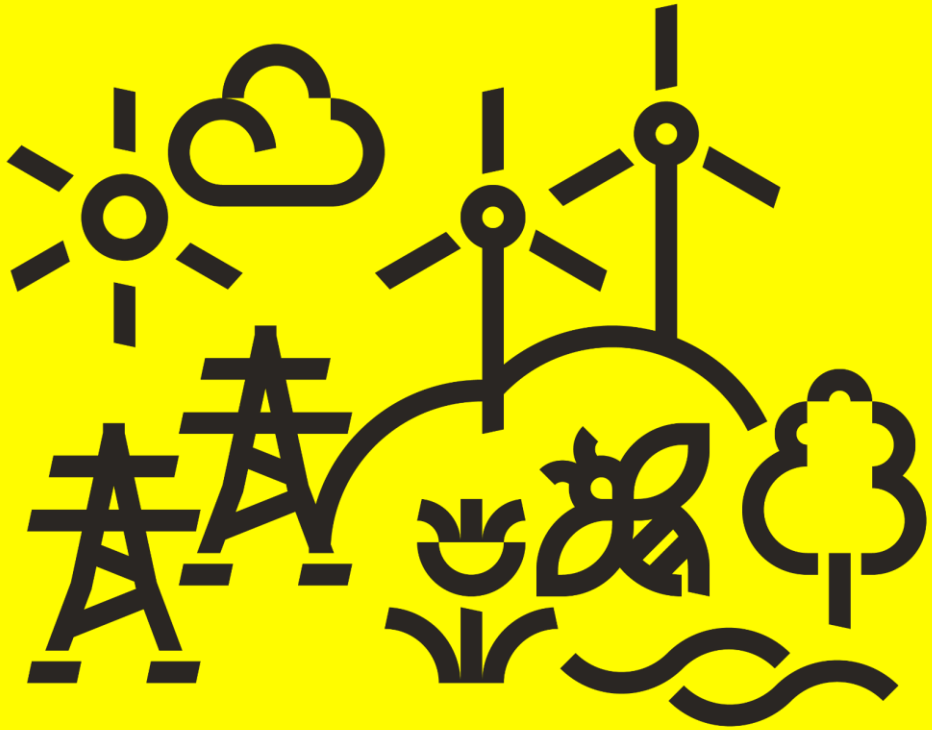
Gebäudemodernisierungsgesetz

Dr. Fiona D. Zimmerling-Lüdecke
Referentin für Gebäudeenergieeffizienz
08. Oktober 2026 Praxisdialog online von Zukunft Altbau

Achtung:
<u>unverbindliche</u> Rechtsauffassung!



Baden-Württemberg
Ministerium für Umwelt, Klima
und Energiewirtschaft

Die Artikel des Änderungsgesetzes

Artikel	Betroffene Gesetze: große Änderungen	In-Kraft-Treten
1	GEG: Name, Struktur, Heizungen	**29. Juli 2026**
2	GModG: MEPS, Energieausweise, THG-Bilanzierung	01. Januar 2027
3	GModG: Nullemissionsgebäude I	01. Januar 2028
4	GModG: Nullemissionsgebäude II	01. Januar 2030
5	Hier nicht weiter betrachtet	
6		
7		
8		

Was gilt im GModG seit 29. Juli 2026?

Neues und Altes

Übersicht GModG vs. GEG

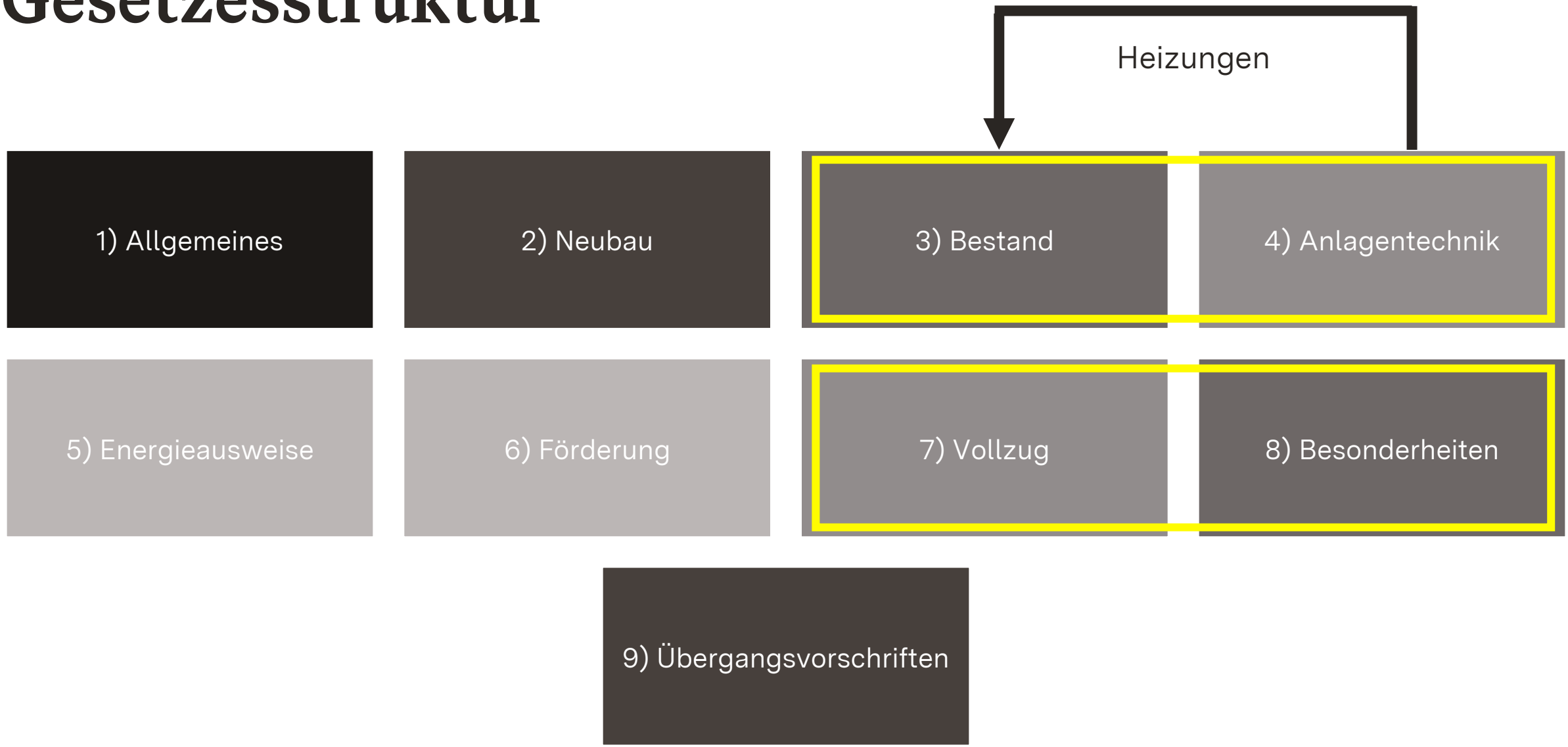
Was (vorerst) bleibt:

