

bdew
Energie. Wasser. Leben.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG): Die wichtigsten Regelungen im Überblick

Optionen und Verpflichtungen für Gebäudeeigentümer

Übersicht zu wesentlichen Regelungen im Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Optionen & Verpflichtungen für Gebäudeeigentümer

01.01.2024 | **29.07.2026** | **01.01.2027** | **01.01.2028** | **01.01.2030**

Für Heizungen, die zwischen dem **01.01.2024 und dem 28.07.2026** nach § 71 Abs. 9 des damals geltenden GEG eingebaut wurden und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, gilt weiterhin die „Bio-Treppe“[1] des GEG (§ 111 GModG).

Ab dem **01.01.2029** müssen mindestens 15 Prozent der bereitgestellten Wärme aus Biomasse erzeugt werden.

CO_2-Kostenaufteilungsgesetz für neu[5] eingebaute Öl- und Gasheizungen

- Neu: Für Heizungsanlagen mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas gem. § 43 GModG gilt die neue Aufteilung der Kohlendioxidkosten
- CO_2-Kosten hälftig ab 01.01.2028
- Gasnetzentgelte hälftig ab 01.01.2028
- hälftige Teilung der für die biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteile[7] ab 01.01.2029

Optionen für den Ersatz einer Heizung

in einem bestehenden[2] Gebäude / § 42 GModG

Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung[3]
- „Bio-Treppe“[1]: 2029: 10 % / 2030: 15 % / 2035: 30 % / 2040: 60 %
- CO_2KostAufG

Elektrische Wärmepumpe
(ohne weitere Anforderungen)

Solarthermische Anlage
- „Solar Keymark“ oder CE-Kennzeichen
- Kollektorfläche: bis 2 WE 0,04 m^2 / m^2_{AN}; darüber 0,03 m^2 / m^2_{AN}

Biomasse[4] oder Wasserstoff (H_2)
- Biomethan: Massebilanzsystem erforderlich
- grüner, blauer, orangener, türkiser H_2 bzw. Derivate

Wärmepumpen-Hybridheizung
- Leistung der WP mind. 30/40 % (je nach Betriebsart) des Spitzenlasterzeugers

Solarthermie-Hybridheizung

hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungs- (KWK-) Anlagen
- gem. § 2 Nr. 8a KWKG
- Nutzung „Bio-Treppe“[1,6]?

Stromdirektheizung
- Unterschreitung der Anforderung zum baul. Wärmeschutz (Ausnahme selbstgenutztes Bestandsgebäude mit max. 2 WE)

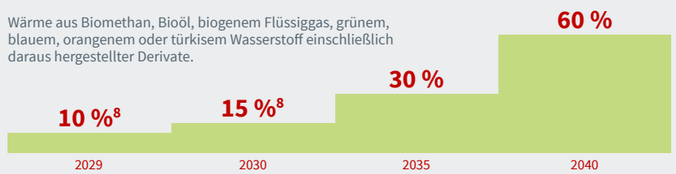
Hausübergabestation & Wärmenetzanschluss

andere innovative Heizungslösung

„Bio-Treppe“[1] gem. § 43 GModG

- Für neue Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden, die ab 29.07.2026 mit fossilen Brennstoffen (Gas, Heizöl oder Flüssiggas) beschickt werden, ist ab 2029 sicherzustellen, dass mindestens folgende Anteile erreicht werden:

Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate.



- Anrechenbar sind Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas sowie grüner, blauer, orangener oder türkiser Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate.
- Darüber hinaus gelten übergeordnet das Klimaneutralitätsziel 2045 sowie die Vorgabe, dass nach § 42a GModG die zur Wärmeversorgung von Gebäuden in Verkehr zu bringenden Brennstoffe ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen sind.
- Für neue Anlagen seit 2024 gilt die alte „Bio-Treppe“[1] gem. GEG. Für Neubauten gilt die „Bio-Treppe“[1] analog, ab 01.01.2027 neues Referenzgebäude, ab 01.01.2028/30 Nullemissionsgebäude.

Neue Anforderungsgröße: Gesamtenergiebedarf nach EPBD[9] (EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden)

Neue Anforderungsgröße: Gesamtenergiebedarf

Bis 31.12.2026: nicht erneuerbare Primärenergie

Endenergie × PEF nicht-erneuerbar = nicht-erneuerbarer Primärenergiebedarf

Der Primärenergiefaktor (PEF) beschreibt, wie viel Primärenergie insgesamt eingesetzt werden muss, um eine bestimmte Menge Endenergie am Gebäude bereitzustellen.
- Berücksichtigt wird nur der nicht erneuerbare Anteil der Energie (inkl. der Vorkette).
- Erneuerbare Anteile bleiben unberücksichtigt.

