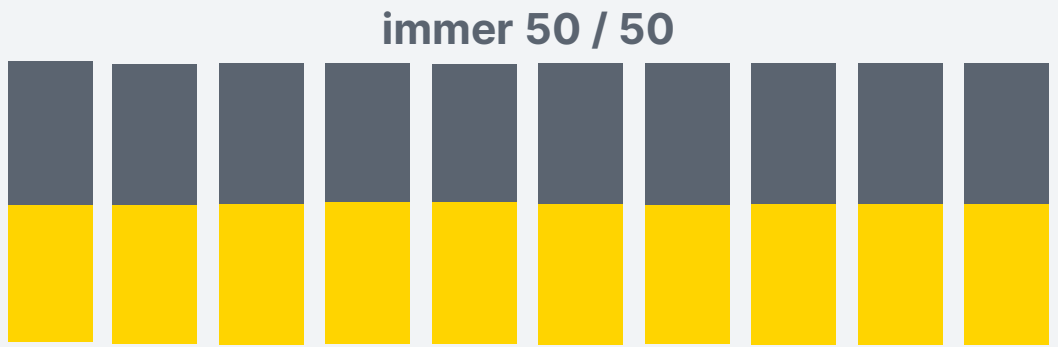
Regelfall: Stufenmodell (Wohngebäude)

§ 5 Abs. 2 CO_2KostAufG Mieter Vermieter



Neu: Sonderfall Halbierung (Wohngebäude)

§ 5a Abs. 3, § 5b CO_2KostAufG



unabhängig vom Zustand des Gebäudes
gilt auch für Netzentgelte und Bioanteil

Nichtwohngebäude: unverändert hälftig nach § 8 – ein Stufenmodell gibt es dort bis heute nicht.

Auslöser: § 43 GModG
Fossile Heizung nach dem 29.07.2026 neu eingebaut

→

Rechtsfolge: § 5a CO_2KostAufG
Hälftelung ab 2028,
Bioanteil ab 2029 (bis 30%)

→

Rückausnahme: § 5d CO_2KostAufG
Härtefall – wieder Stufenmodell

Was kostet das den Vermieter? Ein Rechenbeispiel

Beispiel: Wohnung 85 m², rund 12.000 kWh Erdgas im Jahr, Heizung nach dem 29.7.2026 neu eingebaut.

Was zusätzlich beim Vermieter landet

ab 2028

Netzentgelte rund 120 €
CO_2-Kosten 70 bis 180 €

ab 2029

Bioanteil rund 36 € · 2030 rund 54 € · 2035 rund 108 €

Annahmen: 2 ct/kWh Netzentgelt, 60 bis 150 €/t CO_2, 6 ct/kWh Biomethan-Mehrpreis.

Summe je Wohnung und Jahr

- 2028: rund 190 bis 300 €
- 2030: rund 250 bis 360 €
- 2035: rund 300 bis 400 €

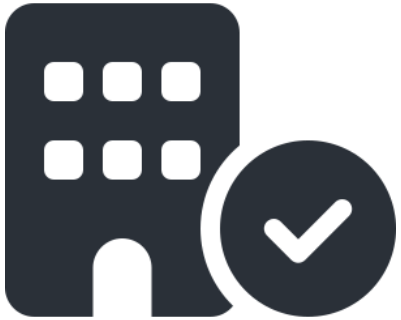
→ Treiber sind CO_2-Preis und Netzentgelte.

Drei Punkte, die überraschen

Die Hälftelung kann günstiger sein als das Stufenmodell – dort zahlte der Vermieter im unsanierten Gebäude bis zu 95 %, im gut gedämmten null. Ab 2040 ist die Teilung beim Bioanteil auf 30 % gedeckelt. Und Kleinvermieter können über den Härtefall nach § 5d ganz herausfallen.

Das Gebäude

Nullemissionsstandard, neues Rechenwerk, Energieausweis, Sanierungspflichten – hier steckt die EU-Richtlinie drin.



Nullemissionsgebäude: neuer Name, altes Prinzip

Der Standard hieß schon immer so ähnlich

- GEG: Niedrigstenergiegebäude
- GModG ab 2028/2030: Nullemissionsgebäude

→ Neu im Kern: am Standort keine fossilen CO_2-Emissionen des Gebäudebetriebs.