- Referenzgebäude
- Bauliche Anforderungen an Neubau und Bestand
- Übergangsregeln für Gebäude, die vor 2002 selbst bewohnt waren → nur verschoben!
- Energieausweise und Effizienzklassen

Was sich ändert:

- Der Name
- Die Struktur des Gesetzes
- Anforderungen an die Heizung
- Anforderungen und Fristen für Gebäudeautomation
- Fälle die eine Unternehmererklärung erfordern
- Zuständigkeiten des Schornsteinfegers
- Ausnahmen für Flüchtlingsunterkünfte
- Bußgeldtatbestände

Gesetzesstruktur



„Wird eine Heizungsanlage in einem bestehenden Gebäude oder Gebäudenetz ersetzt und der Eigentümer entscheidet sich für eine der in Absatz 2 genannten Optionen oder für eine Kombination daraus, sind die Maßgaben der §§ 43 bis 46 zu beachten.“

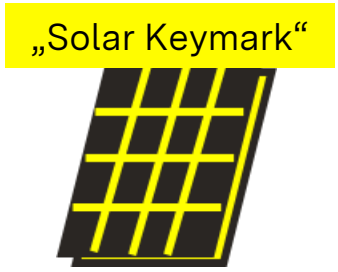
Heizungsoptionen



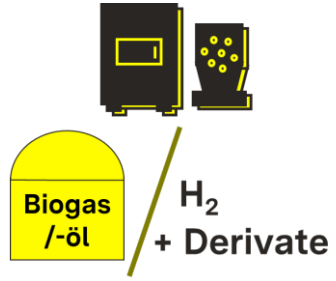
Gas, Heizöl, Flüssiggas



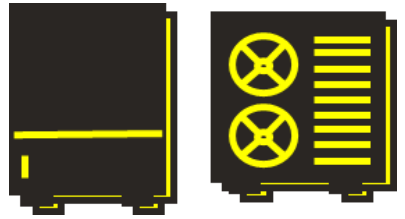
elektrische Wärmepumpe



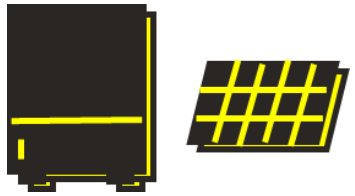
solarthermische Anlage



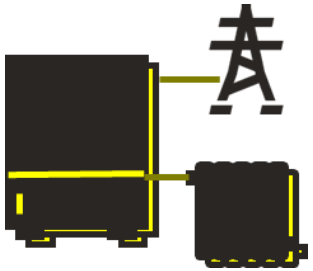
Biomasse, Wasserstoff und Derivate



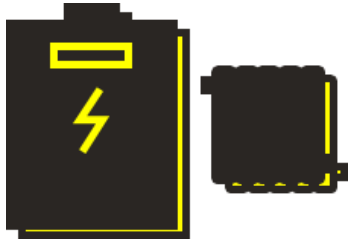
Wärmepumpen-Hybridheizung



Solarthermie-Hybridheizung



hocheffiziente KWK



Stromdirektheizung

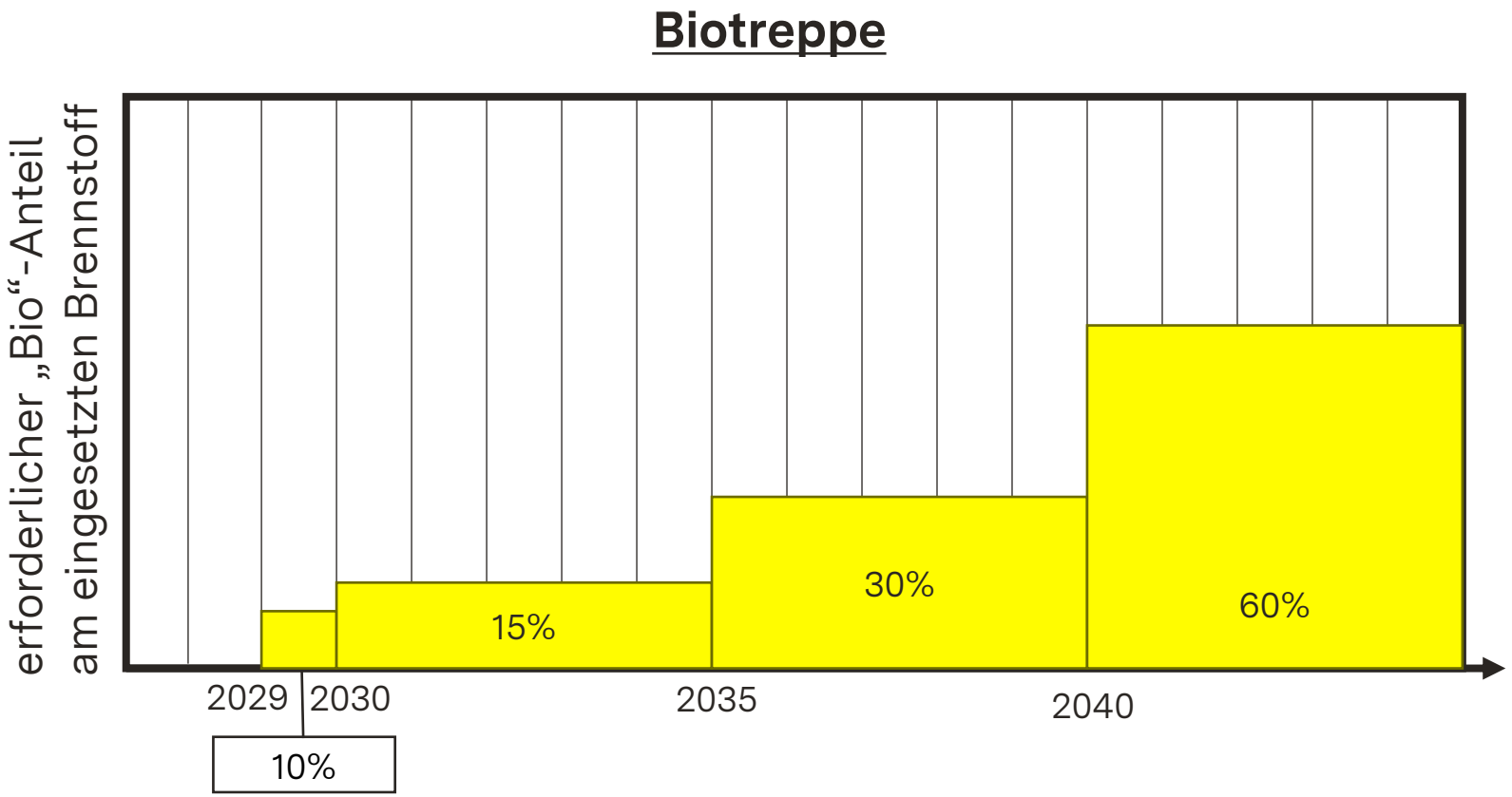


Wärmenetz



innovative Heizungslösung

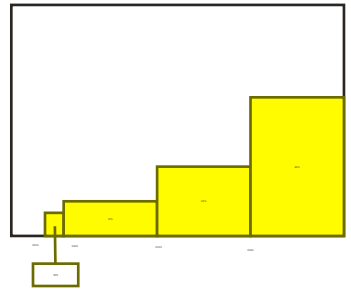
Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird



Für Heizungen eingebaut ab 29.07.2026!

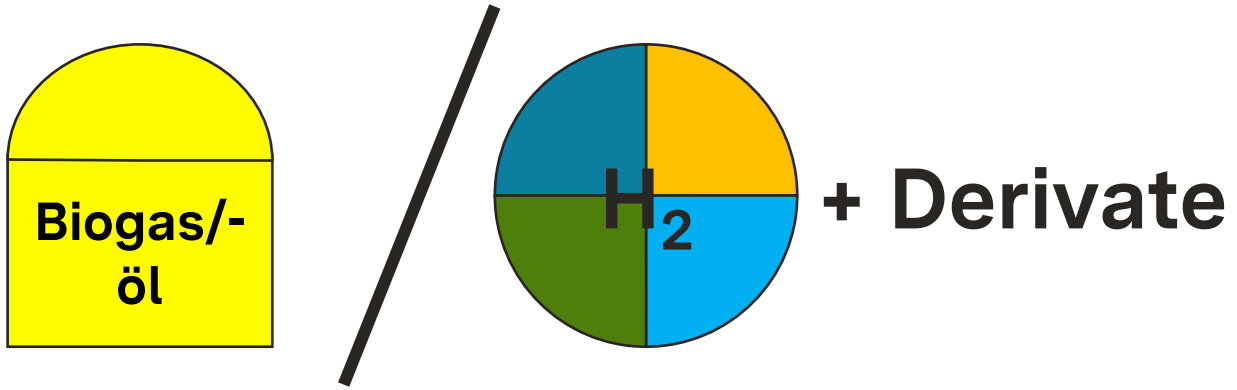
keine Beratungspflicht mehr!

Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird

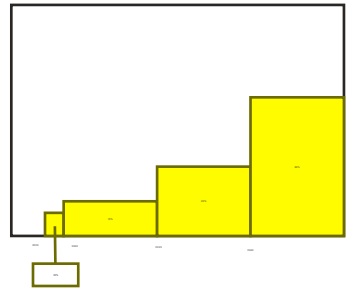


- Allgemeine Anforderungen an jegliche Heizung, die fossile Brennstoffe nutzt!

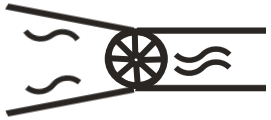
- „Bio“-Anteil **Erfüllung** durch:



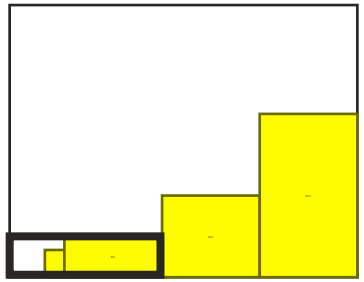
Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird



- **Alternative** Erfüllung pauschal durch



Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung



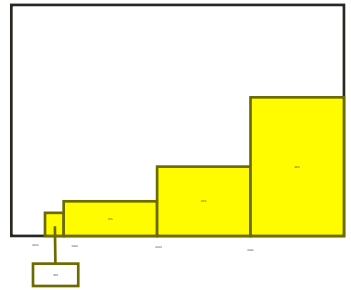
bis 31.12.2034 bzw. 15%:

1. Wärmerückgewinnungsgrad ≥73 %,
2. $\frac{\text{Wärme aus Wärmerückgewinnung}}{\text{Stromeinsatz für Lüftungsanlage}} > 10$

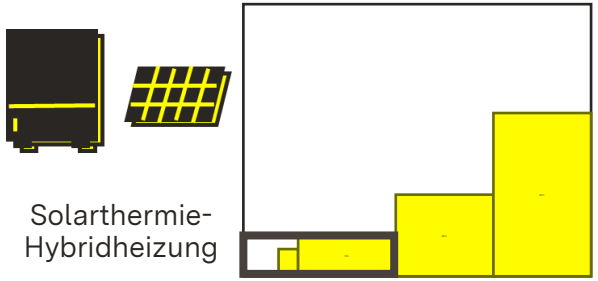
   und
3. Versorgung des gesamten Gebäudes

Hybridheizungen

Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird



- **Alternative** Erfüllung pauschal durch Hybridheizungen



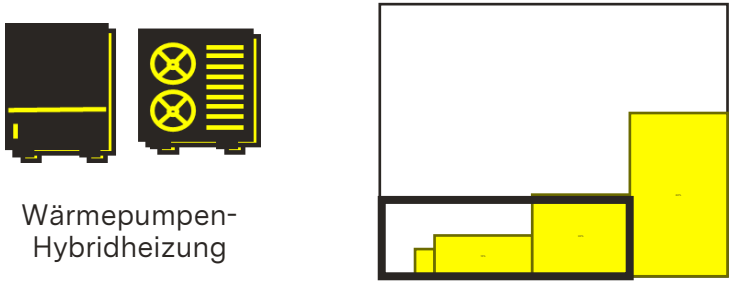
Solarthermie-Hybridheizung

bis 31.12.2034 bzw. 15%:

1. bei ≤2 WE: 0,04 $\frac{m^2_{Apertur}}{m^2_{Nutz}}$

bzw.

2. bei >2 WE: 0,03 $\frac{m^2_{Apertur}}{m^2_{Nutz}}$

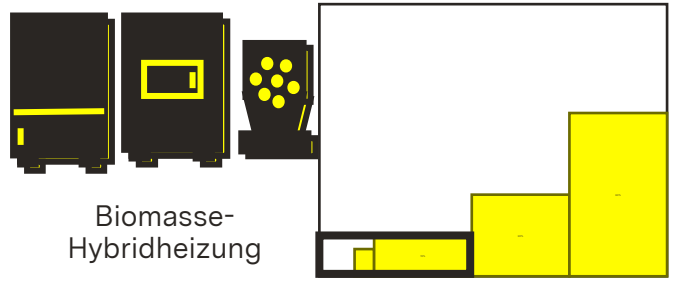


Wärmepumpen-Hybridheizung

bis 31.12.2039 bzw. 30%:

- $P_{WP} \geq 0{,}3 \cdot P_{Spitzenlast}$
- $P_{WP} \geq 0{,}4 \cdot P_{Spitzenlast,bivalent\ altern.}$

danach nur für Gebäude mit <6 WE



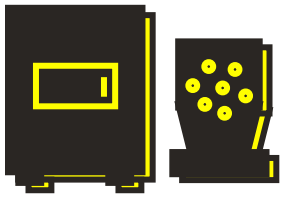
Biomasse-Hybridheizung

bis 31.12.2034 bzw. 15%:

danach nur für Gebäude mit <6 WE

höhere Anteile durch Rechennachweis möglich → fachkundige Person / Unternehmererklärung

Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse

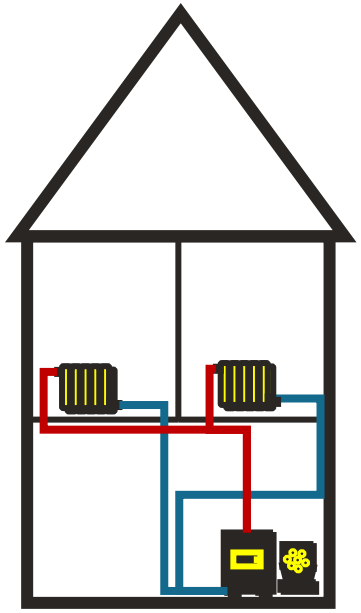


Technologievorgaben:

