

Das Gebäudemodernisierungsgesetz

Eine rechtliche Einordnung der wichtigsten Änderungen

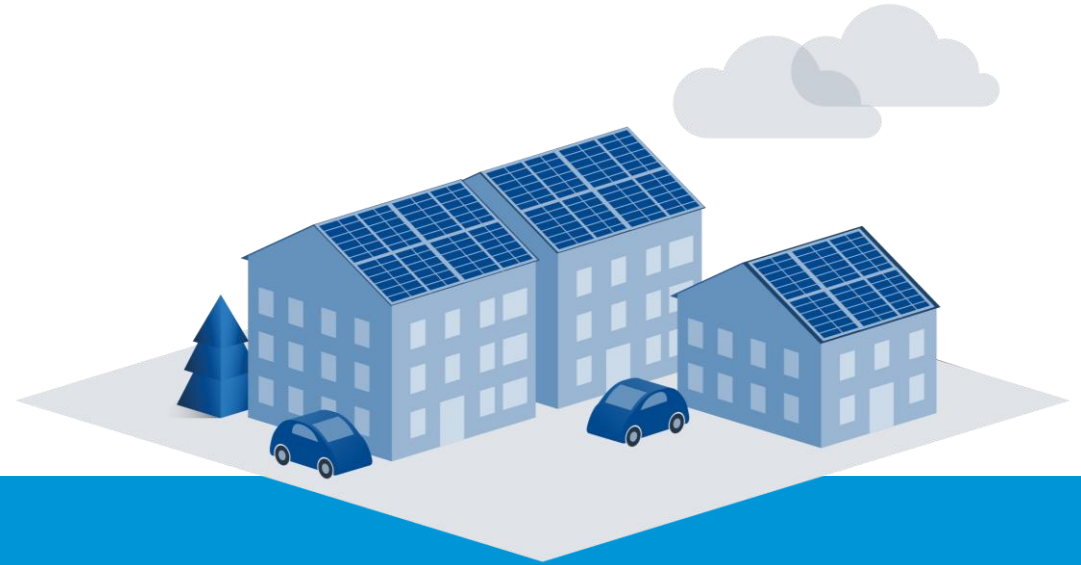
Fokus Umweltenergierecht – Gebäudemodernisierungsgesetz und Wärmepaket, Würzburg

Dr. Matthias Leymann

23.09.2026

Agenda

- ▶ **Inkrafttreten und Überblick**
- ▶ **Wesentliche Neuerungen**
 - **„Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden“**
 - Bio-Treppe
 - Grüngasquote
 - „Mieterschutz“
 - **Gesamtkonzept im Zusammenspiel mit dem Nationalen Gebäuderenovierungsplan**
 - Planungspflichten für einen Ausstieg aus fossilen Heizkesseln bis 2040
 - Weiterhin offene Fragen und bestehender Umsetzungsbedarf
- ▶ **„1:1-Umsetzung“ der Gebäude-RL?**



Inkrafttreten und Überblick

Inkrafttreten und wesentliche Änderungen

Art. 1, 5, 6, 8

**„Abschaffung
Heizungsgesetz“ und
Ersetzung durch
Anforderungen an die
„Modernisierung der
Wärmeversorgung in
Gebäuden“**

CO2KostAufG

GEIG

Folgeänderungen

29.7.2026

Art. 2, 7

**MEPS für
Nichtwohngebäude**

Solarpflicht,
Energieausweise...

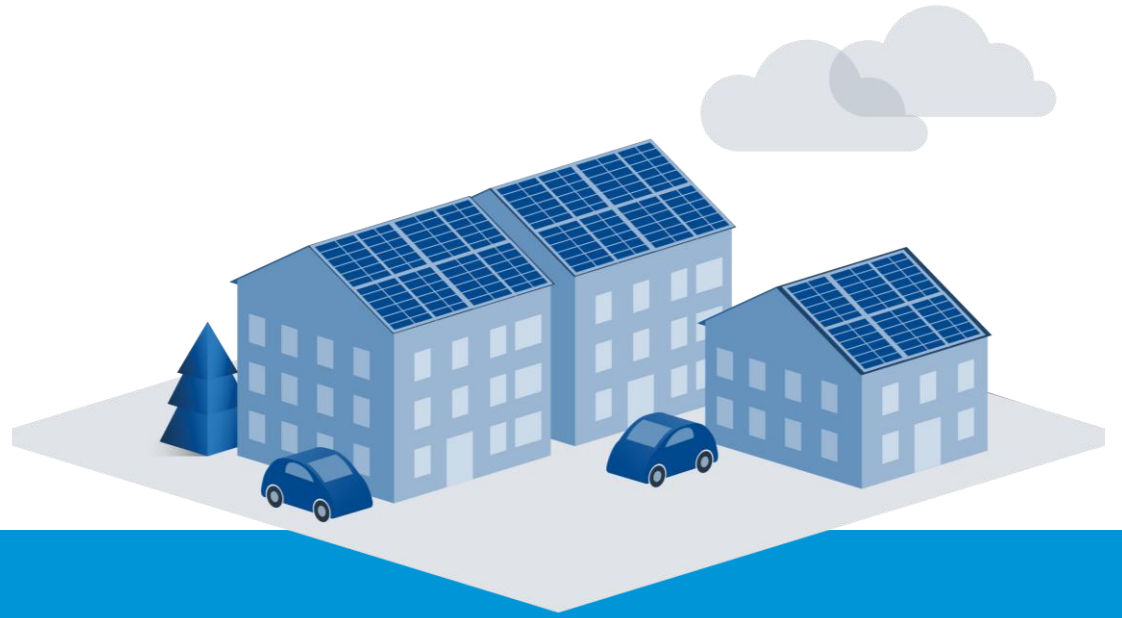
Modernisierungsumlage

1.1.2027

Art. 3, 4

Einführung des
Nullemissionsgebäude-
standards

1.1.2028 und 1.1.2030



Bio-Treppe und Grüngasquote

Quoten, Anrechnungsmöglichkeiten und Zusammenspiel

CDU/CSU/SPD, Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz, 2026, S. 1:

Das Heizungsgesetz wird abgeschafft. Die bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der mit der Novelle 2023 eingefügten §§ 71–71p sowie der § 72 des GEG werden gestrichen. Die pauschale Vorgabe eines Anteils von mindestens 65 % erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandbauten entfällt. Auch Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten streichen wir.

