

Gesetzgeber trifft den Markt GEG – GMG - GModG

Systemwechsel mit Nebenwirkung

10. September 2026
Kerstin Nell



Grüngas

Grünheizöl

GModG

Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD 2024)



Wegweiser – Europäische Gebäuderichtlinie

- Sanierungspflicht für die beiden schlechtesten NW-Gebäudeklassen (Worst Performing Building - WPB)
- Keine Sanierungspflicht für Wohngebäude
- Neuer Fokus Primärenergieverbrauch
- Nutzung mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel bis 2040 einstellen
- Solaranlagenpflicht
- Renovierungspass

Primär- und Endenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. März 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 123456789

2

Energieausweis

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalente/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

- ☐ Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromeinspeisung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- ☐ Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71g)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ³ :	Anteil EE ⁴ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ der Anlagen ⁶ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁷ :	%	%	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
	%
	%
Summe ¹⁰ :	%

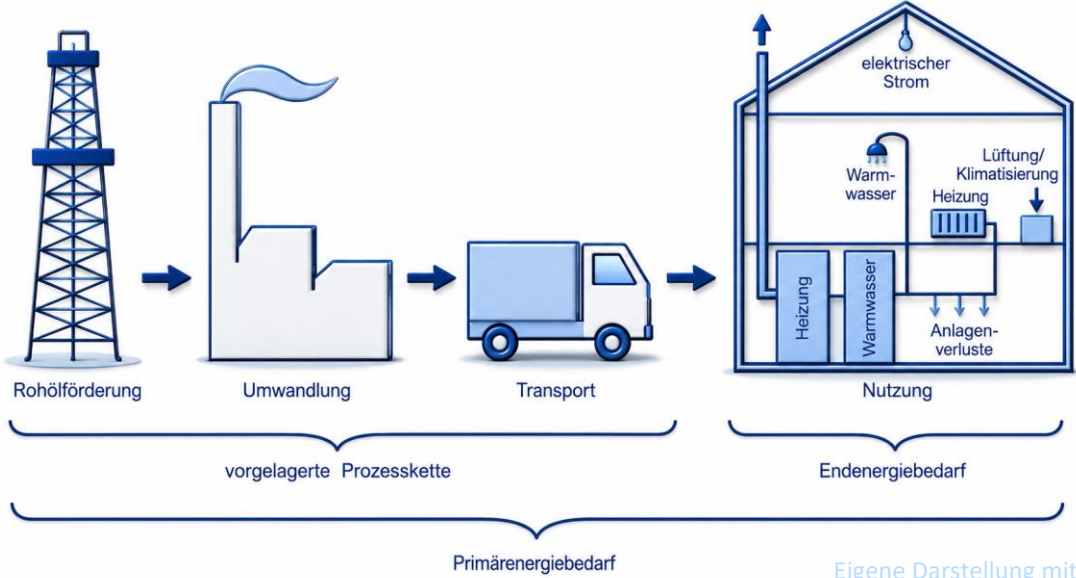
☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Endenergiebedarf	Primärenergiebedarf
A+	A+
A	A
B	B
C	C
D	D
E	E
F	F
G	G
H	H

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.



Eigene Darstellung mit KI überarbeitet

Das neue „Mantelgesetz“

9 Teile/ Artikel

- Artikel 1 Änderung des Gebäudeenergiegesetzes
- Artikel 2 Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes
- Artikel 3 Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2028
- Artikel 4 Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2030
- Artikel 5 Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes
- Artikel 6 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches
- Artikel 7 Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes
- Artikel 8 Folgeänderungen
- Artikel 9 Inkrafttreten

4 Stufen des Inkrafttretens

- (1) 29. Juli 2026 (vorbehaltlich Abs. 2-4)
- (2) Artikel 2 und 7 am 1. Januar 2027
- (3) Artikel 3 am 1. Januar 2028
- (4) Artikel 4 am 1. Januar 2030



„Eigene Erarbeitung KI-generiert“



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

29.07.2026



„Eigene Erarbeitung KI-generiert“

§ 42 GModG - technologieoffener Katalog

GEG-65%-Regelung ist gestrichen

- Wärmepumpen
- Solarthermie
- Biomasse
- Biogas
- Wärmenetze
- Stromdirektheizungen
- Hybridheizungen (Schwerpunkt EE)
- Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen
- Fernwärme
- NEU: KWK-Anlagen

29.07.2026

„Eigene Erarbeitung KI-generiert“

Streichung der Vorgaben zu

- Etagenheizungen
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Übergangsfristen nach Havarien
- Beratungspflicht beim Einbau fossiler Energien
- Betriebsverbot für alte Heizkessel > 30 Jahre
- Verbot von Heizungen ab 2045 , die mit fossilen Energien betrieben werden (EU-Vorgabe)



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

Die „Bio-Treppe“ für neue Heizungen

§ 43 Abs. 1 GModG

29.07.2026



altes GEG zum Vergleich

- ab dem 1. Januar 2029 mind. 15 %
- ab dem 1. Januar 2035 mind. 30 %
- ab dem 1. Januar 2040 mind. 60 %
- ab 2045 100 %

- Bio-Stoffe unterliegen ab 01.01.2027 Nachweislogik (NEU jetzt auch Bio-Öl)

01.01.2027

- Die Pflichten der Biotreppe sind vom Betreiber der Heizungsanlage zu erfüllen.

