



GModG und BEG-Reform

Paradigmenwechsel mit Licht und Schatten

Viel wurde in den letzten Monaten über das neue Gebäudemodernisierungsgesetz geredet und geschrieben. In diesem Artikel beleuchten wir die zentralen Neuerungen des GModG und der BEG-Reform, analysieren die Auswirkungen auf die Praxis und fassen die Positionen der wichtigsten Branchenverbände zusammen.

Das Jahr 2026 markiert einen entscheidenden Wendepunkt in der deutschen Klimapolitik für den Gebäudesektor. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde durch Bundestag und Bundesrat im Juli 2026 verabschiedet, es löst das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab. Zeitgleich wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) reformiert. Damit hat die Bundesregierung die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Wärmewende grundlegend neu geordnet. Die Reaktionen der beteiligten Akteure – von Immobilienverbänden über die Solar- und Wärmepumpenbranche bis hin zu den Energieberatern – fallen dabei gemischt aus. Während die einen mehr Technologieoffenheit und Flexibilität loben, warnen andere vor Investitionsunsicherheit, aufgeweichten Klimazielen und

einer Schwächung der unabhängigen Energieberatung.

1. Das GModG 2026: Die wichtigsten Neuerungen

Das GModG, das ab Ende Juli 2026 (mit einigen Regelungen erst ab Januar 2027 und später) in Kraft tritt, bringt weitreichende Änderungen für Neubauten und den Gebäudebestand mit sich. Die Bundesregierung strebt damit nach eigenen Angaben mehr „Technologieoffenheit“ an und reagiert auf die massive Kritik an den Vorgaben des vorherigen GEG.

Abschied von der 65-Prozent-Regel und Einführung der Bio-Treppe

Die wohl prominenteste und umstrittenste Änderung ist die Abschaffung der Pflicht, beim Einbau neuer Heizungen mindestens

65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen. An ihre Stelle tritt für neu installierte Öl- und Gasheizungen die sogenannte Bio-Treppe. Wer sich ab Inkrafttreten des Gesetzes für eine fossile Heizung entscheidet, muss künftig einen stetig wachsenden Anteil an klimaneutralen Brennstoffen (wie Biomethan oder Bioheizöl) beimischen:

Jahr	Mindestanteil klimaneutraler Brennstoffe (Bio-Treppe)
2029	10 %
2030	15 %
2035	30 %
2040	60 %

Zudem wurde das Betriebsverbot für fossile Heizungen ab dem Jahr 2045 aus dem Gesetz gestrichen. Stattdessen kündigt das GModG an, dass die Inverkehrbrin-

Kurz vor der parlamentarischen Sommerpause verabschiedeten Bundestag und Bundesrat das Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG). Es löst das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab.

Bild: Bundestag.de

ger von Brennstoffen ab 2045 gesetzlich verpflichtet werden sollen, ausschließlich klimaneutrale Brennstoffe anzubieten.

Entkopplung von der kommunalen Wärmeplanung

Ein Heizungstausch darf nun wieder vollständig entkoppelt von der kommunalen Wärmeplanung stattfinden. Hausbesitzer müssen nicht mehr auf die Pläne ihrer Kommune warten, bevor sie eine neue Heizung einbauen, tragen jedoch das volle Risiko, falls sich ihre Entscheidung später als unwirtschaftlich erweist, etwa wenn die Kommune ein Fernwärmenetz ausbaut.

CO₂-Kostenaufteilung und Mieterschutz

Um Mieter vor den absehbar steigenden Kosten für fossile Brennstoffe und die Beimischungsquoten der Bio-Treppe zu schützen, sieht das GModG eine neue Kostenaufteilung vor. Vermieter, die weiterhin auf fossile Heizungen setzen, müssen ab 2028 die Hälfte der Netzentgelte und des CO₂-Preises sowie ab 2029 die Hälfte der Mehrkosten für biogene Brennstoffe tragen.