Wesentliche Neuerungen

Unverändert

Grundtatbestand beim Ersatz einer Heizungsanlage
(vgl. § 71 Abs. 1 GEG)

„Technologieoffenheit“
(vgl. § 71 Abs. 2 S. 1 GEG)

Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage
(vgl. § 71 Abs. 3 GEG)

Ergänzend einzuhaltende Anforderungen
(§§ 3, 71b ff. GEG)

Neu

Grundtatbestand beim Ersatz einer Heizungsanlage ohne Mindestwerte für die Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 42 Abs. 1 GModG)

Einbau mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickter Heizungen über 2026 bzw. 2028 hinaus wieder möglich
(§ 42 Abs. 2 Nr. 1 GModG)

Keine zeitliche Verzahnung mit der Wärmeplanung
(vgl. § 72 Abs. 8 GEG)

Kein Betriebsverbot für fossile Heizkessel
(vgl. § 72 Abs. 4 GEG)

„Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden“

§ 42 Abs. 1 GModG

**Ersatz einer Heizungsanlage
in einem Bestandsgebäude
oder Bestandsgebäudenetz**

Bis 2030 auf Neubauten
anwendbar
(§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GModG)

„Grundsatz“

§ 42 Abs. 2 GModG

10 Optionen

1. „eine Heizungsanlage, die
mit Gas, Heizöl oder
Flüssiggas beschickt wird“

...

10. „eine andere innovative
Heizungslösung“

Optionen

§§ 43 ff. GModG

Bio-Treppe (§ 43)

Solarthermische Anlage (§ 44)

Feste Biomasse (§ 45)

Stromdirektheizung (§ 46)

Hinzu kommen
Anforderungen in den
Begriffsbestimmungen
(§ 3 GModG)

Anforderungen

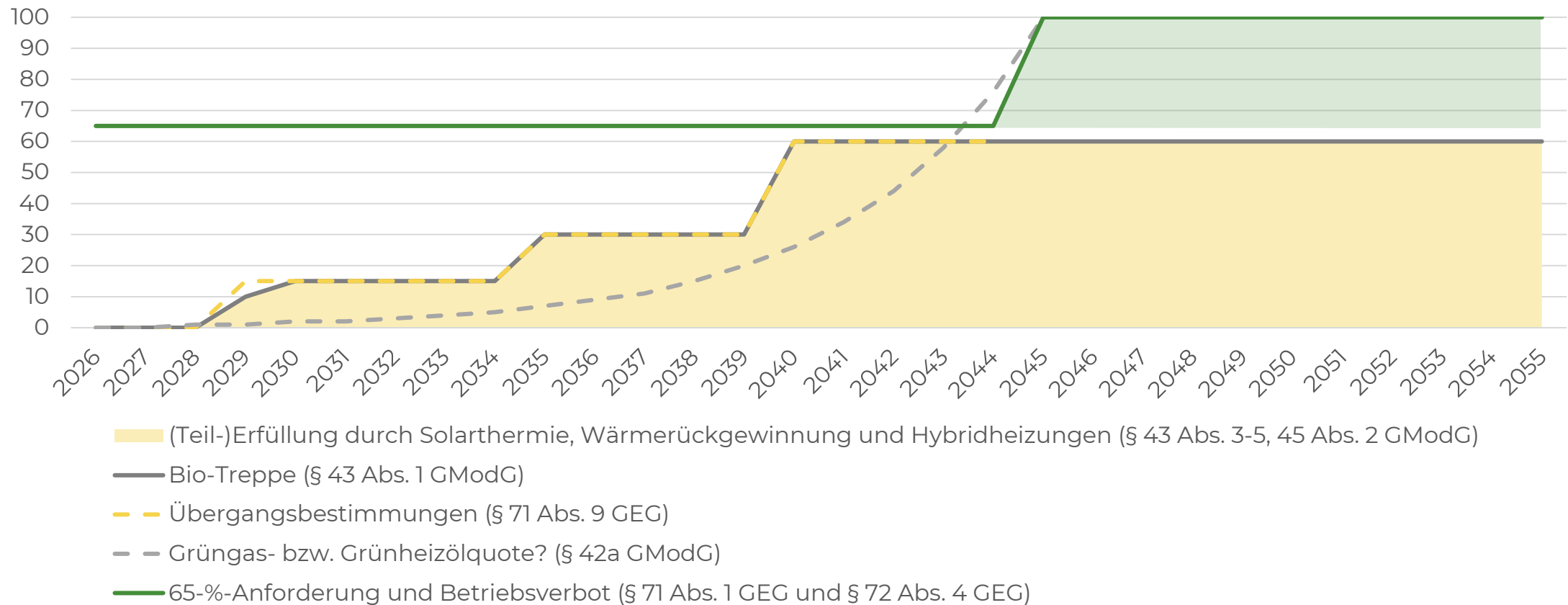
- ▶ Neben der Bio-Treppe soll bis zum 1.12.2026 ein Gesetz zur Einführung einer Grüngasquote vorgelegt werden
- ▶ Hierdurch sollen die Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichtet werden, „die zur Wärmeversorgung von Gebäuden in Verkehr zu bringenden Brennstoffe ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen“
- ▶ Bisher ist nur eine **unverbindliche Aufforderung ohne Quotenpfad** vorhanden, in der Beschlussempfehlung findet sich **keine Begründung**