Türkiser

der Weg

das Ziel

Grauer Wasserstoff

- Ausgangsstoff fossile Energieträger (z.B. Erdgas)
- Erdgas wird in Wasserstoff und CO₂ aufgespalten
- CO₂ wird in die Atmosphäre freigesetzt

Blauer Wasserstoff

- Ausgangsstoff fossile Energieträger (z.B. Gas)
- wie grauer Wasserstoff, aber das CO₂ wird aufgefangen und unterirdisch gespeichert oder genutzt

Grüner Wasserstoff

- Rohstoff ist Wasser
- Gewinnung mittels Elektrolyse
- Energiebedarf für Elektrolyse wird aus EE gewonnen (z.B. Windenergie, Sonnenenergie)
- Deutschland muss importieren, um klimaneutral zu werden.

Oranger

29.07.2026

Solarthermie kann Bio-Treppe ersetzen

§ 43 Abs. 3 und § 44 GModG

- 1. Januar 2029 – 31. Dezember 2034 (Bio-Treppe $\leq 15\%$, Stufe 1+2)
- Solarthermie-Hybridheizung
- Einhaltung der Mindestflächen
- Steigt die Bio-Treppe ab 2035 auf 30 % muss der solare Anteil von einer Fachkundigen Person od. Unternehmererklärung (§ 88 GModG) nachgewiesen werden → ertragsbezogener Nachweis
- Zertifizierung der Kollektoren durch das Prüfzeichen Solar Keymark bei Anlagen mit Flüssigkeiten als Wärmeträger

Gebäudeart	Mindestfläche Solarthermie
EFH und ZFH	0,04 m ² Aperturfläche je m ² Nutzfläche ¹
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen	0,03 m ² Aperturfläche je m ² Nutzfläche ¹

¹ bezogen auf die Gebäudenutzfläche A_n



„Eigene Erarbeitung KI-gestützt“

29.07.2026

Praxis-Check

Beispiel für ein EFH mit 200 m² Nfl.

- erforderliche Aperturfläche 8 m²

Beispiel für ein MFH (10 WE) mit 1.000 m² Nfl.

- erforderliche Aperturfläche 30 m²
- WW-Bereitung: 1,25 - 1,5 m²/Pers.
- Heizungsunterstützung 2,5 - 3,0 m²/Pers.

Gebäudeart	Mindestfläche Solarthermie
EFH/ ZFH	0,04 m ² Aperturfläche je m ² Nutzfläche ¹
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen	0,03 m ² Aperturfläche je m ² Nutzfläche ¹

¹ bezogen auf die Gebäudenutzfläche A_n



„Eigene Erarbeitung KI-gestützt“

NEU: Wärmepumpen-Hybridheizungen können Bio-Treppe ersetzen

§ 43 Abs. 5 GModG

- Wärmepumpen-Hybridheizung: WP > 30 %-40% Leistung
- 1. Januar 2029 – 31. Dezember 2039 (Bio-Treppe $\leq$ 30 %, Stufe 1-3)
- Gebäude > 6 WE und NW-Gebäude Nachweis nach 31.12.2039 durch eine fachkundige Person oder Unternehmererklärung, wenn mehr als 30 % der Bio-Treppen-Pflicht angerechnet werden sollen
- Könnte sinnvoll sein in Objekten mit Spitzenlast (z.B. zzgl. Gas-, Ölheizung) aufgrund thermischer Eigenschaften (unsanierte, energieintensive Objekte)

29.07.2026



Biomasse-Hybridheizungen können Bio-Treppe ersetzen

§ 45 GModG

- 1. Januar 2029 – 31. Dezember 2034 (Bio-Treppe $\leq 15\%$, Stufe 1+2)
- Wärmepumpen-Hybridheizung: Wasser als Wärmeträger oder Biomassekessel (Neu: keine automatische Beschickung mehr!)
 - Gebäude > 6 WE und NW-Gebäude Nachweis nach 31.12.2039 durch eine fachkundige Person oder Unternehmererklärung, wenn mehr als 15 % der Bio-Treppen-Pflicht angerechnet werden sollen

29.07.2026



29.07.2026

NEU: Raumluftechnische Anlagen und Übergangsfristen

§ 43 Abs. 4 und 7 und GModG

- 01.01.2029-31.12.2034: Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung können Bio-Treppe erfüllen
→ Wärmerückgewinnungsgrad > 73 %, Leistungszahl > 10 (Verhältnis Wärme-Strom) und Versorgung der ganzen Fläche
- Übergangsregelung für Havariefall von Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen vom 1. Januar 2028 – 31. Dezember 2028 (Bio-Treppe beginnt am 01.01.2029) → Bio-Treppenpflicht nach 12 Monaten
- Ab 1. Januar 2029 gelten die zum Zeitpunkt des Ausfalls bestehenden Anforderungen für 12 Monate.