Ab 01.01.2027: Gesamtprimärenergie

Endenergie × Gesamt-PEF = Gesamtprimärenergiebedarf
- Berücksichtigt werden erneuerbare und nicht erneuerbare Anteile.
- Ausnahme: Gebäudenah erzeugte Energie, z. B. PV-Strom oder Umweltwärme, wird mit 0 bewertet.

Was bedeutet das?

Künftig fließen auch erneuerbare Anteile in der Energievorkette von Netzstrom, Biomasse und Wärmenetzen in die Bewertung ein. Der jeweilige Gesamt-PEF beeinflusst damit die energetische Bewertung verschiedener Heizungssysteme.

Energetische Bilanzierung

- Das Referenzgebäudeverfahren bleibt bestehen.
- Für Wohn- und Nichtwohngebäude gelten angepasste Bilanzierungsverfahren.
- Neue Vorgaben gelten ab 01.01.2027.

Solare Dachnutzungspflicht bei Neubauten

- Neubauten sind für das Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie zu optimieren.
- Ab 01.01.2027: neue öffentliche Nichtwohngebäude (NWG) und alle neuen NWG mit mehr als 250 m^2 Nutzfläche
- Ab 01.01.2028: größere Nichtwohngebäude und Renovierungen (siehe: § 106 Abs. 2)
- Ab 01.01.2030: alle neuen Wohngebäude

Neue **Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand** sowie von einer Behörde genutzte Neubauten müssen als Nullemissionsgebäude errichtet werden.

Alle Neubauten müssen als Nullemissionsgebäude errichtet werden.

Ein Nullemissionsgebäude weist eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz auf, benötigt keine oder nur sehr wenig Energie und verursacht am Standort keine CO_2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen.

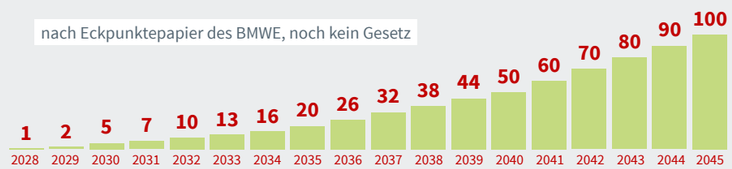
Renovierungspflicht für bestehende Nichtwohngebäude

Ab 2030 und 2033 gelten schrittweise strengere Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz:
- ab 2030: max. 3,5-facher Referenzwert
- ab 2033: max. 2,95-facher Referenzwert
- Ausnahmen u. a. ab Baujahr 1996 oder Wärmenetzanschluss

Grüngasquote (GGQ)

Voraussichtlich Anfang 2027 wird ein GGQ-Gesetz die Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas dazu verpflichten, ab 2028 eine schrittweise steigende Quote grüner Gase zu erfüllen (Ziel: 100 Prozent bis 2045).

nach Eckpunktepapier des BMWE, noch kein Gesetz



Quelle: Eckpunkte BMWE (Stand: 15.10.2026); Angaben in %

Neubau:

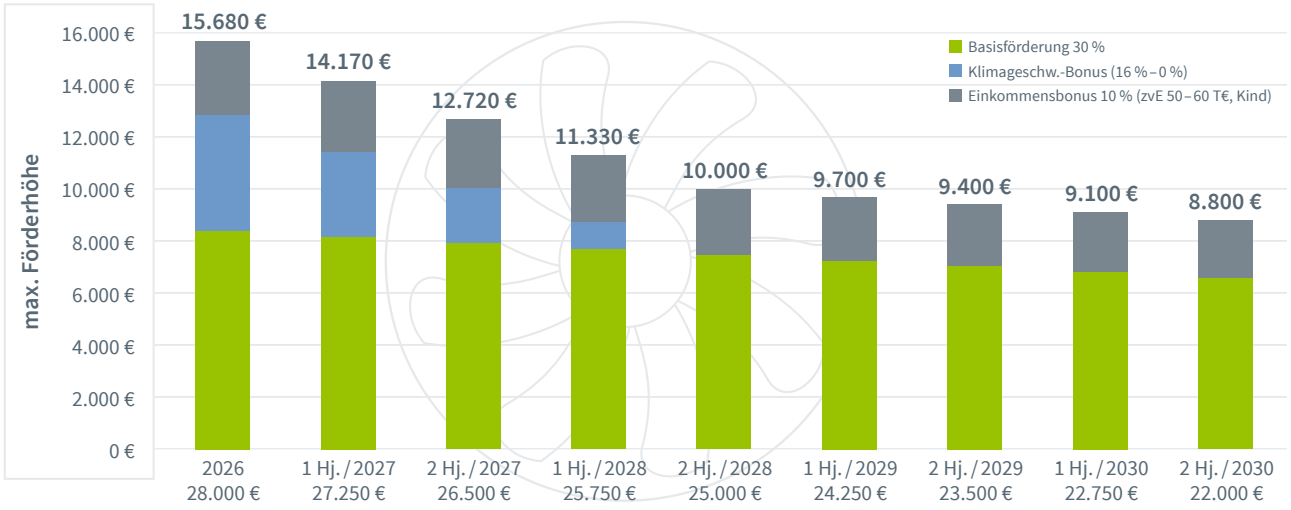
Die Heizungsoptionen nach § 42 GModG gelten grundsätzlich auch für Neubauten. Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen bleiben zunächst möglich. Ab 01.01.2027 gelten zusätzliche Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz; ab 2028/2030 greifen die Vorgaben für Nullemissionsgebäude.[10]

Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Einzelmaßnahme (EM) – Heizungstechnik (Stand: 17.08.2026)

Hinweise

- Für Bestandsgebäude sind ab 01.01.2028 nur noch Wärmepumpen mit natürlichen Kältemitteln förderfähig.
- Bei einem verbindlichen Wärmenetzanschluss kann die Förderung einer Einzelheizung ausgeschlossen sein.[11]
- Wärmepumpen müssen Smart-Meter (iMSys) und eine digitale Schnittstelle haben.
- Heizlastberechnung und hydraulischer Abgleich sind weiterhin erforderlich.

Beispiel: Förderung von Wärmepumpen nach BEG-EM



Die Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben sinkt ab 2027 bis 2030 jeweils zum 1. Februar und zum 1. August des Jahres.

1 „Bio-Treppe“ bezeichnet den nach § 43 Abs. 1 GModG vom Gebäudeeigentümer bzw. Betreiber der Heizungsanlage sicherzustellenden anwachsenden Anteil der Wärme, der aus Biomethan / Wasserstoff herzustellen ist.

2 gilt gem. § 10 GModG analog auch für Heizungen in neuen Gebäuden.

3 Gebäudeeigentümer/Betreiber hat nach § 43 GModG die Pflicht, ab 2029 die Nutzung der „Bio-Treppe“ sicherzustellen. Zudem soll nach § 42a GModG ab 2028 eine Grüngas-/Grünheizölquote eingeführt werden, die Inverkehrbringer verpflichtet, bis zum Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen.

4 auch als feste Biomasse oder Biomasse-Hybridheizung

5 Für Anlagen vor dem 29.07.2026 bleibt die CO_2-Aufteilung unverändert.

6 Ob KWK-Anlagen zur Nutzung der „Bio-Treppe“ verpflichtet sind, ist noch nicht abschließend geklärt.

7 Für den Preisbestandteil der biogenen Brennstoffe trägt der Vermieter ab Stufe 4 (60 Prozent ab 2040) nur 30 Prozent der Kosten.

8 oder die Nutzung einer solarthermischen Anlage mit entsprechender Aperturfläche oder der Nutzung einer raumlufttechnischen Anlage mit 73 Prozent Wärmerückgewinnung.

9 EPBD: Energy Performance of Buildings Directive / Richtlinie (EU) 2024/1275 vom 28.05.2024, die u. a. mit dem GModG in deutsches Recht umgesetzt wird.

10 Ab 01.01.2027 beträgt der Gesamt-Primärenergiefaktor (PEF) für den technologieneutralen Referenzwärmeerzeuger zunächst 0,75; für Nullemissionsgebäude (ab 2028/30) 0,7. Ein Nullemissionsgebäude darf keine CO_2-Emission aus fossiler Verbrennung vor Ort verursachen. Biomethan ist nach EPBD – auch bilanziell bezogen – eine zulässige Erfüllungsoption.

11 Maßgeblich sind die jeweiligen Fördervoraussetzungen und technischen Anforderungen der BEG-EM. Die Richtlinie vom 17.08.2026 gilt rückwirkend seit 21.07.2026.

Herausgeber

BDEW Bundesverband der
Energie- und Wasserwirtschaft e. V.
Reinhardtstr. 32
10117 Berlin

T +49 30 300199-0
F +49 30 300199-3900
info@bdew.de
www.bdew.de

Ansprechpartner

Ingram Täschner
Abteilung Wärme
ingram.taeschner@bdew.de

Dieser Flyer gibt einen Überblick über die wesentlichen Regelungsinhalte des aktuellen Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG). Die Erläuterungen verstehen sich ausdrücklich als ein Überblick zur Einordnung und Einschätzung. Sie sind weder rechtlich verbindlich noch erheben sie einen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch enthalten sie keine abschließenden Empfehlungen.

Stand: Oktober 2026