Das GModG führt schrittweise eine bundesweite Solarpflicht ein. Ab 2027 gilt sie für neue Nichtwohngebäude, ab 2028 für bestehende Nichtwohngebäude bei größeren Dachsanierungen und ab 2030 für alle neuen Wohngebäude. Bild: Jeyaratnam Caniceus auf Pixabay

Solarpflicht und Nullemissionsgebäude

Das GModG führt schrittweise eine bundesweite Solarpflicht ein. Ab 2027 gilt sie für neue Nichtwohngebäude (ab 250 m²), ab 2028 für bestehende Nichtwohngebäude bei größeren Dachsanierungen und ab 2030 für alle neuen Wohngebäude. Im Neubau rückt zudem die Emissionseffizienz in den Fokus: Ab 2028 gelten für öffentliche Nichtwohngebäude und ab 2030 für alle Neubauten die Anforderungen als Nullemissionsgebäude, womit Vorgaben der europäischen Gebäude-richtlinie (EPBD) umgesetzt werden.

Wegfall der verpflichtenden Energieberatung

Ein für unsere Branche besonders kritischer Punkt: Die Pflicht, vor dem Einbau einer neuen fossilen Heizung eine Beratung durch eine fachkundige Person einzuholen, ist entfallen.

2. Die BEG-Reform:

Neue Förderkonditionen ab Juli 2026

Parallel zum GModG wurden die Konditionen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zum 21. Juli 2026 angepasst. Die Reform brachte für viele Bauherren und Sanierer eine böse Überraschung, da die Ankündigung und der Antragsstopp nach alten Konditionen quasi über Nacht erfolgten.

Heizungsförderung: Sinkende Höchstbeträge und neue Boni

Die Grundförderung für klimafreundliche Heizungen bleibt bei 30 Prozent. Allerdings wurde der förderfähige Höchstbetrag für die erste Wohneinheit von 30.000 Euro auf 28.000 Euro gesenkt. Ab Februar 2027 wird dieser Höchstbetrag zudem halbjährlich um 750 Euro abgeschmolzen. Der Klimageschwindigkeitsbonus von 16 Prozent bleibt vorerst bestehen, sinkt aber ebenfalls ab 2027 schrittweise. Der bisherige Effizienzbonus und der Emissionsminderungszuschlag entfallen komplett.



Fossile Brennstoffe sind langfristig erlaubt. Wer sich jetzt für eine fossile Heizung entscheidet, muss künftig einen stetig wachsenden Anteil an klimaneutralen Brennstoffen beimeschen. Bild: jp auf Pixabay



Neu ist eine stärkere soziale Staffelung der Förderung für selbstnutzende Eigentümer. Für Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind reduziert sich das anzusetzende Jahreseinkommen um einmalig 10.000 Euro. Bild: Gerd Altmann auf Pixabay

Soziale Staffelung und Familienzuschlag

Neu ist eine stärkere soziale Staffelung der Förderung für selbstnutzende Eigentümer. Der Einkommensbonus (bis zu 40 % bei einem Haushaltsjahreseinkommen bis 30.000 Euro) wird ergänzt durch einen Familienzuschlag. Für Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind reduziert sich das für die Förderung anzusetzende Jahreseinkommen um einmalig 10.000 Euro, was den Zugang zu höheren Förderstufen erleichtert.

Verschärfungen beim iSFP-Bonus

Eine gravierende Änderung betrifft den Bonus für den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle. Der 5-Prozent-Bonus wird künftig erst ab einem förderfähigen Mindestinvestitionsvolumen von 30.000 Euro gewährt. Zudem entfällt der Bonus nur noch auf den Betrag, der diese Schwelle übersteigt. Für typische Einzelmaßnahmen wie einen Fenstertausch oder eine Teildämmung ist der iSFP-Bonus damit faktisch nicht mehr nutzbar.