Energieträger / Tarifart	Preis in Ct/kWh (≈)	Differenz vs. Erdgas (≈10 Ct)	Bemerkung / „Klimagas“-Bewertung
Normales Erdgas (Standard)	~9,9 Cent/kWh	—	Referenzpreis für fossiles Gas. X (formerly Twitt...
Erdgas + 10 % Biogas	~12,4 Cent/kWh	+ ~2,5 Cent	Biogas-Beimischungen heute bereits angeboten, oft teurer als reines Gas. X (formerly Twitt... +1
Reines Biogas / 100 % Biomethan	~15–19 Cent/kWh (je nach Anbieter)	+ ~5,1–9,1 Cent	Anbieterpreise für 100 % Biomethan (z. B. ~18–19 Ct laut Tarifen). eao-gas.de
Biogas-Tarif ohne genaue Mischung	10–16 Cent/kWh Spanne	+ ~0,1–6 Cent	Mittelwerte vieler Angebote zeigen teils hohe Bandbreite. Energie-Fachber...
Heizöl („extra light“) – fossiles Öl	~10,0–10,5 Cent/kWh	~ +0–0,5 Cent	Preise beziehen sich auf Heizölpreise d. Vj., inklusive Abrechnung. X (formerly Twitt...

+ 25 % im 1. Quartal
+10 % im 3. Quartal

Quelle: ChatCPT-generiert, 1. Quartal 2026



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

29.07.2026



Grafik eigene Erarbeitung - KI generiert

Mieterschutz

Änderung CO₂KostAufG und BGB

- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz soll Betriebskosten regeln
- Gilt bei **neu** eingebauten Gas-, Öl-, Flüssiggas-Heizungen
 - ab dem **1. Januar 2028** die für die Belieferung mit Gas angefallenen Netzentgelte 50/50,
 - ab dem **1. Januar 2028** die CO₂-Kosten 50/50
 - ab dem **1. Januar 2029** die Kosten des verpflichtend anteilig zu nutzenden biogenen Brennstoffanteils → Teilung der biogenen Brennstoffkosten auf 30 %-igen Anteil begrenzt (Stufe 3);
- **Härtefallregel § 5 b** für Vermieter
 - ≤ 6 Wohnungen vermieten, niedrige Miete (< 85 % der ortsüb. Vergleichsmiete) und Gebäuden der Effizienzklasse G oder H. In engen Fällen muss der Vermieter dann abweichend nur die CO₂-Kosten nach der allgemeinen Regelung tragen.
 - Anmeldung des Vermieters gegenüber dem Mieter

29.07.2026

Mieterschutz

Änderung CO₂KostAufG und BGB

Neubauten

- Regeln gelten entsprechend bis 2030 (danach keine fossilen Heizungen mehr)
- ab 2030 Nullemissionsstandard → normale Betriebskostenverteilung

Wirtschaftlichkeitsrechnung für Vermieter wird wichtiger!



Grafik eigene Erarbeitung - KI generiert



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Grüngas- und Grünheizöl-Quote

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis



Grafik eigene Erarbeitung - KI generiert

Begriffsbestimmungen

Nullemissionsgebäude

- sehr hohe Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz
- benötigt keine oder nur sehr geringe Energiemenge
- Keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht
- verursacht keine oder sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasen

Niedrigstenergiegebäude

- Energiebedarf liegt bei fast Null oder einem sehr geringen Energiebedarf → wesentlicher Teil wird durch Energie aus EE (vom Standort oder der Nähe) abgedeckt



Grafik eigene Erarbeitung - KI generiert

Nullemissionsgebäude

§ 10a ab 2028 und § 10 ab 2030; Artikel 3 und 4

- Ab 2028: **NW-Gebäude der öffentlichen Hand** und von Behörden genutzt werden

01.01.2028

- Ab 2030: **für alle Neubauten**

- ✓ Keinen fossilen Einzelheizungen mehr am Gebäude
- ✓ Wärmepumpen
- ✓ Wärmenetze
- ✓ Solaranergie
- ✓ Effiziente Gebäudehülle
- ✓ Niedrige Vorlauftemperaturen
- ✓ Gebäudeautomation

01.01.2030



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

Solarpflicht

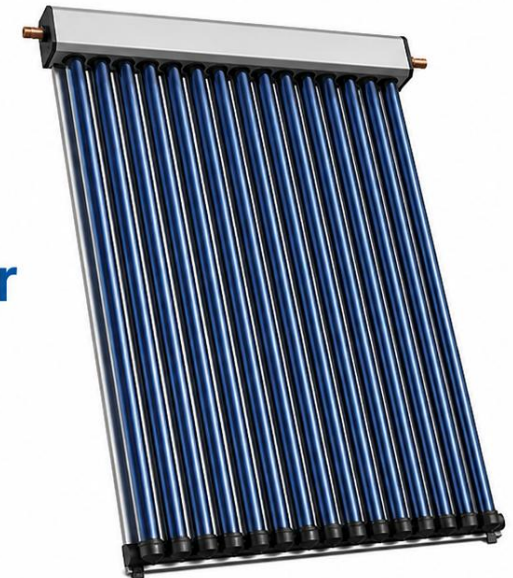
§ 106 GModG

- Solaranlage = PV-Anlage + Solarthermie
- Befreiung, wenn technisch nicht möglich, funktional nicht realisierbar oder wirtschaftlich unzumutbar oder öffentlich-rechtliche Vorschriften widersprechen
- § 106 regelt im GEG gemischt genutzte Gebäude → Vorlagen etc. ggf. ändern.
- Überwiegend bereits im Landesrecht verankert.
- Pflicht muss am Standort erfüllt werden: auf dem Gebäude oder Grundstück
- Neubauten sind so zu konzipieren, dass sein Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort optimiert wird