<u>Biomasseofen</u> mit Wasser als Wärmeträger

oder

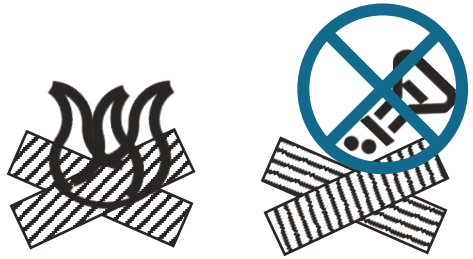
<u>Biomassekessel</u>



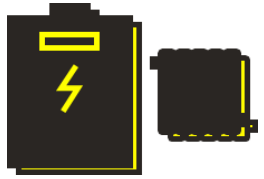
Brennstoffvorgaben:

Nur Biomasse sofern

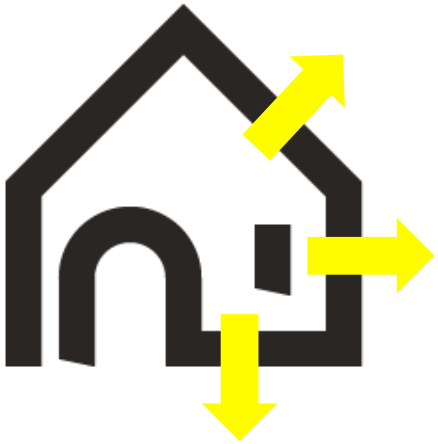
- naturbelassenes Holz
- gestrichenes, lackiertes, beschichtetes, verleimtes Holz ohne Holzschutzmittel, halogenorganische Verbindungen oder Schwermetalle



Stromdirektheizung



Effizienzanforderungen an die Gebäudehülle:



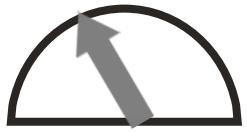
baulichen Wärmeschutz
um min. 30 % unterschreiten

Ausnahme für Tausch bestehender Einzelraum-Stromdirektheizungen!

Gebäudeautomation- Neuerungen



Auslöser: P_{Nenn}≥70 kW von Heizungsanlage, Lüftung oder Kühlung



Verbrauch der Hauptenergieträger anpassen können



Raumklimaqualität überwachen



automatisierte Beleuchtungssteuerung

<u>Übergangsfrist</u>
für Systeme, nicht älter als 3 Jahre:

10 Jahre

Nachweise

Heizungstausch ist entfallen

	Erfüllungserklärungen	Private Nachweise
Auslöser	• Neubau • Änderungen an einem Gebäude, wenn Berechnungen für das ganze Gebäude durchgeführt werden • Erweiterung und Ausbau eines Gebäudes	• Änderungen an einem Gebäude • Dämmung der obersten Geschossdecke • Maßnahmen an der Zentralheizung • Maßnahmen an der Klima- oder Lüftungsanlage • Heizungsprüfungen • Bio-Brennstoffanforderungen • Gebäudeautomation
Ausstellung durch	Bauherrschaft/ Eigentümer*in	Ausführendes Unternehmen
Vorlage	Unverzüglich nach Fertigstellung	Auf Verlangen

Ausnahme für Neubau:
Brennstoffanteilnachweis
unverzüglich zuständiger Behörde vorzulegen

Kontrolle

nach Landesrecht zuständige Behörde

- Erfüllungserklärungen nach unaufgeforderter Vorlage
- soweit Vorlage verlangt wurde: Unternehmererklärungen

GModG-DVO noch ausstehend!

Voraussichtlich weiterhin untere Baurechtsbehörde

Schornsteinfeger*in

- Dämmung der Rohrleitungen
- Bio-Brennstoffanforderungen
- Abschalteinrichtungen bei Zentralheizungen
- Verschlechterungsverbot von Anlagen

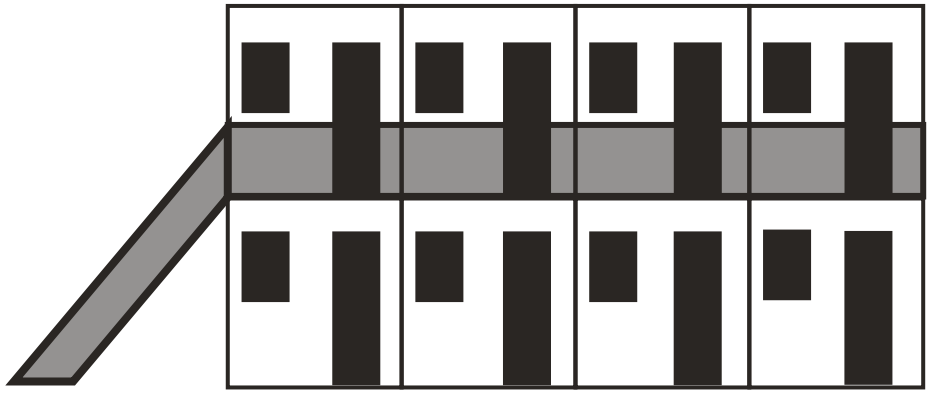
Prüfung auf Basis der **Unternehmererklärung** möglich, soweit vorhanden

Bei **Verstößen** wird (ggf. nach Verstreichen einer Nacherfüllungsfrist) die nach Landesrecht zuständige Behörde informiert

Ausnahmen

Flüchtlingsunterkünfte

- zusammengesetzt aus Containern von jeweils max. 50 m²
- Nutzungsdauer höchstens 10 Jahre
- sofern Unterbringung von Personen durch die öffentliche Hand oder in deren Auftrag erheblich verzögert würde darf durch zuständige Behörde um max. 2 Jahre verlängert werden.