§ 42a GModG:

In einem bis zum 1. Dezember 2026 durch die Bundesregierung vorzulegenden Gesetz wird eine Grüngas-/Grünheizölquote eingeführt. Dieses Gesetz wird die Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichten, die zur Wärmeversorgung von Gebäuden in Verkehr zu bringenden Brennstoffe ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen, um den angemessenen Beitrag des Gebäudesektors zur Einhaltung der Ziele nach § 3 Absatz 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes sicherzustellen.

Bio-Treppe (§ 43 GModG) und Grüngas- bzw. Grünheizölquote

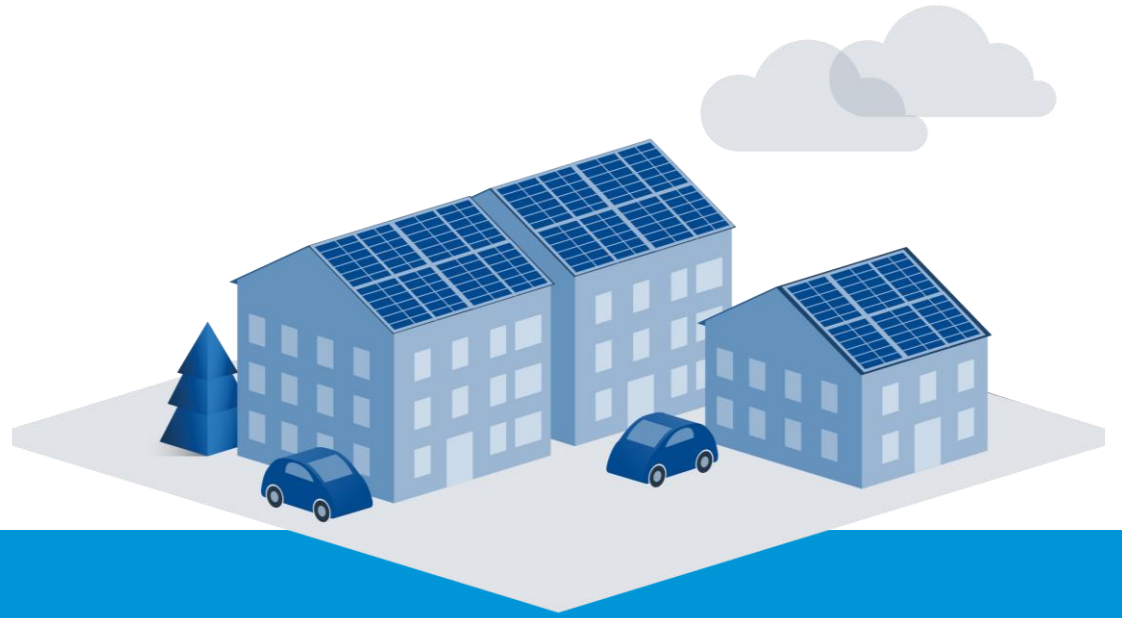
Vergleich mit 65-%-Anforderung und Betriebsverbot



- ▶ **Bis 2029 sind keine Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien** beim Einbau einer Heizungsanlage in Neubauten oder Bestandsgebäude mehr vorgesehen
- ▶ Die Bio-Treppe **endet 2040 bei 60 %**
- ▶ Verpflichtete des Gesetzes zur Einführung einer Grüngasquote sind die Inverkehrbringer – **ein Betriebsverbot für fossile Heizungen ab 2045 folgt aus ihr auch bei Nichterfüllung nicht**
- ▶ Eine mögliche Ergänzung liegt in § 114 Abs. 2 EnWG-E, wonach Verträge über die Belieferung mit fossilem Gas **längstens mit einer Laufzeit bis 2045** geschlossen werden dürfen sollen

§ 42a GModG:

In einem bis zum 1. Dezember 2026 durch die Bundesregierung vorzulegenden Gesetz wird eine Grüngas-/Grünheizölquote eingeführt. Dieses Gesetz wird die Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichten, die zur Wärmeversorgung von Gebäuden in Verkehr zu bringenden Brennstoffe ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen, um den angemessenen Beitrag des Gebäudesektors zur Einhaltung der Ziele nach § 3 Absatz 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes sicherzustellen.