01.01.2027



und/oder



01.01.2027

Zeitpunkt	Betroffenes Gebäude
ab 2027	neue öffentliche Nichtwohngebäude und neue Nichtwohngebäude mit mehr als 250 m ² Nutzfläche
ab 2028	bestehende öffentliche Nichtwohngebäude mit mehr als 2.000 m ² Nutzfläche sowie bestehende Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m ² Nutzfläche bei bestimmten Sanierungen
ab 2029	bestehende öffentliche Nichtwohngebäude mit mehr als 750 m ² Nutzfläche
ab 2030	neue Wohngebäude und neue überdachte, gebäudeangrenzende Parkplätze
ab 2031	bestehende öffentliche Nichtwohngebäude mit mehr als 250 m ² Nutzfläche

Zeitplan zur Einführung der Solarpflicht § 106 GModG



Regelungen auf Landesebene

- Baden-Württemberg (Klimaschutzgesetz)
- Bayern (Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften)
- Berlin (Solargesetz Berlin)
- Brandenburg (Bauordnung)
- Bremen (Solargesetz)
- Hamburg (Klimaschutzgesetz)
- Hessen (Energiegesetz)
- Mecklenburg-Vorpommern (in Diskussion)
- Niedersachsen (Klimagesetz)
- Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung)
- Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz)
- Saarland (nicht geplant)
- Sachsen (nicht geplant)
- Sachsen-Anhalt (nicht geplant)
- Schleswig-Holstein (Klimaschutzgesetz)
- Thüringen (in Diskussion)

SOLAR-ATLANTEN DER BUNDESLÄNDER

Baden-Württemberg



Hamburg



Rheinland-Pfalz



Bayern



Hessen



Saarland (2008)



Berlin



Mecklenburg-Vorpommern k.A.
(ausg. Rostock)

Sachsen



Brandenburg



Niedersachsen



Sachsen-Anhalt



Bremen



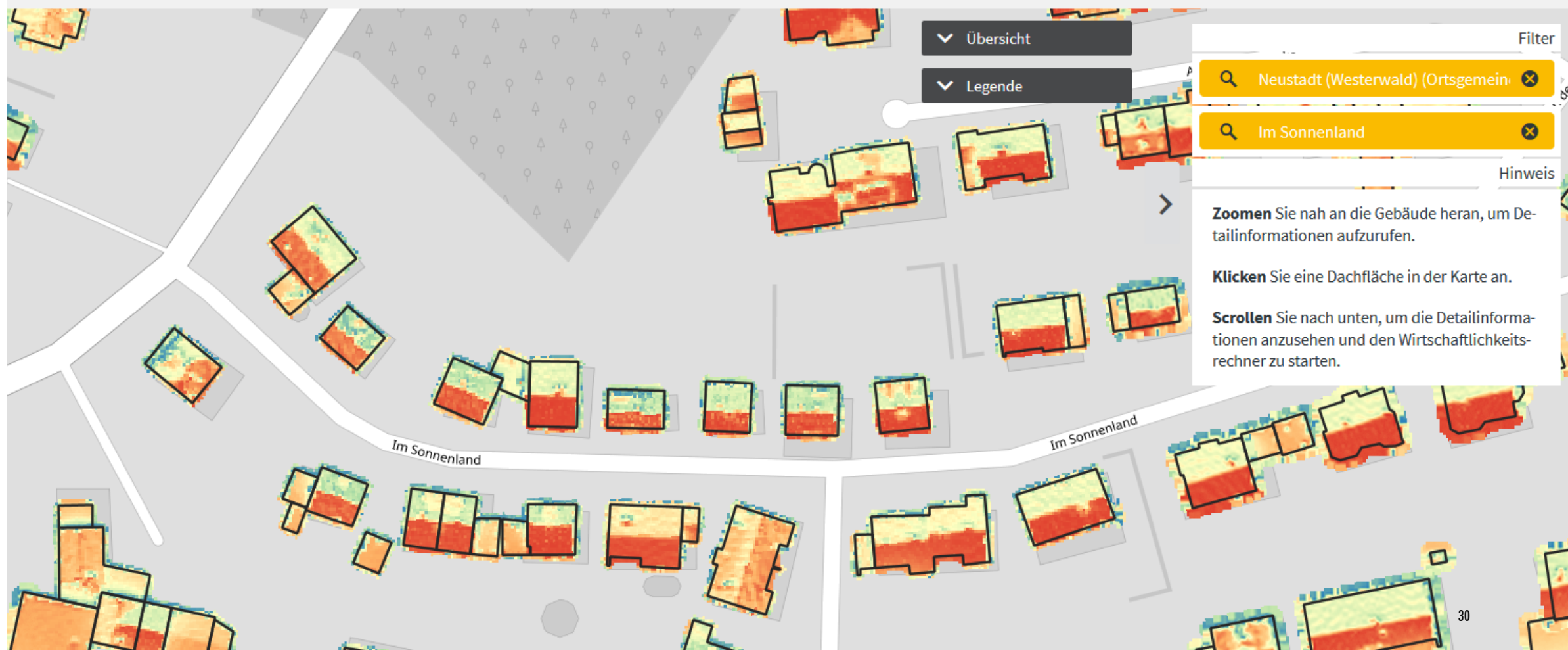
Nordrhein-Westfalen



Schleswig-Holstein k.A.