01.01.2028

Neue öffentliche NWG

öffentliche Hand, behördlich genutzt

01.01.2030

Alle Neubauten

Wohn- wie Nichtwohngebäude

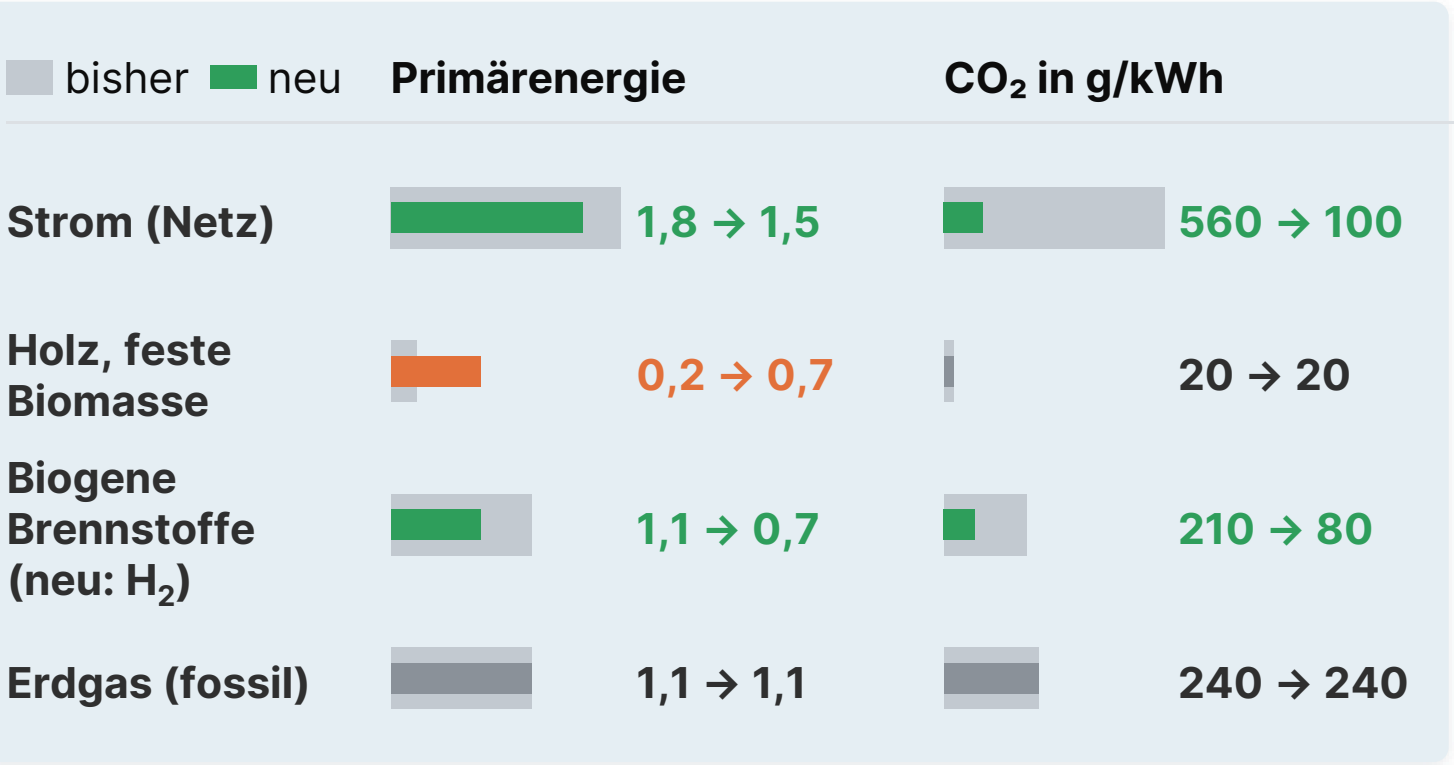
So einfach ist die Einhaltung:

Einhaltung Wärmeschutz-Vorgaben GModG (nahezu unverändert zum GEG)
+ folgender Wärmeerzeuger:

- Wärmepumpe – der Regelfall und meist ohnehin die wirtschaftlichste Lösung.
- Anschluss an ein Wärmenetz – erfüllt den Standard ohne eigene Anlagentechnik.
- Biomasse oder Solarthermie+EE – zulässig, weil kein fossiler Brennstoff verbrannt wird.
- Stromdirektheizung – nur bei rund 45 % besserem Wärmeschutz.

Referenzgebäude und Primärenergiefaktoren

Die 55-%-Unterschreitung zum Regerenzgebäude entfällt. Stattdessen wird das Referenzgebäude selbst strenger: Technologieneutraler Wärmeerzeuger mit $f_{p,tot}$ 0,75 – ab 2030 mit 0,70.



Strom wird belohnt
Wärmepumpen werden besser.

Holz verliert
Bilanzvorteil ist weg.

Fossil bleibt
Druck kommt über den Preis.

Fernwärme 0,7
Neuer Standardwert; besser ist möglich.

Das GModG stärkt elektrische Lösungen.
Einhaltung GModG mit Biomasse, Bioöl und Fernwärme einfach nachweisbar. .

Förderung: ab 2027 zwei getrennte Bilanzen

Die BEG-Förderung rechnet (aktuell) weiter nach GEG-Systematik – unabhängig vom GModG.