„Mieterschutz“

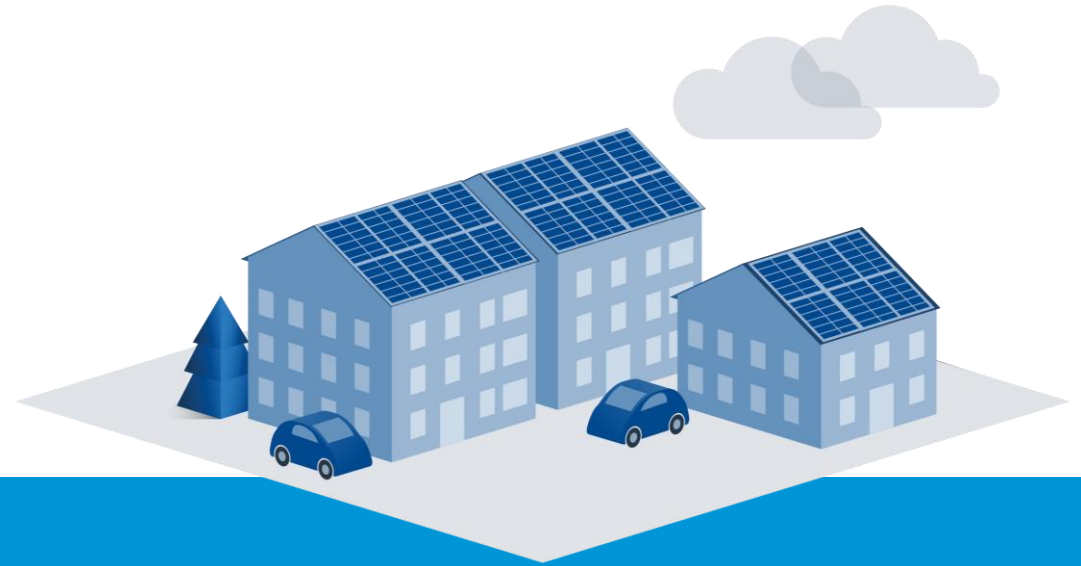
Modernisierungsumlage und CO₂KostAufG

CDU/CSU/SPD, Eckpunkte zum GModG, 2026, S. 2:

Es bedarf einer Regelung zum Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen.

Kostenaufteilung nach Einbau einer fossilen Heizung

		Bisher		GModGEG (BGB und CO2KostAufG)	
		Vermieter*innen	Mieter*innen	Vermieter*innen	Mieter*innen
Investitionskosten und Modernisierungsumlage		Keine Modernisierungsmaßnahme (vgl. §§ 559 Abs. 1, 555b BGB)		Modernisierungsmaßnahme (§ 555b Nr. 1a BGB i.V.m. § 42 Abs. 2 Nr. 1 GModG) Gleichwohl weiterhin keine Umlage (vgl. § 559e Abs. 1 S. 1 BGB)	
Betriebskosten	Gasnetzentgelte	0 %	100 %	50 % ab 2028	
	CO ₂ -Kosten	0 bis 95 %	5 bis 100 %	50 % ab 2028	
	Brennstoffkosten	0 % Gas oder Öl	100 % Gas oder Öl	50 % Bio-Treppe ab 2029 (maximal 30 % des verbrauchten Brennstoffs)	100 % Gas oder Öl



Gesamtkonzept

Zusammenspiel mit dem Nationalen Gebäuderenovierungsplan

Planungspflichten für den Ausstieg bis 2040

- ▶ Die Mitgliedstaaten müssen in ihren Nationalen Gebäuderenovierungsplänen Strategien und **Maßnahmen für einen „schrittweise[n] Ausstieg aus fossilen Brennstoffen [...] bis 2040“** vorsehen und „die Ersetzung von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln“ ausdrücklich anstreben
- ▶ Für sich genommen folgt hieraus lediglich eine **Bemühenspflicht** und kein verpflichtend umzusetzendes Verbot fossiler Heizkessel bis 2040
- ▶ Aufgefangen wird das Fehlen einer umzusetzenden Ausstiegsvorgabe allerdings dadurch, dass die Mitgliedstaaten **gegenüber der Kommission darlegen müssen, wie der Ausstieg gelingen soll**
- ▶ Festzulegen sind **„glaubwürdige Strategien und Maßnahmen“**, die Kommission überprüft, „inwieweit die geplanten und gemeldeten Maßnahmen realistische und erreichbare Aussichten für einen vollständigen Ausstieg [...] widerspiegeln“
- ▶ Zu gewährleisten ist dabei nicht zuletzt die **ausreichende Produktion und Bereitstellung** „nachhaltiger erneuerbarer Brennstoffe und ihre umfassende, kosteneffiziente Einspeisung in das Netz“

Dekarbonisierung des Gasnetzes

Strategien und Maßnahmen (Art. 3 Gebäude-RL i.V.m. NBRP)

Soll das Gasnetz 2040
noch für die
Wärmeversorgung in
Gebäuden genutzt
werden?

Wie soll es vollständig
dekarbonisiert werden?

Wie viele Heizkessel
werden 2040 noch mit
fossilen Brennstoffen
betrieben?

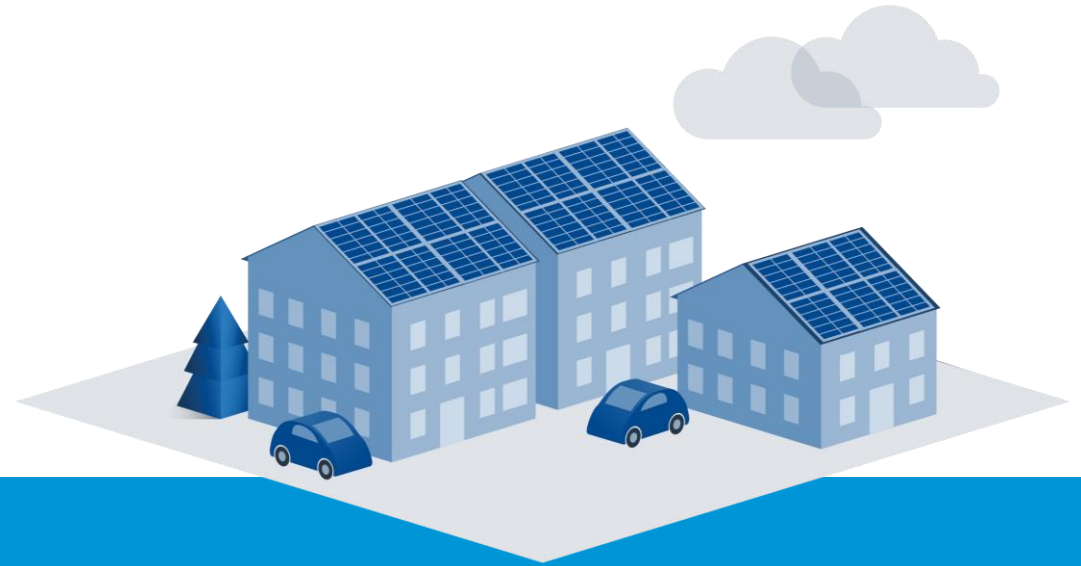
Schätzung und
Abstimmung mit
Wärmeplanung,
Netzentwicklungs-
planung und
Infrastrukturplanung

Wie sollen die 2040
verbleibenden mit fossilen
Brennstoffen betriebenen
Heizkessel ersetzt
werden?