Thüringen







Solarpotenzial Photovoltaik Gebäude

Sie können beliebig viele Gebäude durch Anklicken in der Karte hinzunehmen oder abwählen.
Das gewählte Gebäude hat folgende geeignete Dachflächen:

	geeignete Modulfläche [m ²]	nutzbare Einstrahlung [kWh/m ² *Jahr]	max. Leistung [kWp]	potenzieller Stromertrag [kWh/Jahr]
☒ Südausrichtung	64	1.199	14	14.355
Gesamt	64	1.199	14	14.355

Wirtschaftlichkeitsrechner

Setzen Sie Haken in die Kästen vor den Dachflächen, die in die detaillierte Ertragsberechnung einfließen sollen. Starten Sie dann den Wirtschaftlichkeitsrechner.



Rechner starten



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Grüngas- und Grünheizöl-Quote

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

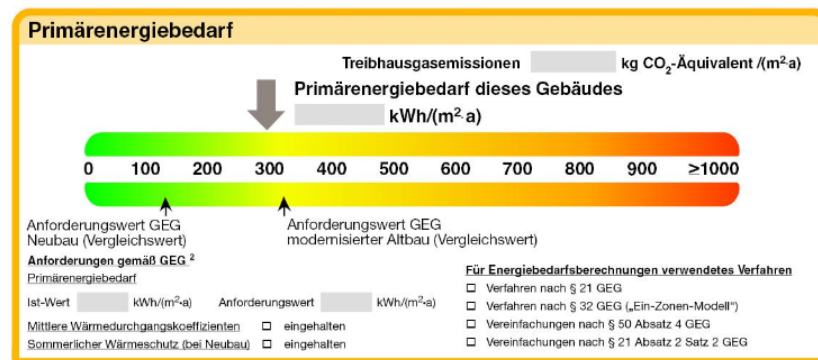
01.01.2027

Sanierungspflicht NW-Gebäude

§ 40 und 41 GModG



- EU: ab 2030 müssen die 16 Prozent energetisch schlechtesten, ab 2033 die 26 Prozent schlechtesten Nichtwohngebäude renoviert werden.
- Sanierungspflicht unabhängig von „Sowieso-Maßnahmen“, Eigentümerwechsel, Umbau...
- Primärenergiebedarf darf ab 1.1.2030 das 3,50fache, ab 1.1.2033 das 2,95fache des Referenzgebäudewerts nicht überschreiten
- Nachweis auch über bestehenden Energieausweis möglich, wenn Primärenergiebedarf $\leq 0,5$ -fache vom Skalenende bis Ende 2032 bzw. $\leq 0,4$ -fache ab 2033 liegt
- Anpassung der Jahresprimärenegiefaktor z.B. sinkt Strom von 1,8 auf 1,5, Holz steigt von 0,2 auf 0,7



01.01.2027

Sanierungspflicht NW-Gebäude

§ 40 und 41 GModG

Praxis-Checkliste:

Ein Einzelnachweis ist entbehrlich, wenn das Nichtwohngebäude

- ✓ nach dem 1. Januar 1996 errichtet wurde oder
- ✓ nachweislich mindestens dem energetischen Standard der Wärmeschutzverordnung (WSchV 1995) entspricht,
- ✓ überwiegend mittels Biomasse oder einer Wärmepumpe beheizt oder
- ✓ über ein Fernwärmenetz versorgt wird.