Bauordnungsrechtlicher Nachweis

GModG

Neue Rechenregeln ab 1.1.2027

Förderrechtlicher Nachweis

BEG

Weiterhin nach GEG-Systematik

⚠ Zwei Bilanzen, zwei Ergebnisse: Der Energiebedarf fällt unterschiedlich aus. Das bedeutet doppelten Rechen- und Abstimmungsaufwand. Eine Umstellung der Förderlogik ist zu erwarten – ein Termin steht nicht fest.

Energieausweis, Ökobilanz und gemischte Nutzung

ENERGIEAUSWEIS

„Dient das Gebäude ausschließlich dem Wohnen?"

Nur dann ist ein Verbrauchsausweis zulässig. Die Unterscheidung nach 1977 entfällt.

LEBENSZYKLUSANALYSE

Ab 2028 über 1.000 m², ab 2030 alle Neubauten

Nur für Neubauten. Bestandsgebäude brauchen keine Ökobilanz.

Neue Skala von A bis G

EU-weit einheitlich. A erreicht nur ein Nullemissionsgebäude.

Baudenkmäler nicht mehr befreit

Bei Vermietung und Verpachtung jetzt auch dort nötig.

Deutlich mehr Pflichtangaben

Treibhausgase, EE-Anteil, Smart-Readiness.

Ein Haus, eine Bilanz

Gemischt genutzte Gebäude werden gemeinsam bilanziert.

Nichtwohngebäude: drei neue Pflichten

Drei Pflichten, die fast nur Nichtwohngebäude treffen.

Sanierungspflicht ab 01.01.2030

Max. **3,5**

× des Wertes für das Referenzgebäude

Sanierungspflicht ab 01.01.2033

Max. **2,95**

× des Wertes für das Referenzgebäude

Gebäudeautomation: 290 kW → 70 kW

Die Leistungsschwelle sinkt auf ein Viertel (§ 56 GModG).
Bestand über 70 kW → nachrüsten bis 31.12.2029.
Neubau: über 290 kW Grad B, über 70 kW Grad C.

Solarpflicht ab 2027 (§ 106)

- 2027: neue öffentliche NWG und neue NWG über 250 m²
- 2028: bestehende öffentliche NWG über 2.000 m²
- 2029 / 2031: bestehende öffentliche NWG über 750 / 250 m²
- 2030: neue Wohngebäude und Parkplätze

Was Betreiber jetzt tun sollten

- Installierte Nennleistung prüfen: über oder unter 70 kW?
- Baujahr, Sanierungshistorie und Heiztechnik dokumentieren.
- Effizienzgrenzen 2030 und 2033 gegenrechnen.

Und jetzt zur Beruhigung: Was bleibt (fast) gleich?

Bei aller Aufregung – der größte Teil des Regelwerks wandert schlicht unter neuer Nummer weiter.

Bilanzierung & Neubau

Jahres-Primärenergiebedarf, Referenzgebäudeverfahren, DIN 18599 und U-Werte bleiben.

Gebäudehülle im Bestand

Verschlechterungsverbot, Bagatellgrenze, U-Werte, Nachrüstpflicht.

Betrieb & Heizung

Betriebsbereitschaft, Wartung, Heizungsprüfung, hydraulischer Abgleich.

Anlagen & Inspektion

Regelung, Pumpen, Rohrdämmung, Inspektion von Klimaanlagen.

Energieausweise

Ausstellung, Übergabe, Aushangpflicht, Pflichtangaben in Anzeigen.

Flexibilität & Praxis

Härtefallbefreiung, Innovationsklausel, Quartierslösungen, Sonderregeln.

Ihre To-do-Liste

Sortiert nach der Frage: In welcher Rolle sitzen Sie hier?

Eigentümer im Bestand

- Keine Panik – Ihre Heizung darf bleiben.
- Vor dem Austausch Szenarien rechnen lassen.
- Kommunale Wärmeplanung im Blick behalten.

Bauherr im Neubau

- Genehmigungszeitpunkt planen – 2027 ist die Zäsur.
- Ökobilanz muss ins Leistungsbild.
- Solarpflicht und PV-Fläche früh mitdenken.

Betreiber von Nichtwohngebäuden

- Nennleistung prüfen: über oder unter 70 kW?
- Baujahr und Sanierungshistorie dokumentieren.
- Effizienzgrenzen 2030 und 2033 gegenrechnen.

Das Gesetz verbietet weniger als befürchtet.
Teuer wird es trotzdem – wenn man jetzt aus dem Bauch entscheidet.

Unsere Standorte

Hauptsitz Stuttgart
Gropiusplatz 10
70563 Stuttgart

Niederlassung Bodensee
Fritz-Reichle-Ring 6a
78315 Radolfzell am Bodensee

Kontakt

+49 711 99 007-5
info@egs-plan.de
www.egs-plan.de