

A photograph of a modern building at dusk. The building has a prominent glass facade with a red metal frame. The interior lights are on, and the sky is a deep blue.

Zukunftsweisend oder Gegenwartsverlängerung

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz

Kabinettsbeschluss 13. Mai 2026 · Nachfolger des GEG · Überblick · Stand Mai 2026

Niedrigstenergiestandard in Deutschland

Neubauten nach aktuellem GEG-Standard

Max. 55%
des Energiebedarfs von 2009

100%
Referenzgebäude
2009

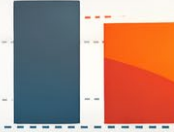
Reduzierung des Energieverbrauchs

Mindestens Wärmeschutz wie 2009



Gebäudehülle
nach 2009er Standard

Primärenergiebedarf



Max. 55%
des Bëarfs

Möglichkeiten zur Senkung

Moderne
Gebäudetechnik



Effiziente Haustechnik

Heizenergieträger



Erneuerbare Energien

Besserer Wärmeschutz



Optimierte Dämmung

Kombination von Maßnahmen



Kluge Maßnahmen-Mix



Nationale Umsetzung

Was ist das GModG?

Gebäudemodernisierungsgesetz – Hintergrund & Einordnung

Vom GEG zum GModG

Das bisherige GEG („Heizungsgesetz“) wird durch das GModG ersetzt. Bundeskabinett: 13. Mai 2026.

Technologieoffenheit

Keine starre 65 %-Quote für erneuerbare Energien – Eigentümer wählen die Heizungsart selbst.

Vereinfachung

Das neue Gesetz soll verständlicher, flexibler und praxistauglicher sein als das GEG.

EU-Konformität

Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD 2024/1275) 1:1 in nationales Recht.

Kernänderungen im Überblick

Was ändert sich konkret?

65 %-Quote abgeschafft

Pflicht zu 65 % erneuerbaren Energien beim Heizungseinbau entfällt vollständig.

Freie Heizungswahl

Wärmepumpe, Fernwärme, Hybridheizung, Biomasse – auch Gas & Öl bleiben erlaubt.

Bio-Treppe

Grüngas-/Grünölquote: 10 % ab 2029
· 15 % ab 2030 · 30 % ab 2035 · 60 % ab 2040.

Worst-First-Strategie

Schlechteste 16 % der Nichtwohngebäude bis 2030, 26 % bis 2033 sanieren.

Mieterschutz

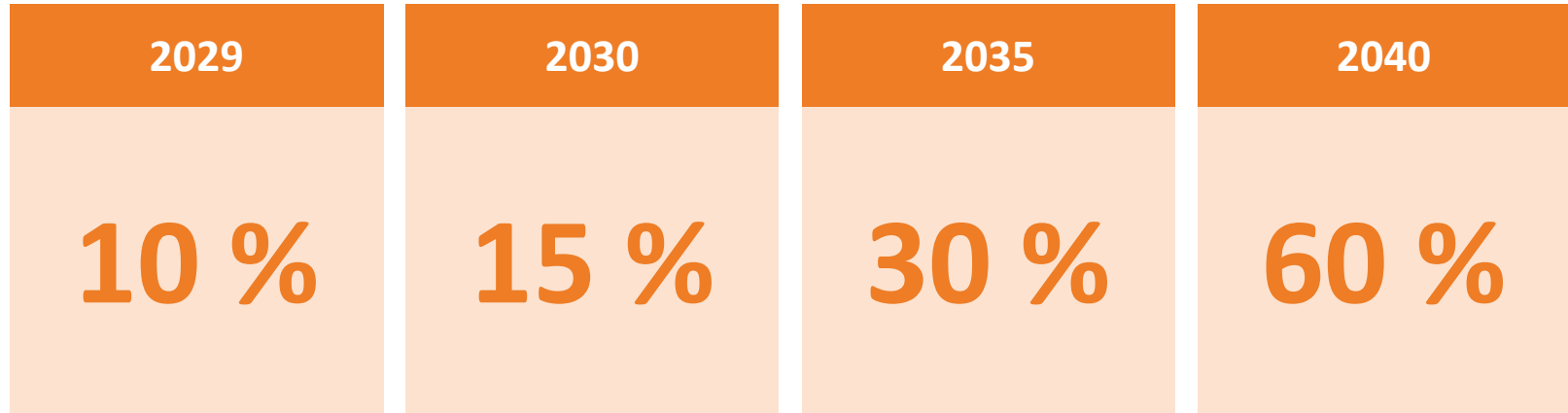
Bei neuen fossilen Heizungen: Vermieter trägt 50 % der CO₂-Abgaben & Gasnetzentgelte.

EU-Anforderungen

Renovierungspass (iSFP), Ökobilanzierung (LCA), neue Effizienzklassen & Solarpflicht.

Die Bio-Treppe

Schrittweise Defossilisierung beim Heizungsbetrieb



Anteil Grün gas oder Grünöl im Brennstoff

Alternative bis Ende 2034: Hybridwärmepumpe oder Solarthermie · Gilt für neu eingebaute fossil betriebene Heizungen

Mieterschutz & Förderung

Soziale Flankierung der Wärmewende

Kostenteilung bei fossilen Heizungen

Bei neuer Gas-/Ölheizung: Vermieter trägt 50 % der CO₂-Abgaben, Gasnetzentgelte und Biogaskosten. Einigung SPD/CDU vom 29. April 2026.

Förderung Heizungstausch

Bundesförderung für klimafreundliche Heizsysteme (z. B. Wärmepumpe) ist bis mindestens 2029 gesichert.

Renovierungspass

EU-weiter Renovierungspass auf Basis des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) – klarer Stufenplan für Eigentümer.

Worst-First bei Gewerbegebäuden

Energetisch schlechteste 16 % der Nichtwohngebäude (Stand 2020) müssen bis 2030 modernisiert werden, 26 % bis 2033.

GEG vs. GModG – Vergleich

Was bleibt, was ändert sich?

	Altes GEG	Neues GModG
Heizungsvorschrift	65 % erneuerbare Energien Pflicht	Freie Heizungswahl (Biotreppe)
Komplexität	Komplex, wenig verständlich	Vereinfacht & technologieoffen
Betriebsverbot	Ölkessel > 30 J: Betriebsverbot	Betriebsverbot gestrichen
EU-Richtlinie	Teilweise umgesetzt	EPBD 2024/1275 vollständig (1:1)
Mieterschutz	Kein spezifischer Schutz	Vermieterbeteiligung an Kosten

Kritik & politische Diskussion

Pro & Contra aus der Debatte

Befürworter

- Mehr Planungssicherheit für Hauseigentümer
- Technologieoffenheit statt Verbotspolitik
- Pragmatischer Klimaschutz, einfacher umsetzbar
- Mieterschutz als soziale Balance eingebaut

Kritiker

- Klimaziel 2045 laut Experten kaum erreichbar
- Biogas-Kontingente sind limitiert & teuer
- Schwächung des Wärmepumpen-Marktes befürchtet
- Keine verbindliche Defossilisierung bis 2045

Primärenergie gesamt (PEges)

Neue zentrale Anforderungsgröße im GModG

Vom Primärenergiebedarf zur Gesamtbilanz

Bisher: Primärenergiebedarf nicht erneuerbar (PEne) als Leitkennwert. | Neu im GModG: Primärenergie gesamt (PEges) als Anforderungsgröße – erneuerbare Energien und Systemgutschriften vollständig in der Bilanz. · Norm: DIN TS 18599:2025-10

Bisher: PEne – Nicht erneuerbar

Berücksichtigt nur fossile Primärenergie. Erneuerbare Anteile werden nicht geschrieben.

Neu: PEges – Gesamt

Summe aus erneuerbarer + nicht erneuerbarer Primärenergie. Vollständige Systembilanz inkl. Gutschriften.

Primärenergiefaktor Strom (Anlage 4)

Reduziert von $f_p = 1,8$ auf $f_p = 1,5$ – bildet den steigenden EE-Anteil im Stromnetz ab.