Grafik eigene Erarbeitung - KI generiert

01.01.2027



Grafik eigene Erarbeitung - KI generiert

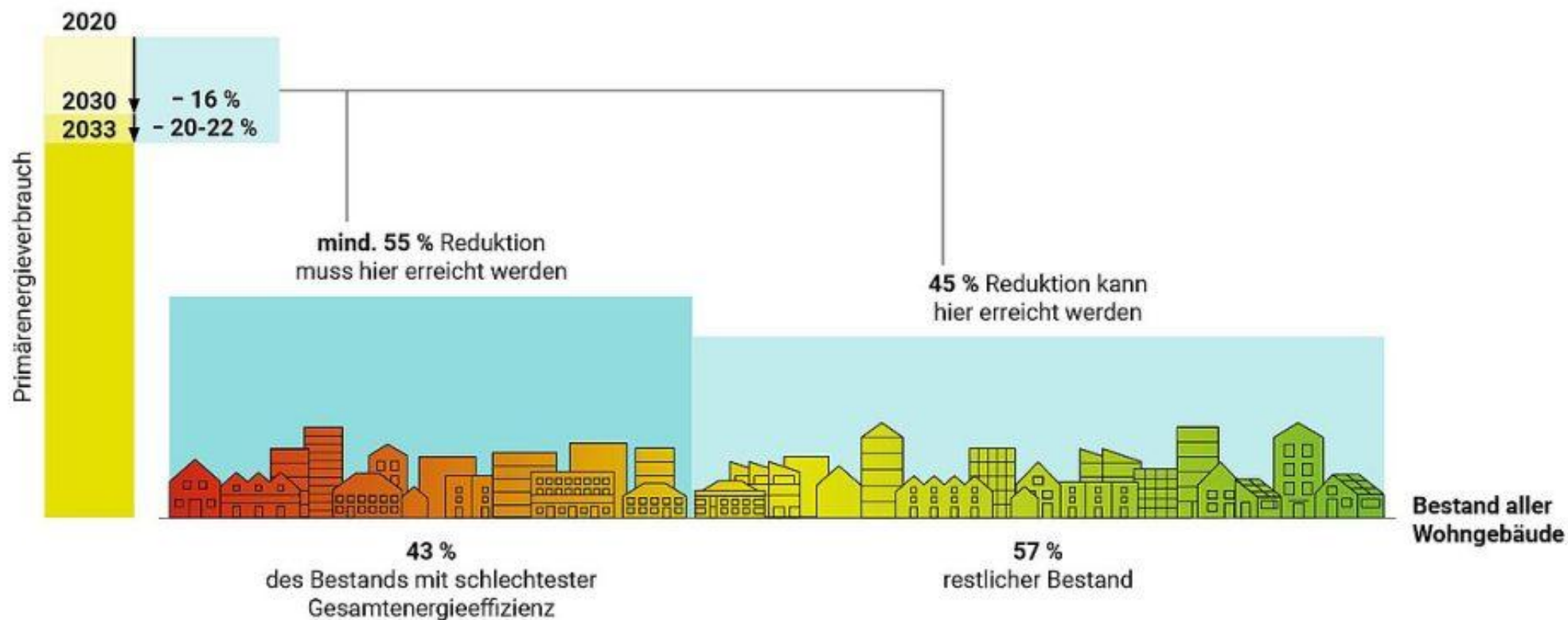
Sanierungspflicht NW-Gebäude

§ 40 und 41 GModG

Außnahmen gelten für:

- Gebäude, die abgerissen werden sollen,
- für aufgegebene Betriebsgelände,
- Nutzungsänderungen,
- umfassende Sanierungen,
- Baudenkmäler,
- bestimmte Industrie-, Werkstatt- und landwirtschaftliche Gebäude,
- kleine freistehende Gebäude sowie
- sicherheitsrelevante Gebäude des Bundes und verbündeter Streitkräfte

Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands



Quelle: Gebäudeforum Klimaneutral

Stand: 04/2024

Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude (MEPS)



Quelle: Gebäudeforum Klimaneutral

Stand: 04/2024



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Grüngas- und Grünheizöl-Quote

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

29.07.2026

Gebäudeautomation NWG

§ 56 GModG; bisher § 71a GEG

- Pflicht zur Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung bereits ab einer Nennleistung > 70 kW (bisher > 290 kW)
- Nennleistung von Heizungsanlage, Heizungs- und Lüftungsanlage, Klimaanlage oder daraus kombinierten Anlage
- technisch und wirtschaftlich sinnvoll
- Nachrüstverpflichtung läuft am 31. Dezember 2029 ab.
- Übergangsfrist für neuere Anlagen (01.01.2024-01.01.2027) von 10 Jahren
- Im Vgl. zum GEG muss keine zuständige Person mehr benannt werden.
- System muss u.a. Energieverbräuche kontinuierlich
 - ✓ überwachen
 - ✓ protokollieren
 - ✓ analysieren
 - ✓ Anpassungen ermöglichen
- Effizienzverluste erkennen, Raumklimaqualität überwachen
- Betreiber über Verbesserungsmöglichkeiten informieren
- Gebäude im Eigentum des Bundes, der verbündeten Streitkräfte etc. sind tlw. ausgenommen.



„Eigene Erarbeitung KI-generiert“

29.07.2026

Gebäudeautomation NWG

§ 56 GModG; bisher § 71a GEG

- NEUBAUTEN: Anlagen über 290 kW müssen weiterhin einen höheren Automationsgrad erreichen; für Anlagen über 70 kW bleibt eine abgestufte Anforderung vorgesehen.
- Anlagen > 70 kW müssen bis 31.12.2029 mit einer automatischen Beleuchtungssteuerung ausgestattet sein.
 - angemessene Zonierung
 - Belegungserkennung



„Eigene Erarbeitung KI-generiert“



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Grüngas- und Grünheizöl-Quote

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

Stromdirektheizung

Energieausweis

29.07.2026

Stromdirektheizung

§ 10 Abs. 4 und § 46 GModG

- bleiben weiterhin möglich → aber keine Standardlösung
- NEUBAU wohnen: mind. 45 % besserer baulicher Wärmeschutz (höher als bei anderen Heizsystemen)
- BESTAND wohnen: 30 % besserer baulicher Wärmeschutz



Schutz von Mieter:innen vor hohen Nebenkosten (insbesondere in unsanierten Altbauten, Nutzungsprofil prüfen)

Ausnahmen :

- Austausch einer bestehenden Einzelraum-Stromdirektheizung
- keine Anforderung an den Mindestwärmeschutz: eigengenutzte EFH/ZFH
- Neubau NW-Gebäude: Zudem gibt es eine Ausnahme für Gebäudezonen mit mehr als 4 Metern Raumhöhe anzuwenden, die durch dezentrale Gebläse- oder Strahlungsheizungen beheizt werden.