Verhältnis zum EWärmeG

Länderöffnungsklausel:

„Die Länder können durch Landesrecht **weitergehende Anforderungen** an die Erzeugung und Nutzung von Strom oder **Wärme sowie Kälte aus erneuerbaren Energien** in räumlichem Zusammenhang mit Gebäuden sowie weitergehende Anforderungen oder Beschränkungen an Stromdirektheizungen stellen.“

Was ist zu beachten beim Heizungstausch?

GModG: 0 % EE < 15 % EE nach EWärmeG

EWärmeG ist weitergehend als GModG

EWärmeG gilt, ist einzuhalten und nachzuweisen

Biotreppe ist ab 2029 ebenfalls einzuhalten

Was bringt das GModG zukünftig?

Artikel	Betroffene Gesetze: große Änderungen	In-Kraft-Treten
1	GEG: Name, Struktur, Heizungen	**29. Juli 2026**
2	GModG: MEPS, Energieausweise und mehr	01. Januar 2027
3	GModG: Nullemissiongebäude I	01. Januar 2028
4	GModG: Nullemissionsgebäude II	01. Januar 2030
5	CO2KostAufG: Kostenteilung Mieter-Vermieter	**29. Juli 2026**
6	BGB: Modernisierungsumlage	**29. Juli 2026**
7	GEIG: Verpflichtung zu Lademöglichkeiten	01. Januar 2027
8	Diverse Gesetze: Folgeänderungen	**29. Juli 2026**

Ab Januar 2027

Umstellung auf aktuelle Fassungen der Normen

Umstellung des Referenzgebäudes auf baubares Referenzgebäude

Anpassung der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs

Umstellung des vereinfachten Nachweisverfahrens für Neubauten

Sanierungspflicht für Nicht-Wohngebäude (MEPS)

Änderungen bei Prüfpflichten von WP, Heizungsanlagen, Klimaanlagen und Lüftungsanlagen

Hier nicht weiter betrachtet!

Umstellung der Energieausweise und Einführung THG-Bilanzierung

PV-Pflicht

Hier nicht weiter betrachtet!

Ab Januar 2027

Umstellung auf aktuelle Fassungen der Normen

DIN 4108-2	DIN 4108-4	DIN 4108-6	DIN EN ISO 6946	DIN 18599
· **Fassung von Mai 2026**	· **Fassung von Nov. 2020**	· **Fassung von Juni 2019**	· **Fassung von März 2018**	· **Fassung von Okt. 2025**

„Gebäudenutzfläche“ (WG) und „Nettogrundfläche“ (NWG) nach **DIN 18599** werden gestrichen

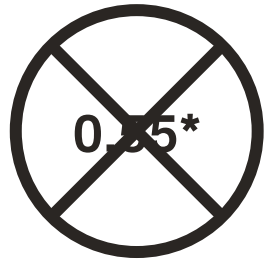
→

Nutzfläche nach **DIN 277: 2021-08** wird eingeführt

Ab Januar 2027

Umstellung des Referenzgebäudes auf baubares Referenzgebäude

Streichung der Proportionalfaktoren für zulässigen Primärenergiebedarf von Neubauten



Anpassung der Proportionalfaktoren für zulässigen Primärenergiebedarf von Bestandsgebäuden

Änderung Anlage 1 und Anlage 2, wobei U-Werte nicht verändert wurden



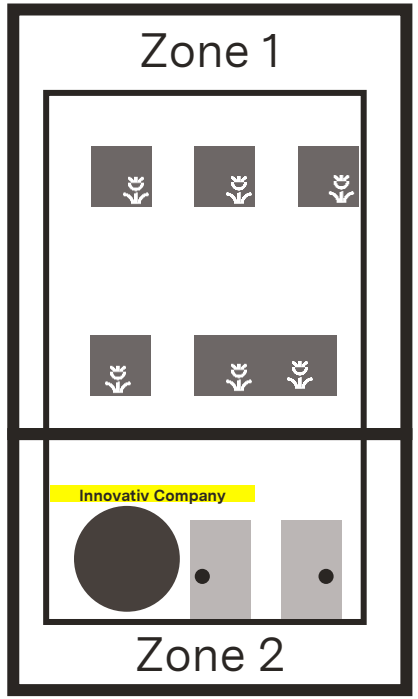
Ab Januar 2027

Anpassung der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs

Neuerungen:

- Umstellung auf Gesamtprimärenergiefaktor
- gemischt genutzte Wohngebäude mit erheblichem NWG-Anteil zonieren
- Biomethan-Berechnungsfaktor-Alternativen: 0,3 oder Anlage 4
- Fernwärmenetz-Berechnungsfaktor-Alternativen:

Anlage 4	exakte Berechnung durch Versorgungs-unternehmen und Veröffentlichung
Näherung: $f_{Anl.4} - 0{,}002 * \frac{X_{EE-Anteil,Abwärme,Grubengas}}{\%}$	