**Ausstieg bis 2040
realistisch?**

Weiterhin offene Fragen und bestehender Umsetzungsbedarf

- ▶ Der **Nationale Gebäuderenovierungsplan** liegt **weiterhin nur als Entwurf** vor und stellt auf die gestrichenen Anforderungen des GEG ab – wegen Nichtvorlage läuft seit dem 11.3.2026 ein Vertragsverletzungsverfahren
- ▶ Ein **Gesetz** für die **Grüngasquote fehlt**, die **Aufforderung** ist **ohne Begründung** in die Beschlussempfehlung gelangt
- ▶ Die Gesetzesbegründung behauptet, dass die steigende „**Nachfrage auch gedeckt werden**“ könnte und hält **zugleich** fest, die Prognosen wiesen „**eine so große Bandbreite** auf, dass sie **für die Gesetzesfolgenabschätzung nicht herangezogen werden**“ könnten
- ▶ Die Bio-Treppe ist **bilanziell** erfüllbar, während nach den Leitlinien der Kommission für den Ausstieg bis 2040 der **physisch** „im Heizkessel verwendete Brennstoff“ maßgeblich ist
- ▶ **Abstimmung** mit Wärmeplanung, Netzentwicklungsplanung und Infrastrukturplanung **fehlt**
- ▶ Auch ein belastbarer **Renovierungspfad** für den **Wohngebäudebestand** ist **nicht vorhanden**



„1:1-Umsetzung“ der Gebäuderichtlinie?

- ▶ „1:1-Umsetzung“ ist kein Rechtsbegriff, sondern eine **politische Floskel**
- ▶ Der Begriff wird als **Gegenstück** zum **„Gold Plating“** verstanden, bei dem die Mitgliedstaaten bei der Richtlinienumsetzung über das hinausgehen was die Richtlinien als unbedingt erforderlich erachten
- ▶ Entscheidend ist gleichwohl **nicht die Floskel der „1:1-Umsetzung“**, sondern die **unionsrechtskonforme Umsetzung** der Vorgaben namentlich der Gebäuderichtlinie und der Erneuerbare-Energien-Richtlinie

*Pielow, Stellungnahme, 2026, S. 33:
„Es wird eine allenfalls gerade noch
unionsrechtskonforme Regelung
angestrebt.“*

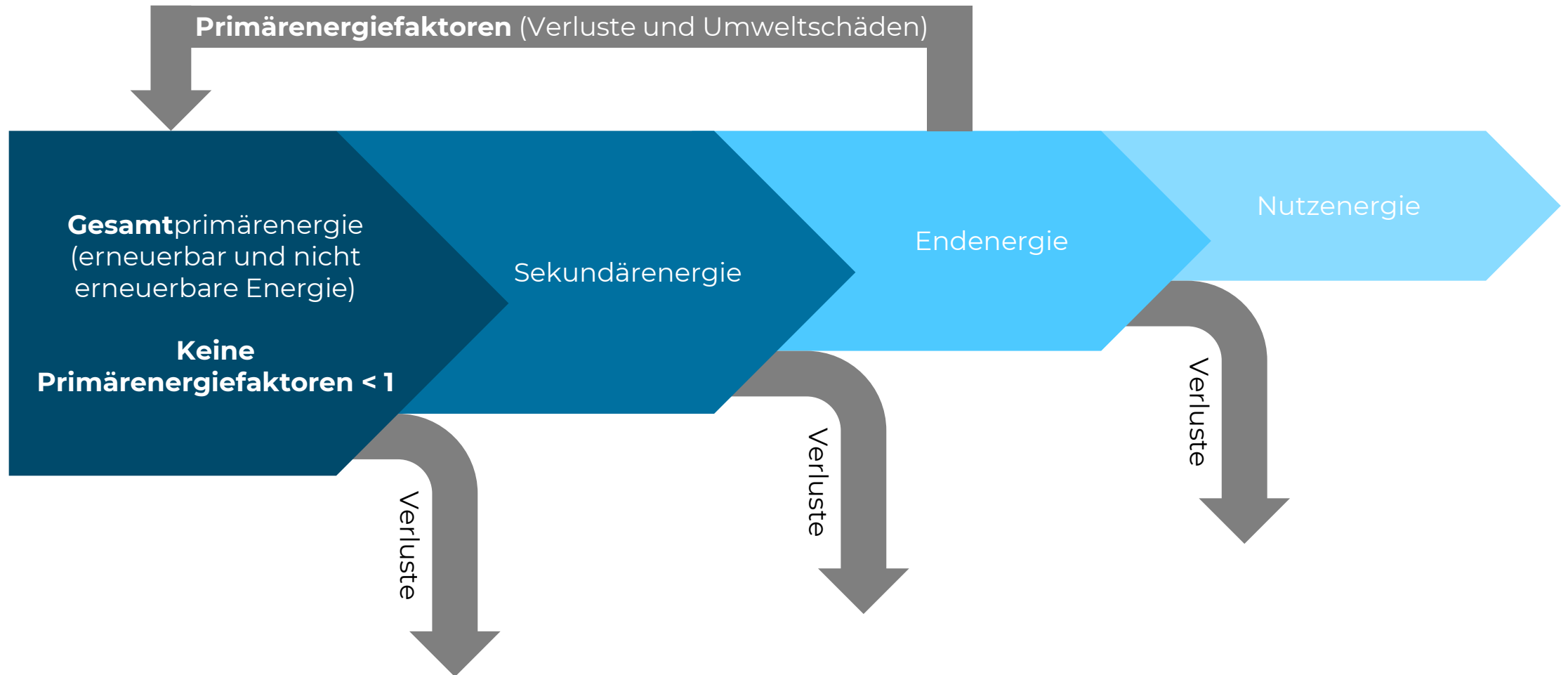
Frist	Neubau	Bestand	Öffentliche Gebäude
31.12.2024		Nichtwohngebäude mit Nennleistung > 290 kW: Gebäudeautomation	
01.01.2025	keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln		
29.05.2026	Allgemeine Umsetzungsfrist		
31.12.2026	Nichtwohngebäude > 250 m²: Solarpflicht		Neubauten > 250 m²: Solarpflicht
01.01.2027	Fahrplan für Grenzwerte des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials		
31.12.2027		Nichtwohngebäude > 500 m²: Verhaltensbezogene Solarpflicht	Bestandsgebäude > 2.000 m²: Solarpflicht
01.01.2028	Nichtwohngebäude > 290 kW: automatische Beleuchtungssteuerung		
	Gebäude > 1.000 m²: Berechnung und Offenlegung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials		Nullemissionsgebäudestandard
31.12.2028			Bestandsgebäude > 750 m²: Solarpflicht
31.12.2029		Nichtwohngebäude > 70 kW: Gebäudeautomation und automatische Beleuchtungssteuerung	
	Wohngebäude und angrenzende überdachte Parkplätze: Solarpflicht		
	Spätester Aufschub Neuskalierung Energieausweis		
01.01.2030	Nullemissionsgebäudestandard Berechnung und Offenlegung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials		
2030		Nichtwohngebäude: „MEPS“ 16-%-Schwellenwert	
31.12.2030			Bestandsgebäude > 250 m²: Solarpflicht
2033		Nichtwohngebäude: „MEPS“ 26-%-Schwellenwert	