„Eigene Erarbeitung KI-gestützt“



Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Grüngas- und Grünheizöl-Quote

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

LCA bei Neubauten

Energieausweis

Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen (LCA)

§ 85, § 88b, § 88c GModG und neu DIN SPEC 91606

- Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus
- Neubauten:
 - ✓ **ab 2028** > 1000 m² Nfl.
 - ✓ **ab 2030** für alle Neubauten
- Bericht als unselbständiger Teil des EA
- Ausstellungsberechtigung erfordert eigene Fortbildung
- Datengrundlage nach den Regeln der Technik:
 - ✓ DIN-Norm
 - ✓ Datengrundlage des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
 - ✓ nationale Referenzdatenbank (ÖKOBAUDAT)

01.01.2027

SPRENGNETTER



„Eigene Darstellung KI-gestützt“

01.01.2027

Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen eines Gebäudes – Beispiel Mauerstein





Abschaffung der 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

"Bio-Treppe" für neu eingebaute Heizungen

Grüngas- und Grünheizöl-Quote

Nullemissionsgebäude

Solarpflicht

Sanierungspflicht für NW-Gebäude

Gebäudeautomation

LCA bei Neubauten

Energieausweis

01.01.2027

Energieausweis

§§ 79-88 i.V.m. Anlage 10 und 10a GModG

- Ausnahme für Baudenkmäler entfällt!
- Für Nichtwohngebäude und gemischt genutzte Gebäude ist nur noch der „Bilanzierungsausweis“ zulässig → Verbrauchsausweise nur noch für reine Wohngebäude zulässig
- Wahlfreiheit für reine Wohngebäude bleibt
- Bisheriger § 106 GEG zu gemischt genutzten Gebäuden entfällt
- Nichtwohngebäude erstmals mit Energieeffizienzklassen; Wohngebäude-Klassen unverändert (A+ bis H) → Entgegen EU-Recht A-G

Energieeffizienzklasse	Primärenergierreferenzfaktor
A	1,00
B	1,39
C	1,78
D	2,17
E	2,56
F	2,95
G	3,50

Tab. 1: Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude
Quelle: Anlage 10a, Kabinettsentwurf-GModG, Stand 13.05.2026



„Eigene Erstellung KI-gestützt“

01.01.2027

Energieausweis

§§ 79-88 i.V.m. Anlage 10 und 10a GModG

- Pflicht zur digitalen, maschinenlesbaren Ausstellung
- Papierform bleibt z.B. für die Vorlagepflicht bei Besichtigungen
- Neue Pflichtangaben:
 - ✓ Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus (Lebenszyklus-THG) für Neubauten > 1.000 m² Nfl. ab 2028, für alle Neubauten ab 2030
 - ✓ digitale und intelligente Steuerbarkeit des Gebäudes (Smart-Readiness)
 - ✓ bei Nichtwohngebäuden bekommt der Vergleich zum Referenzgebäude mehr Bedeutung
 - ✓ realer Anteil erneuerbarer Energien direkt am Standort
 - ✓ Fähigkeit des Wärmeverteilungssystems mit niedrigen/effizienten Temperaturen zu arbeiten
- Bisherige Nutzungsverhältnisse (Verkauf, Neuvermietung...) bleiben bei der Ausweispflicht, jedoch Ausweitung auf Vertragsverlängerung
- Liegt bei einem NW-Gebäude kein gültiges Ausweisdokument vor, muss der Energieausweis auf Grundlage einer vollständigen Bilanzierung erstellt werden.

Neue Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

- **Berechnungsgrundlage** (ob der Ausweis auf Basis einer Bedarfskalkulation nach § 81 oder einer Verbrauchserfassung nach § 82 erstellt wurde)
- **Ausstellungsdatum** des Energieausweises **NEU**
- ausgewiesener Jahres-**Primärenergiebedarf** (in kWh/(a·m²)) **NEU**
- **Energieeffizienzklasse**
- **Baujahr des Gebäudes**
- wesentliche **Energieträger** für die Heizung des Gebäudes

Welcher Energieausweis wird nach dem GModG-Entwurf benötigt?

Entscheidend ist die Gebäudenutzung – nicht mehr der alte Stichtag 01.11.1977.



Zusätzlich relevant



Kurzfazit: Ein Wahlrecht besteht im Entwurf nur bei bestehenden, reinen Wohngebäuden. Für Neubauten, Nichtwohngebäude und gemischt genutzte Gebäude ist der Bedarfsausweis maßgeblich.