Ökobilanzierung (LCA) von Gebäuden

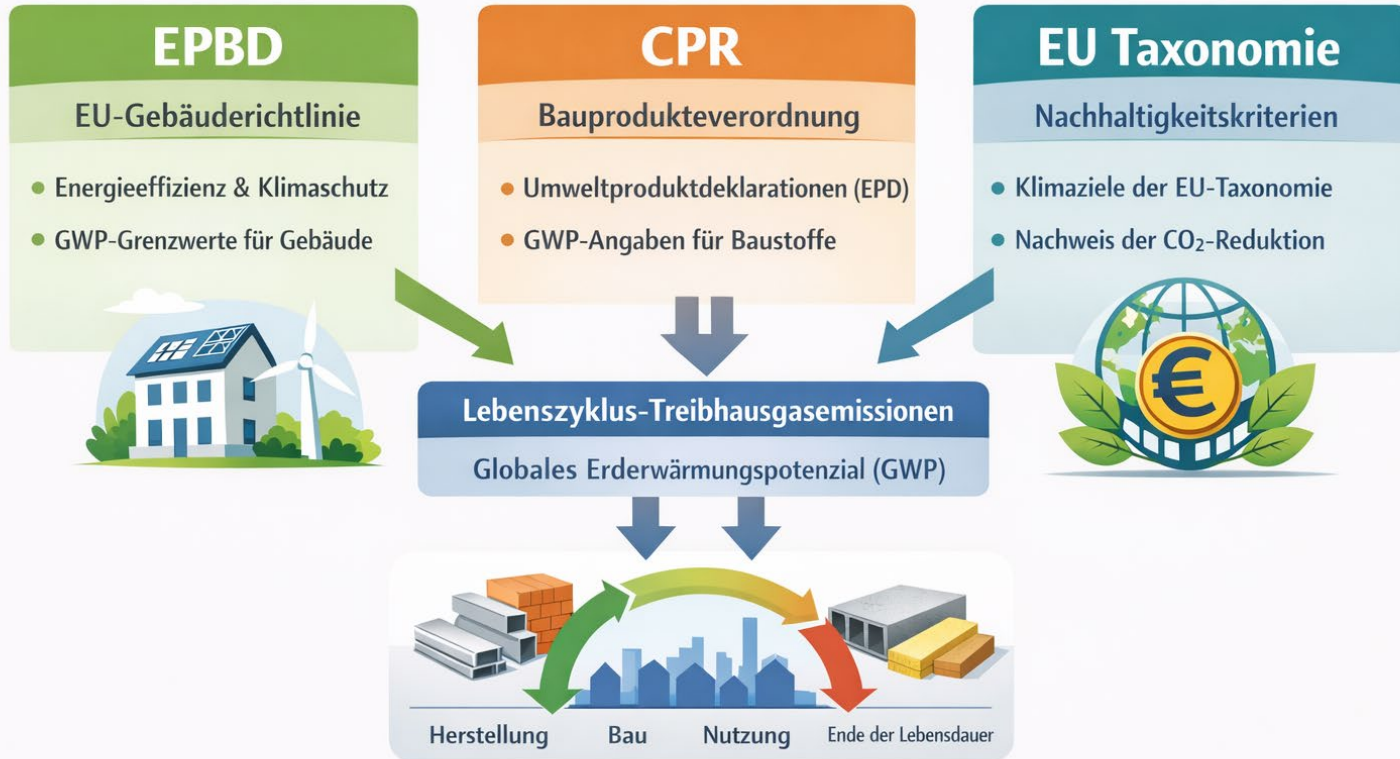
Lebenszyklus-Treibhauspotenzial nach § 88b GModG

A1–A5	B1–B7	C1–C4	D
Herstellung & Errichtung	Nutzung & Betrieb	Rückbau & Entsorgung	Recycling-potenzial