Ab Januar 2027

Anpassung der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs

geänderte Primärenergiefaktoren nach Anlage 4

Nr.	Kategorie	Energieträger	**Primärenergiefaktoren** ab Januar 2027	bisher
6	Biogene Brennstoffe	Biogas	0,7	1,1
7		Biomethan	0,7	-
8		Biogenes Flüssiggas	0,7	-
9		Bioöl	0,7	1,1
10		Holz/feste Biomasse	0,7	0,2
11	Synthetische Brennstoffe	H_2 einschließlich daraus hergestellter Derivate	0,7	-
12		Synthetisches Heizöl	0,7	-
13	Strom	netzbezogen	1,5	1,8
15	Wärme, Kälte	Fernwärme	0,7	-
19		Wärme aus KWK, gebäudeintegriert oder gebäudenah	nach der in DIN EN 15316-4-5: 2017-09 Abschnitt 6.2.2.1.6.3 beschriebenen Methode	DIN V 18599-9: 2018-09

Ab Januar 2027

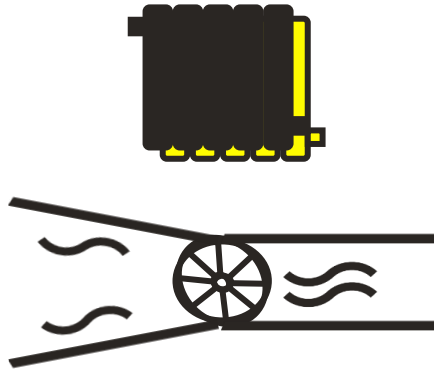
Sanierungspflicht für Nicht-Wohngebäude (MEPS)



Verpflichtet:
Eigentümerin bzw. Eigentümer



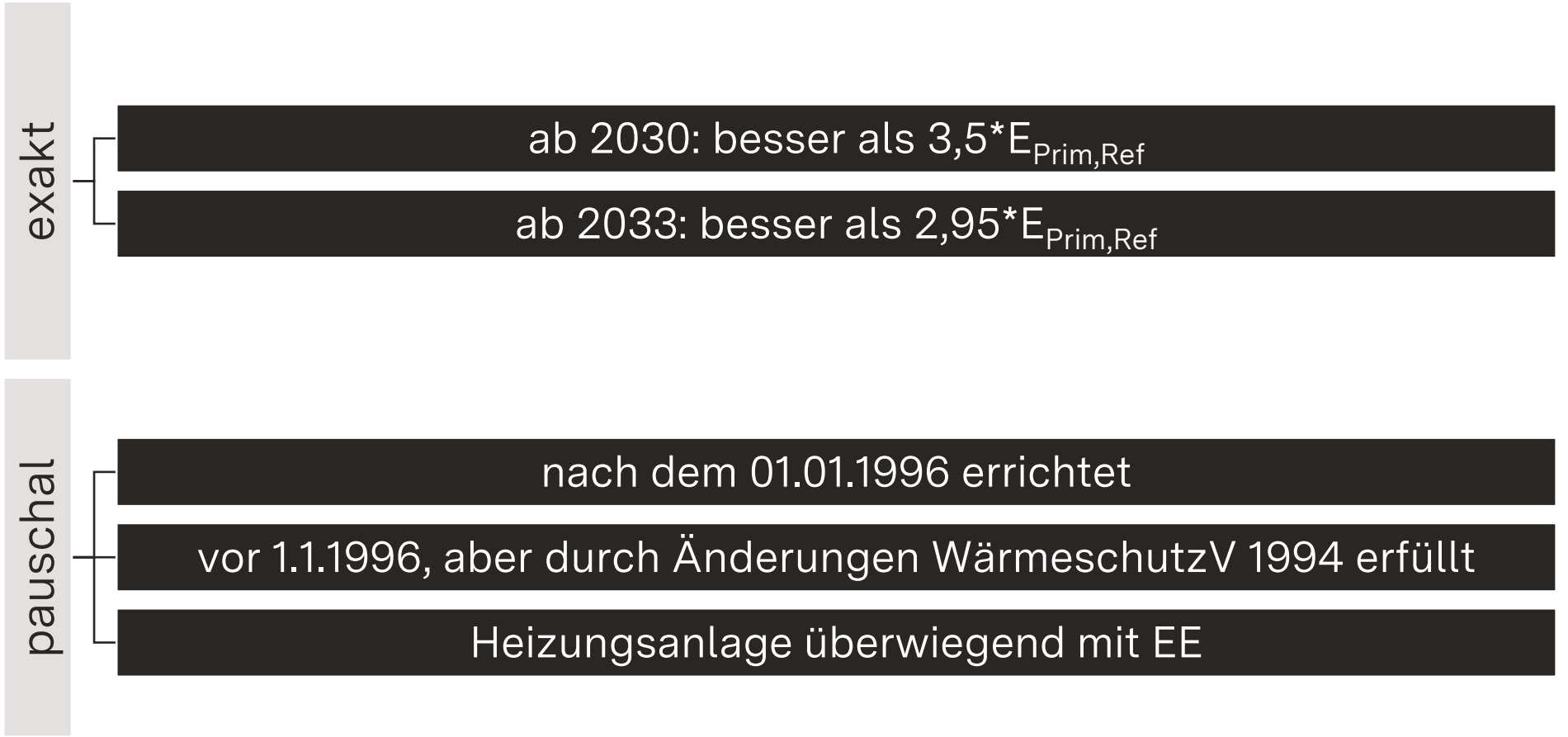
Einschränkung:
technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar



Einzubeziehen:
- Heizung
- Warmwasser
- Lüftung
- Kühlung
- Beleuchtung

Ab Januar 2027
Erforderliches Effizienzniveau

Sanierungspflicht für Nicht-Wohngebäude (MEPS)



Ab Januar 2027
Ausnahmen

Sanierungspflicht für Nicht-Wohngebäude (MEPS)



Abriss geplant,

Betriebsgelände wird aufgegeben,

Nutzungs-änderung

umfassende Sanierung geplant



besonders geschützte/ erhaltenswerte Bausubstanz



Nutzgebäude mit jeweils niedrigem Energiebedarf



landwirtschaftl. Gebäude im Rahmen von nationalem sektorspezif. Abkommen über die Gesamtenergie-effizienz



freistehendes kleines Gebäude



Landes- und Bündnis-verteidigung

Ab Januar 2027 Kontrolle

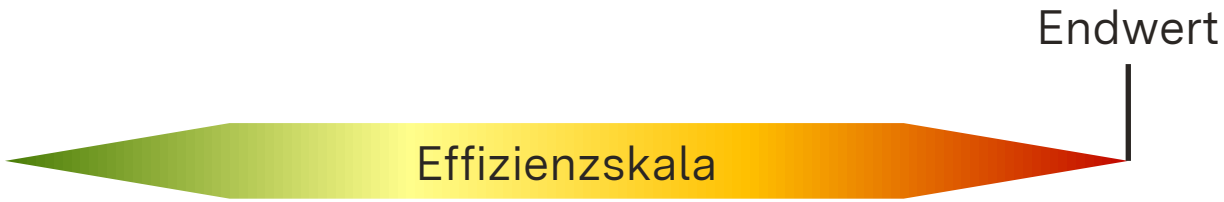
Sanierungspflicht für Nicht-Wohngebäude (MEPS)

Nachweisdokument kann **Energieausweis** sein

„alte“ Energiebedarfsausweise sind als Nachweis zulässig sofern

- bis 31.12.2032
  nicht-erneuerbarer Primärenergiebedarf < 0,5* Endwert der Effizienzskala

- ab 01.01.2033
  nicht-erneuerbarer Primärenergiebedarf < 0,4* Endwert der Effizienzskala

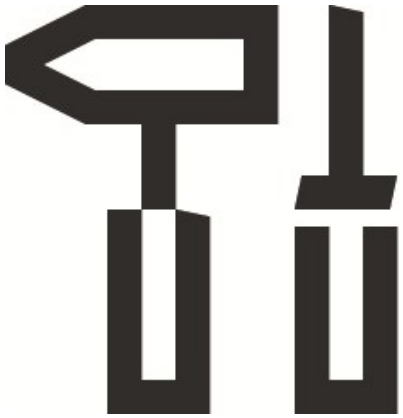


Kontrolliert durch:
nach Landesrecht zuständige Behörde
→ darf Nachweis verlangen



Ab Januar 2027

Änderungen bei Prüfpflichten von WP, Heizungsanlagen, Klimaanlagen und Lüftungsanlagen





Inhalt:

Überprüfung der für Betrieb, Funktion und Effizienz der Anlage maßgeblichen Einstellungen und Komponenten

Fachkundig:

jede Person mit einschlägiger handwerklicher oder technischer Berufsqualifikation im Bereich Heizungs-, Kälte-, Luftheizungs- oder Elektrotechnik

Turnus prüfen!

Ab Januar 2027
Neuerungen

Umstellung der Energieausweise und Einführung THG-Bilanzierung

rechtlicher Nachweisstatus	NWG-Effizienzklassen (Skala A bis G)	Verbrauchs-ausweise: nur Wohngebäude	Neue Angaben im Energieausweis erforderlich
digital in maschinen-lesbarem Format	auch bei Verlängerung von Mietverträgen (u.ä.)	Pflicht für alle behördlich genutzten Gebäude und NWG mit starkem Publikumsverkehr	Möglichkeit für zentrale Prüfungsordnung für Energieberatende

Ab Januar 2027
Verbesserungsvorschläge

Umstellung der Energieausweise und Einführung THG-Bilanzierung

- Schätzung der Energieeinsparung und der THG-Einsparung
- Effizienzpotentiale der Anlagentechnik (z.B. Vorlauftemperaturreduktion)
- geschätzte Restlebensdauer der Heizungs- oder Klimaanlage ggf. inkl. Angabe möglicher Alternativen

Ab Januar 2027 THG-LCA-Bilanz

Umstellung der Energieausweise und Einführung THG-Bilanzierung



- Berechnungsvorschrift: **DIN SPEC 91606** Fassung von Juli 2026
- durch berechtigte Personen
- **Ergebnisbericht** ist dem Energieausweis anzufügen

- **ab 2028**: Anzuwenden für **Neubauten** öffentlicher Gebäude
- **ab 2030**: Anzuwenden auf alle **Neubauten**



Screenshot von https://www.dinmedia.de/de/technische-regel/din-spec-91606/403312172

Nullemissionsgebäude

“ein Gebäude, das eine **sehr hohe Gesamtenergieeffizienz** aufweist, das keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, **keine Kohlenstoffdioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort** verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht“

Nullemissionsgebäude

Einführung als Neubaustandard:

- **ab 2028** für öffentliche Gebäude
- **ab 2030** für alle Neubauten



Zeit für Fragen!

Dr. Fiona D. Zimmerling-Lüdecke
Referentin für Gebäudeenergieeffizienz