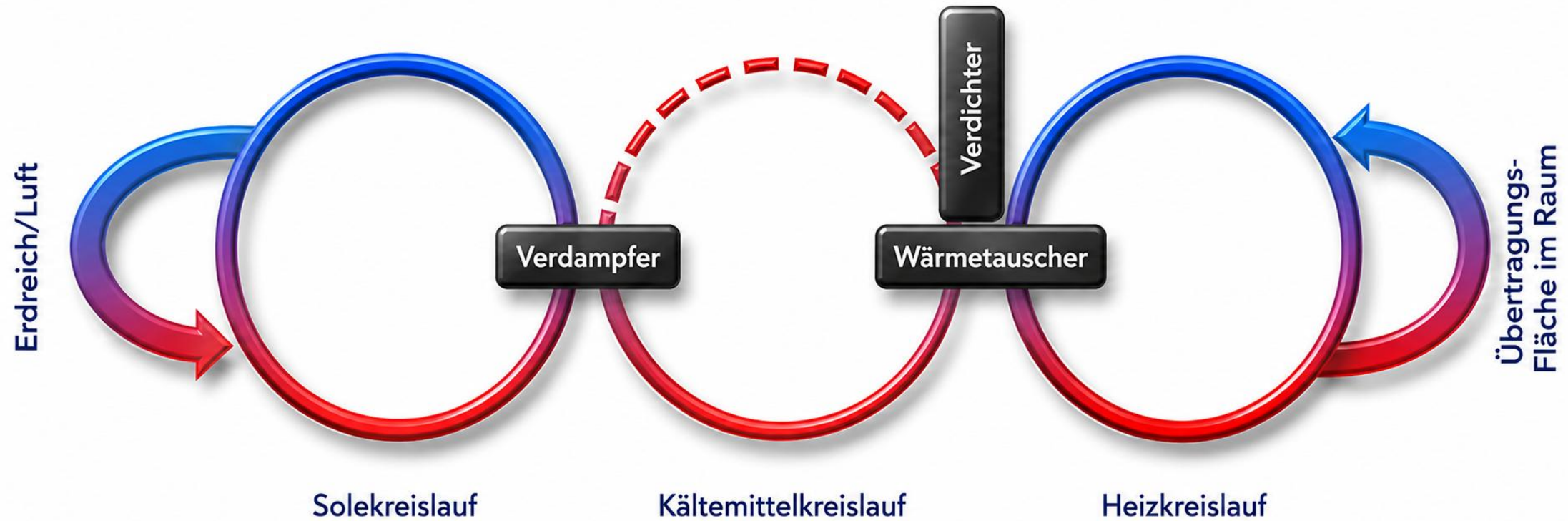
Beständig wie die Eiche?

- Formulierungshilfe für altes GEG: Verknüpfung zum Wärmeplanungsgesetz Stichtag vom 30. Juni 2026 auf 31. Oktober 2026 verschoben
§ 71 Abs. 8 GEG → im GModG ersatzlos gestrichen
- 10%-Regelung bei Änderung der Außenbauteile im Bestand
§§ 46-51 GEG → §§ 34-39 GModG i.V.m. Anlage 7
- Dämmung der obersten Geschossdecke
§ 47 GEG → § 34 GModG
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen
§ 69 GEG → bleibt im GModG (Abschnitt 3+4 werden aus § 73 GEG übertragen und ergänzen dann § 69 GModG)

Gebäudesanierung

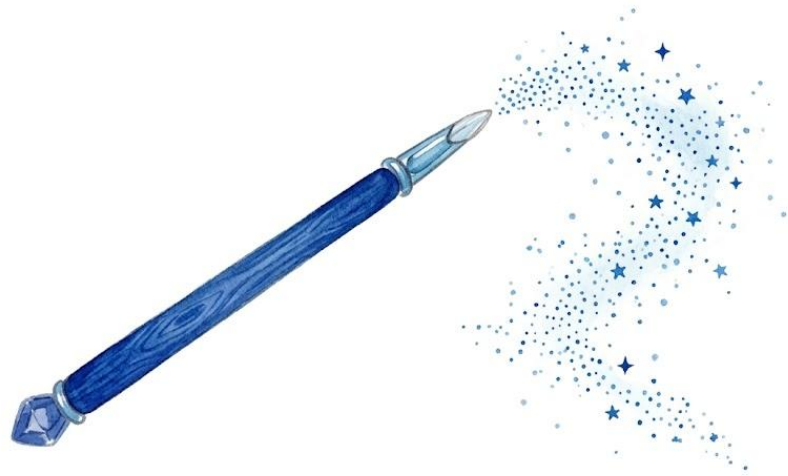


Funktionsweise einer Wärmepumpe



„Eigene Darstellung KI-gestützt“

GModG in der Bankenpraxis – System und Prozessanpassungen



- Textbausteine anpassen: Neue Paragraphen und Bezeichnungen (Bedarfsausweis → Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung, Begründung 30 Jahre alte Heizung)
- Aktualisierung der Systemabfrage: Neue Pflichtangaben des Energieausweises für Verkaufs- und Vermietungsanzeigen, Denkmalschutz
- Sanierungspflicht für Nichtwohngebäude ab 2030 bzw. 2033 → höherer Investitionsbedarf
- Pflicht zur Gebäudeautomation bei Nichtwohngebäuden → höherer Investitionsbedarf
- Fokus auf die geplante Investition für die neue Heizung → Investitionskosten können stark schwanken
- Änderung der Betriebskosten durch Bio-Treppe bei Gas- und Ölheizungen → Auswirkung auf das Ertragswertverfahren
- Kostenaufteilung Mieter/Vermieter bei fossilen Energien → Auswirkung auf das Ertragswertverfahren
- Keine Sanierungspflicht für Wohngebäude, aber auch hier muss perspektivisch Energie eingespart werden → Förderung der WPBs, Gebäuderenovierungspläne des Gesetzgebers abwarten



Freiheit mit Fußnote

Das GModG ist eine „Verantwortungsverlagerung“ : Der Eigentümer darf technisch alles einbauen, trägt aber das volle ökonomische Risiko des Brennstoffs.



Wir kennen das Ziel und
die Rahmenbedingungen,
aber wie genau der Weg
verläuft bleibt spannend.



Don't stop me now