Die Positionen der Verbände: Zwischen Zustimmung und scharfer Kritik

Die Reaktionen der Wirtschafts-, Umwelt- und Fachverbände auf das Gesetzespaket spiegeln die Zerrissenheit der politischen Debatte wider.

Die Immobilienwirtschaft: BFW und GdW

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßt grundsätzlich den Paradigmenwechsel im Neubau hin zur Emissionseffizienz (Nullmissionsgebäude). Für den Gebäudebestand sieht der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) jedoch erhebliche Unsicherheiten. BFW-Präsident Dirk Salewski kritisiert die Bio-Treppe scharf: „Die zukünftige Preisentwicklung für fossile Energie steht in den Sternen. Die langfristigen Betriebskosten sind kaum valide prognostizierbar. Das Kostenrisiko für Investitionen ist daher erheblich und einseitig zulasten der Ver-

mieter gelagert.“ Der Verband bemängelt zudem die hohe Komplexität bei der neuen CO₂-Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW fordert einen „praxistauglichen CO₂-Pfad“ statt kleinteiliger Einzelgebäudevorgaben. GdW-Präsident Axel Gedaschko warnt: „Zusätzliche Investitionspflichten ohne wirtschaftlich tragfähige Refinanzierung gefährden nicht nur Modernisierung und Neubau, sondern am Ende auch die Akzeptanz der Transformation.“ Positiv bewertet der GdW, dass Wärmepumpen-Hybridlösungen von der Bio-Treppe ausgenommen sind und die Berechnungsmethodik für KWK-Fernwärme verbessert wurde.

Die Energieberater: der GIH

Für den Energieberater-Verband GIH stellt das GModG in seiner jetzigen Form einen massiven Rückschritt dar. Die Energieberatenden kritisieren die Abschaffung der 65-Prozent-Regel scharf. Ihr Wegfall sende

das fatale Signal, dass sich der Umstieg auf erneuerbare Energien aufschieben lasse. GlH-Vorsitzender Stefan Bolln warnt eindringlich vor der Schwächung der unabhängigen Energieberatung durch den Wegfall der Beratungspflicht bei fossilen Heizungen: „Die gewerkeübergreifende Energieberatung ist kein bürokratischer Selbstzweck, sondern ein zentraler Erfolgsfaktor der Wärmewende. Gerade wenn politische Vorgaben unklarer werden [...] braucht es fachkundige Beratung, die technologieoffen, wirtschaftlich und langfristig orientiert ist.“

Mit der Überbetonung von Einzelmaßnahmen, insbesondere dem Heizungstausch, drohten ganzheitliche Effizienzhaus-Sanierungen und langfristige Sanierungsstrategien an Attraktivität zu verlieren. Und die seien für das Erreichen der Klimaziele unverzichtbar. Bolln betont: „Wer die Wärmewende erfolgreich gestalten will, darf den Blick nicht auf einzelne Maßnahmen verengen. Gebäude müssen als Gesamtsystem betrachtet werden. Genau dafür braucht es unabhängige Energieberatung und langfristige Sanierungskonzepte.“

Erneuerbare Energien: BEE, BWP und BSW-Solar

Der Bundesverband Erneuerbare Energie (BEE) sieht im GModG Verbesserungen und Defizite. Positiv wertet BEE-Präsidentin Ursula Heinen-Esser die Verpflichtung für Inverkehrbringer, ab 2045 nur noch klimaneutrale Brennstoffe anzubieten, was Planungssicherheit schaffe. Kritik übt der BEE jedoch an Ausnahmeregelungen, die

rund 900.000 seit 2024 installierte Gas- und Ölheizungen von der Bio-Treppe befreien. Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) sieht im GModG klare Rückschritte. BWP-Geschäftsführer Martin Sabel kritisiert die Absenkung des Erneuerbaren-Anteils von 65 auf 10 Prozent als „völlig falsches Zeichen“, das den positiven Markttrend bei Wärmepumpen gefährde. Der BWP fordert Nachbesserungen, um Schlupflöcher, etwa durch unterdimensionierte Hybrid-Wärmepumpen, zu schließen.