Bewertung: GWP in kg CO₂-Äquivalent / m² / Jahr · Norm: DIN SPEC 91606:2026-06

ab 1.1.2028	ab 1.1.2030	bis 1.1.2027
LCA-Pflicht für Neubauten > 1.000 m ² Nutzfläche (§ 88b GModG)	LCA-Pflicht für ALLE Neubauten – unabhängig von Größe & Nutzung	Nationale Roadmap für künftige GWP-Grenzwerte (noch keine verbindlichen Werte)

Zusammenhang bei GWP-Berechnung



Energieausweis



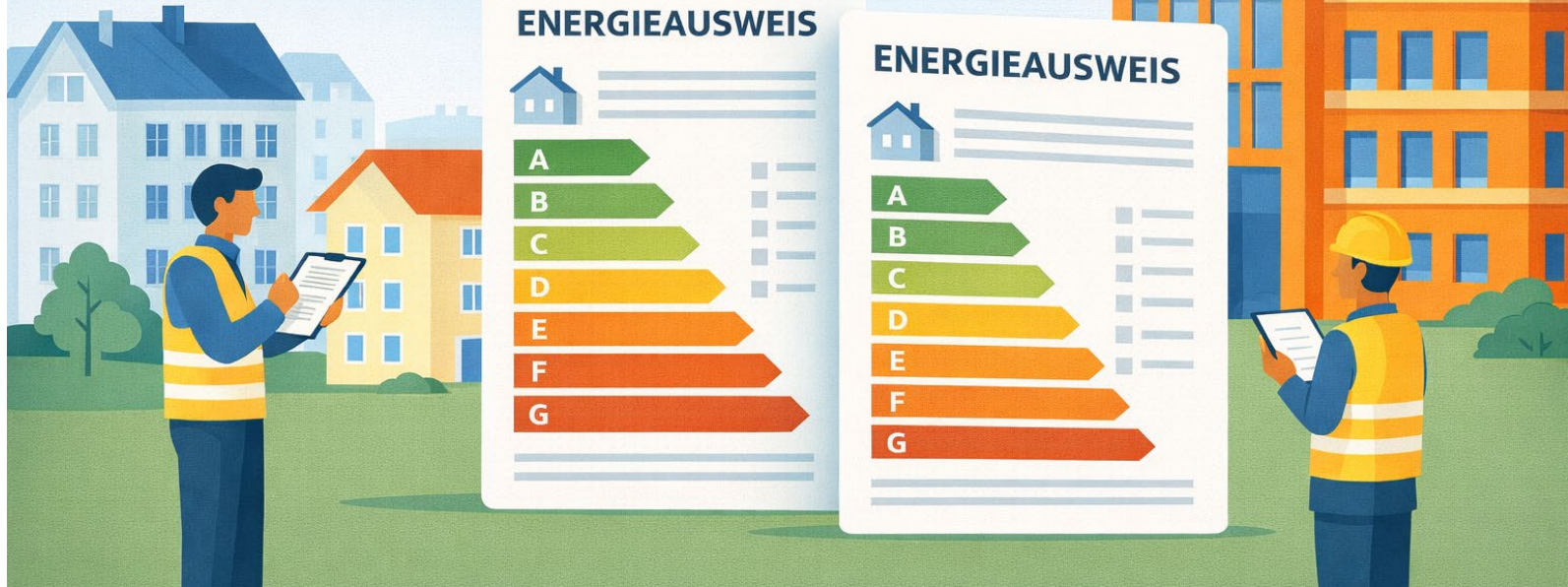
Energieeffizienz



Wohngebäude



Experten



Effizienzklassen für Nichtwohngebäude (NWG)

Neue Energieausweis-Skala – Primärenergie-Referenzfaktor (§ 86 GModG)

Erstmals Effizienzklassen für NWG

- Wohngebäude: bisherige Klassen A+ bis H bleiben unverändert.
- Nichtwohngebäude: neue Klassen auf Basis eines gebäudespezifischen Primärenergie-Referenzfaktors (§ 86, Anlagen 10 + 10a).
- Kritik: Skalierung entspricht laut Experten nicht vollständig Artikel 19 EPBD – Neuskalierung wäre nötig.

A+	Exzellent
A	Sehr gut
B	Gut
C	Mittel
D	Ausreichend
E–H	Worst Performing

Grundlage: Primärenergie-Referenzfaktor pro Gebäude · Anlagen 10 & 10a GModG

Niedrigstenergiegebäude

Geringer Energieverbrauch



Energieeinsparung



Fossile Brennstoffe

Nullemissionsgebäude

Keine Emissionen



100% Erneuerbare
Energie



CO₂-frei &
Klimaneutral



ist ein Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz

- das keine oder nur eine sehr geringe Menge an Energie benötigt,
- das vor Ort keine Kohlenstoffemissionen aus fossilen Brennstoffen erzeugt und
- das keine oder nur sehr geringe betriebliche Treibhausgasemissionen verursacht
- das auf externe Signale reagiert

ab 2028 öffentliche Gebäude

ab 2030 sämtliche neuen Gebäude

* min. 10 % unter dem jetzigen Schwellenwert für den Gesamtprimärenergie

Nullemissionsgebäude & neue Normen

Neubaustandards und technische Grundlagen

1.1.2028

Nullemissionsgebäude-Pflicht für öffentliche Nichtwohngebäude (Bund, Länder, Kommunen)

1.1.2030

Nullemissionsgebäude-Pflicht für ALLE Neubauten – Wohn- und Nichtwohngebäude

Neue Normengrundlagen für die Nachweisführung

DIN TS 18599:2025-10

Energetische Bilanzierung von Gebäuden

DIN SPEC 91606:2026-06

Angewandte Ökobilanzierung (LCA)

DIN 4108-2:2026-05

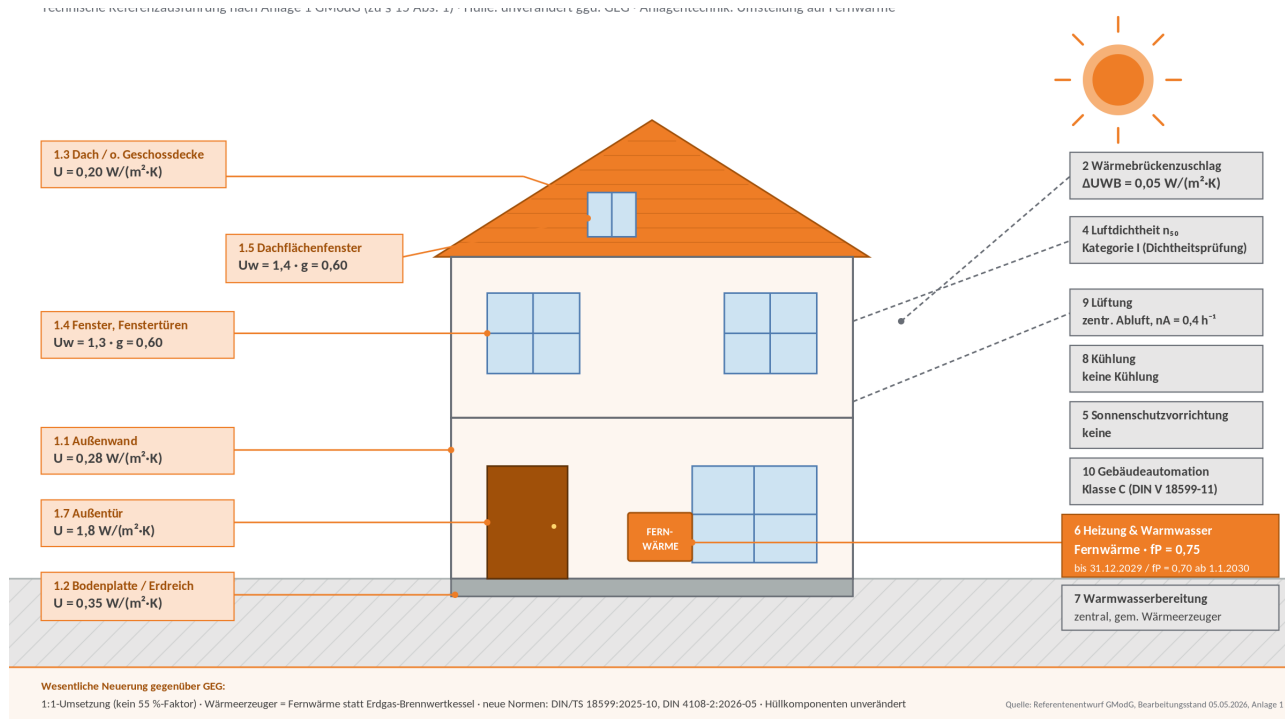
Mindestwärmeschutz Winter/Sommer

DIN 277

Einheitliche Nettoraumfläche (NRF)

Referenzgebäude aus Anlage 1 GModG

Wohngebäude



Weitere technische Neuregelungen

Referenzgebäude, Nutzfläche, Solarpflicht & Gebäudeautomation

Neues Referenzgebäude (1:1)

1:1-Umsetzung (§ 15, § 18). 55 %-Faktor (Niedrigstenergie) entfällt. Anlagen 1, 2, 2a neu definiert.

Einheitliche Nutzfläche: NRF

Bisher: AN (WG) und NGF (NWG) getrennt. Neu: einheitlich beheizte/gekühlte Nettoraumfläche (NRF) nach DIN 277 für alle Gebäude (§ 3 Abs. 1 Nr. 26).

Solarpflicht ab 1.1.2027 (§ 88c)

Neubauten sind so zu konzipieren, dass ihr Solarpotenzial berücksichtigt wird. Schrittweise Installationspflicht. Konkrete Leistungsanforderungen fehlen noch im Entwurf.

Gebäudeautomation (§ 56)

BACS-Pflicht in NWG ab 70 kW Nennleistung (statt 290 kW). Energiemanagementpflicht entfällt. Bestand: Umsetzungsfrist bis Ende 2029.

Solarenergie in Gebäuden



Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie muss auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort optimiert werden.

Gültig ab	Öffentliche Gebäude	Nicht-Wohngebäude	Wohngebäude	Überdachte Parkplätze
31.12.2026	Neue > 250 m ²	Neue > 250 m ²		
31.12.2027	Bestand > 2000 m ²	Renovierung > 500 m ²		
31.12.2028	Bestand > 750 m ²			
31.12.2029			Neue	Neue
31.12.2030	Bestand > 250 m ²			

Zeitplan & nächste Schritte

Gesetzgebungsverfahren 2025 / 2026

Dez. 2025	Feb. 2026	13. Mai 2026	Sommer 2026	2029/2030
Koalitionsausschuss beschließt Ablösung des GEG durch GModG	Eckpunkte & Referentenentwurf (urspr. Plan: Kabinett Ende Februar)	Bundeskabinett beschließt Gesetzentwurf GModG	Parlamentarisches Verfahren: Bundestag & ggf. Bundesrat	Erste Evaluierung des Gesetzes bzgl. Klimaschutzbeitrag

Fazit

- Das GModG ersetzt das politisch belastete GEG und setzt auf Technologieoffenheit.
- Die 65 %-Erneuerbare-Pflicht entfällt – stattdessen schrittweise Bio-Treppe bis 60 % im Jahr 2040.
- Eigentümer gewinnen Entscheidungsfreiheit; Mieter werden über Kostenteilung geschützt.
- EU-Vorgaben (EPBD) werden 1:1 umgesetzt; Renovierungspass & LCA kommen.
- die parlamentarische Debatte läuft.

Quellen: Bundesregierung, BMW E · Stand: Mai 2026

GModG: Zukunftsweisend oder **Gegenwartsverlängerung?**



Prof. Dr.-Ing. Andreas Holm

Forschungsinstitut
für Wärmeschutz e.V. München
Lochhamer Schlag 4
D – 82166 Gräfelfing
Telefon +49 89 85800-10
holm@fiw-muenchen.de