Berechnungsgrundlagen und -verfahren

BT-Drs. 21/6278, S. 84:

Die Umsetzung der Gesamtenergieeffizienz führt insbesondere dazu, dass der Jahres-Primärenergiebedarf umzustellen ist. Demzufolge werden die Primärenergiefaktoren so umgestellt, so dass das Anforderungsniveau weiterhin erreicht wird.

Gesamtprimärenergie und Primärenergiefaktoren



Primärenergiefaktoren im Gebäudemodernisierungsgesetz

Energieträger	§ 22 GModG i.V.m. Anlage 4	Wirklichkeitsgetreu	Erläuterung
Biogene Brennstoffe (Biogas, Biomethan, biogenes Flüssiggas, Bioöl, Holz, feste Biomasse)	0,7 / 0,3 (gebäudenah erzeugte und genutzte flüssige oder gasförmige Biomasse)	> 1,2	Keine Umstellung auf Gesamtprimärenergie, keine Begründung für Primärenergiefaktoren
Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate	0,7	> 1,5	Keine Umstellung auf Gesamtprimärenergie, keine Begründung für Primärenergiefaktoren
Synthetisches Heizöl	0,7	> 1,2	Keine Umstellung auf Gesamtprimärenergie, keine Begründung für Primärenergiefaktoren
Netzstrom	1,5	2022: ~ 2,2 2030: ~ 1,4–1,8	Entwicklung des Energiesystems kann bei der Festlegung der Primärenergiefaktoren berücksichtigt werden
Gebäudenah erzeugter Strom	0	0	In den Leitlinien der Kommission zugelassen
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme	0	0	In den Leitlinien der Kommission zugelassen
Fernwärme	~ / 0,5–0,7 (Auffangwert)	~	Für jedes Fernwärmenetz ist grundsätzlich ein eigener Primärenergiefaktor zu berechnen

Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden (MEPS)

Art. 9 Abs. 1 Gebäude-RL

MEPS (Art. 2 Nr. 4 Gebäude-RL)