Rückenwind verspürt hingegen die Solarthermie-Branche. Der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW-Solar) begrüßt, dass Solarkollektoren künftig zur Erfüllung der Bio-Treppe angerechnet werden können. Hauptgeschäftsführer Carsten Körnig kritisiert jedoch das geplante Einfrieren des CO₂-Preises, was ein zentrales Klimaschutzinstrument schwäche.

Energieeffizienz und Gebäudegrün: DENEFF und BuGG

Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF) bezeichnet das Gesetz als „Flickenteppich statt Kohärenz“. Die DENEFF kritisiert unter anderem, dass der Neubaustandard einen fast 20 Jahre alten Effizienzstandard festschreibe und die EU-Vorgaben (EPBD) zu Energieausweisen und Gebäudedatenbanken unzureichend umgesetzt würden.

Das Bündnis Gebäudewende (BGW), unterstützt von der Dena, fordert in einem Politikbrief ebenfalls Nachbesserungen für mehr Planungssicherheit und soziale Ausgewogenheit.

Der Bundesverband GebäudeGrün (BuGG), der in diesem Jahr den Weltkongress Gebäudegrün 2026 in Berlin ausrichtet, positioniert sich vor allem zur Klimaresilienz. Obwohl das GModG die Solarpflicht stärkt, fordern Experten eine stärkere Verknüpfung von Photovoltaik und Dachbegrünung (Solar-Gründach), um Synergieeffekte zu nutzen.

Verbraucherschutz: Verband Wohneigentum

Der Verband Wohneigentum übt massive Kritik am Vorgehen bei der BEG-Reform. „Ein Tag Vorlauf für Auswirkungen von über zehntausende Euro, das ist kein Förderverfahren, das ist Verhöhnung der Verbraucher“, so Präsident Peter Wegner. Er begrüßt zwar den Familienzuschlag, warnt aber, dass ständige Änderungen der Förderlandschaft die Investitionsbereitschaft privater Eigentümer zerstören.

Fazit

Das GModG und die BEG-Reform 2026 schaffen ein hochkomplexes, teils widersprüchliches Umfeld. Die viel beschworene Technologieoffenheit entpuppt sich bei genauerem Hinsehen als ein Verschleiben des wirtschaftlichen Risikos auf Eigentümer und Vermieter. Wer heute eine fossile Heizung einbaut, wettet auf die zukünftige Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Bio-Brennstoffen – eine Wette mit ungewissem Ausgang.

Für Energieberater bedeutet dies: Die Arbeit wird anspruchsvoller, aber auch wichtiger denn je. Auch wenn die gesetzliche Beratungspflicht entfallen ist, brauchen Bauherren dringend unabhängige Expertise, um nicht in die Kostenfalle der Bio-Treppe zu tappen. Die Verschlechterung der BEG-Konditionen, insbesondere die hohe Hürde für den iSFP-Bonus, erschwert jedoch den Einstieg in die schrittweise Sanierung.

Jetzt geht es darum, den Kunden die langfristigen Lebenszykluskosten (Total Cost of Ownership) transparent vorzurechnen und ganzheitliche, zukunftssichere Sanierungskonzepte aufzuzeigen. Die Politik hat mit dem GModG den ordnungsrechtlichen Druck reduziert; umso mehr ist nun Überzeugungsarbeit durch fachlich exzellente Beratung gefragt, um die Klimaziele im Gebäudesektor nicht völlig aus den Augen zu verlieren.



Die Reform der BEG brachte für viele Bauherren und Sanierer eine böse Überraschung, weil die Ankündigung und der Antragsstopp nach alten Konditionen über Nacht erfolgten.

Gerd Altmann auf Pixabay