Art. 2 Nr. 4 Gebäude-RL

Vorschriften, nach denen **bestehende Gebäude** bei

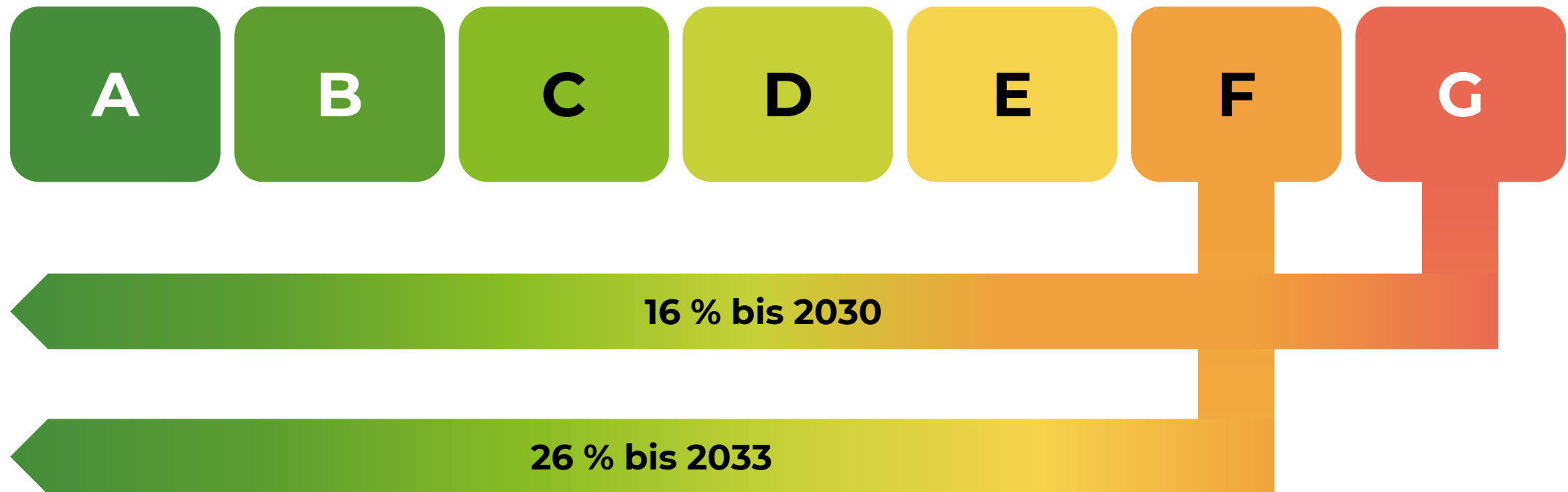
im Rahmen eines größeren Renovierungsplans für den **Gebäudebestand**

einem **Auslösepunkt** auf dem Markt, wie etwa **Verkauf, Vermietung, Schenkung** oder **Nutzungsänderung** im Gebäude- oder Grundstückskataster

innerhalb eines Zeitraums oder zu einem bestimmten Zeitpunkt **eine Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen**, wodurch die Renovierung bestehender Gebäude ausgelöst wird

MEPS für Nichtwohngebäude (Art. 9 Abs. 1 Gebäude-RL)

Energieeffizienzklassen



MEPS für Nichtwohngebäude (§ 40 GModG i.V.m. Anlage 2)

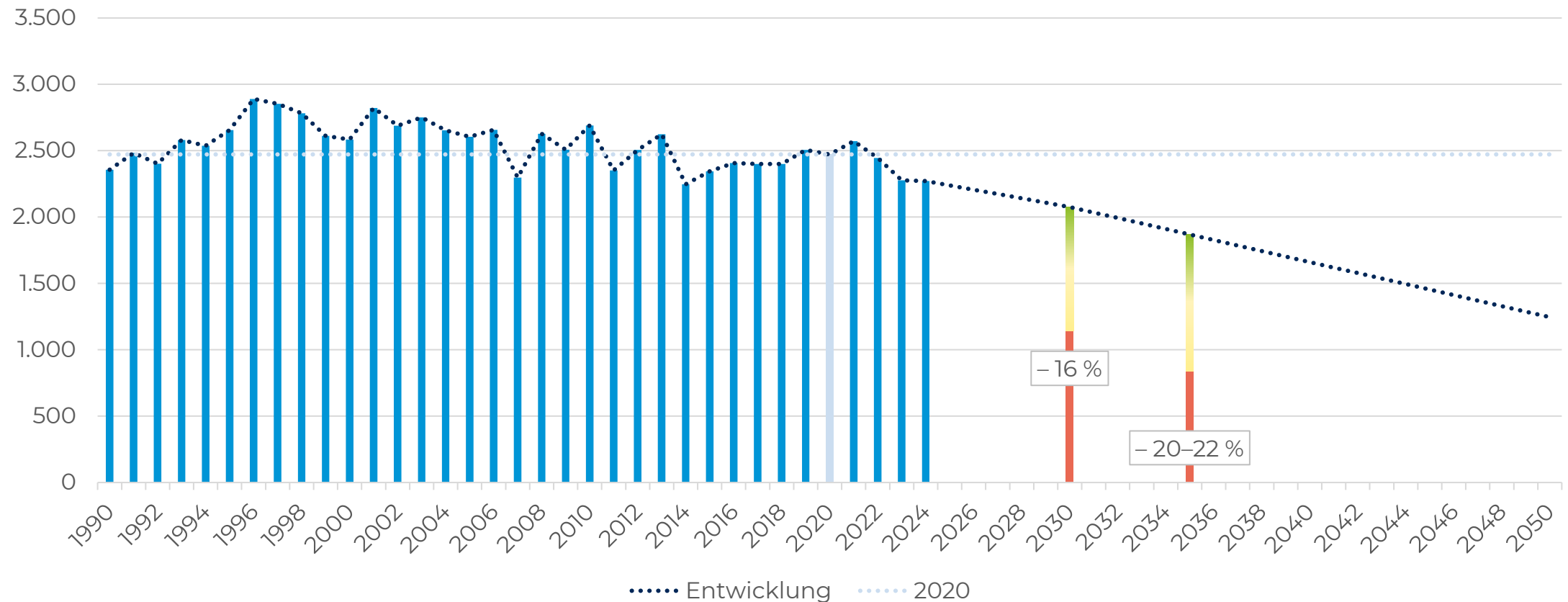
- ▶ Der Jahres-Primärenergiebedarf eines bestehenden Nichtwohngebäudes darf ab 2030 das **3,50-Fache** und ab 2033 das **2,95-Fache** des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes nicht überschreiten
- ▶ Für die Berechnung des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes ist stets ein Primärenergiefaktor von **0,7** zu verwenden
- ▶ Die Einhaltung dieser „Renovierungsanforderungen“ **gilt als erfüllt**, wenn ein Gebäude
 - ab 1996 errichtet wurde,
 - das Anforderungsniveau der dritten Wärmeschutzverordnung einhält oder
 - eine Heizungsanlage nutzt, die die bereitgestellte Wärme überwiegend mit Biomasse oder einer Wärmepumpe erzeugt, oder mit Fernwärme versorgt wird
- ▶ Vorgesehen sind zudem **weitreichende Ausnahmen**

Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands

Art. 9 Abs. 2 Gebäude-RL

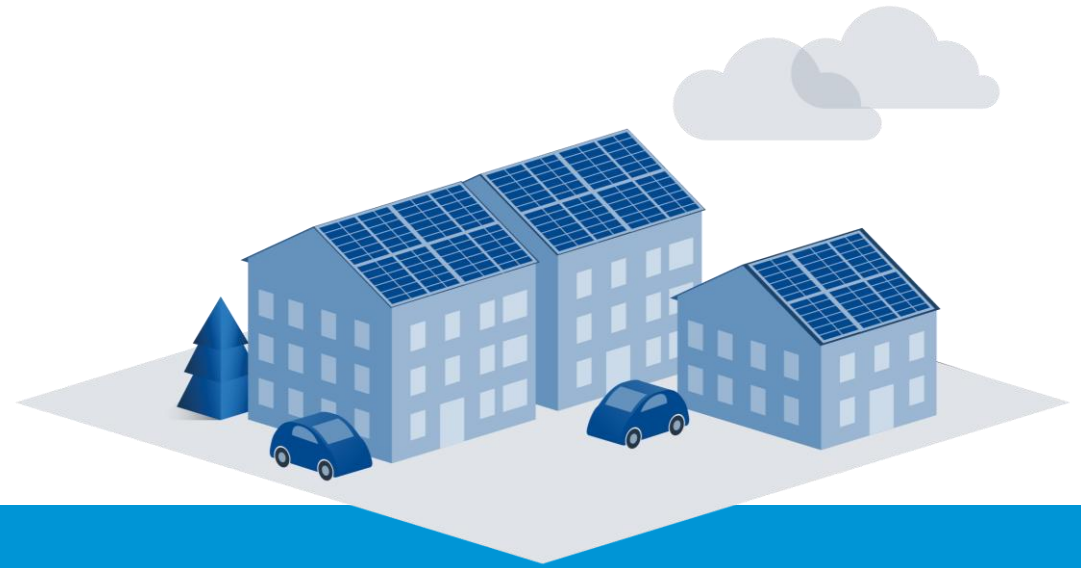
Nationaler Renovierungspfad für den Wohngebäudebestand

Endenergieverbrauch privater Haushalte (PJ)



- ▶ Im Gebäudemodernisierungsgesetz und auch der Gesetzesbegründung bleiben die Renovierungspfade **unerwähnt**
- ▶ Die Anforderungen an Wohngebäude werden **unverändert fortgeschrieben** und **nicht** auf die „Vision“ eines **Nullemissionsgebäudestandard bis 2050 ausgerichtet**
- ▶ Der inzwischen vorliegende Entwurf für einen nationalen Gebäuderenovierungsplan verweist auf das **Mit-Maßnahmen-Szenario der Treibhausgas-Projektionen 2025**

BMWE, Entwurf NBRP, S. 138:
Es ist festzuhalten, dass die Zielvorgaben an die Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs gemäß Art. 9 Abs. 2 [Gebäude-RL] vollständig mit den Maßnahmen, wie sie im Mit-Maßnahmen-Szenario (MMS) des nationalen Projektionsberichts 2025 beschrieben sind, eingehalten werden können.



Zusammenfassung und Ausblick

Fazit

- ▶ Das GModG führt zuallererst dazu, dass **der Einbau fossiler Heizungen länger möglich bleibt**
- ▶ Die Anforderungen an Einzelgebäude werden abgesenkt oder unverändert fortgeschrieben – die Steuerungswirkung sollen andere Instrumente oder bloße Ankündigungen, Pläne und Evaluierungen erbringen
- ▶ Für den **Wohngebäudebestand** fehlt sowohl im GModG als auch im Entwurf für einen Nationalen Gebäuderenovierungsplan ein **belastbarer Renovierungspfad**, der die **Vielfalt der Akteure** – von Wohnungsunternehmen über WEGs zu Kleinvermieter*innen – **berücksichtigt**
- ▶ Das GModG gründet auf der **Hoffnung**, dass die **Dekarbonisierung des Gasnetzes** durch „klimaneutrale“ Brennstoffe gelingt, obwohl deren ausreichende **Verfügbarkeit bestenfalls ungewiss ist**
- ▶ Es wird sich namentlich zeigen müssen, wie die **Grüngas- bzw. Grünheizölquote ausgestaltet** sein wird
- ▶ Die **Entwicklung des Rechts der Wärmewende** ist mit dem GModG **nicht abgeschlossen** – sie bleibt im Gegenteil **notwendiger denn je**

Dr. Matthias
Leymann

Tel: +49-931-79 40 77-0

Fax: +49-931-79 40 77-29

Twitter/X: @Stiftung_UER

Friedrich-Ebert-Ring 9 | 97072 Würzburg

www.stiftung-umweltenergierecht.de

Unterstützen Sie unsere Arbeit durch Zustiftungen und Spenden für laufende Forschungsaufgaben.

Spenden: BIC BYLADEM1SWU (Sparkasse Mainfranken Würzburg)
IBAN DE16790500000046743183

Zustiftungen: BIC BYLADEM1SWU (Sparkasse Mainfranken Würzburg)
IBAN DE83790500000046745469

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages