Haus & Grund®
Hessen

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)
Was gilt zukünftig für Hauseigentümer?

Rechtsanwalt Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer
Haus & Grund Hessen

14. Oktober 2026

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Haus & Grund® Hessen

Was soll zukünftig gelten?



CDU·CSU SPD Fraktion im Bundestag

Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz

Was heißt „erneuerbare Energien“?

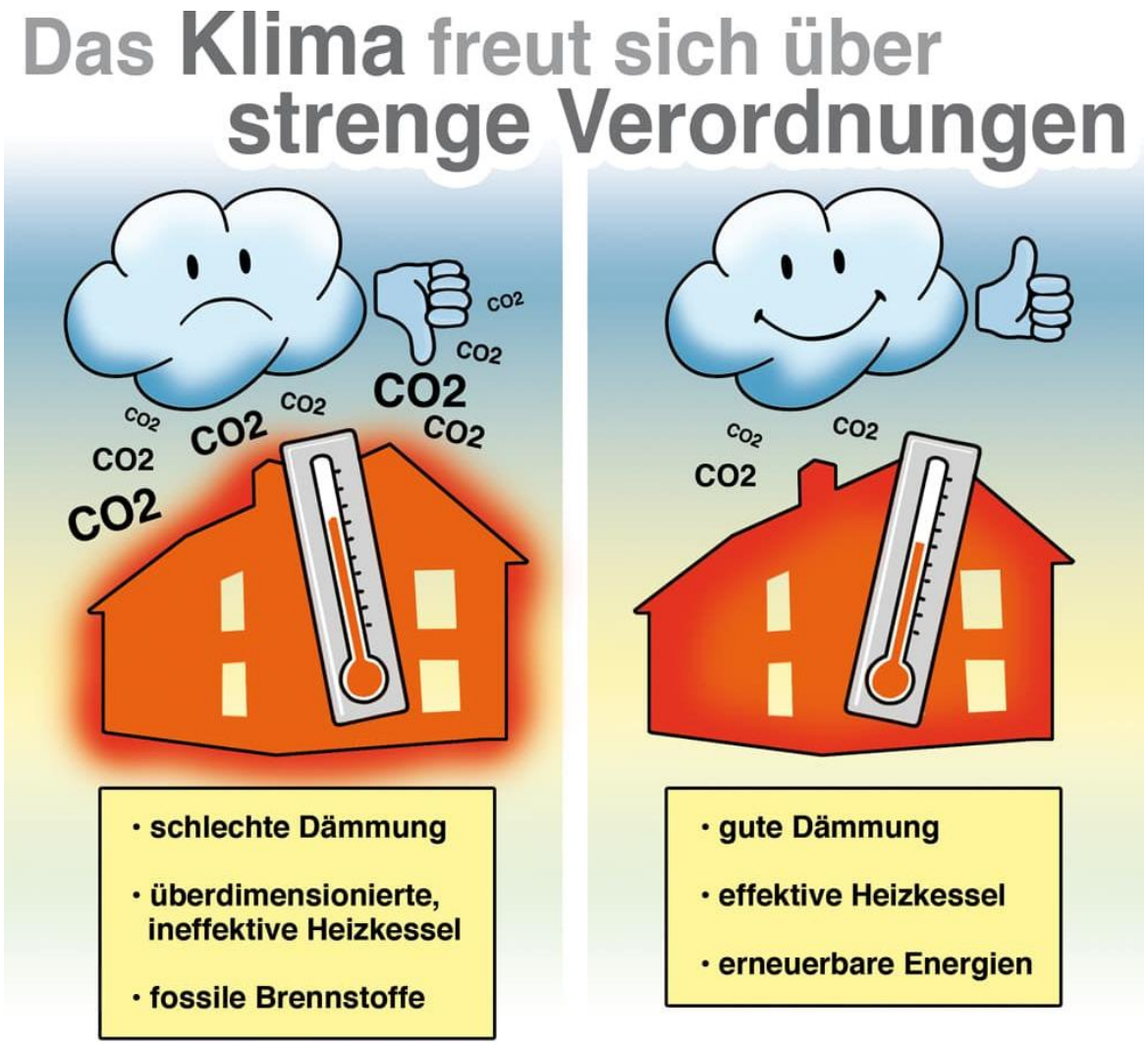
- Fernwärme
- Wärmepumpe
- Stromdirektheizung
- Solarthermie



- flüssige oder gasförmige Biomasse und Wasserstoff
- feste Biomasse
- Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen

Folgen der „Heizungswende“…?




Das Klima freut sich über strenge Verordnungen
CO2
• schlechte Dämmung
• überdimensionierte, ineffektive Heizkessel
• fossile Brennstoffe
• gute Dämmung
• effektive Heizkessel
• erneuerbare Energien

Was fällt weg:

- Alle komplizierten Regelungen abgeschafft.
- Keine Austauschpflicht, keine Fristen, keine Laufzeitgrenze für bestimmte Heizungen.
- Alle Betriebsverbote wurden gestrichen. Alle Heizungen dürfen weiterbetrieben werden.
- Betriebsverbot Heizkessel älter als 30 Jahre.
- Beratungspflicht vor Einbau einer neuen Heizung ist gestrichen.
- Keine Sonderbehandlung von Gasetagenheizungen (hier gab es extrem viele Vorgaben).
- Keine Sonderbehandlung von WEG. (Damit auch Wegfall von allen Bescheinigungen zur Vorbereitung eines Beschlusses - Die praktische Problematik bleibt zwar, der Gesetzgeber mischt sich aber nicht mehr ein).

Was bleibt erhalten:

Kommunale Wärmeplanung

- Pflicht der Kommunen zur Erstellung
- Mit Inkrafttreten der Kommunalen Wärmeplanung wurde das Heizungsgesetz scharf gestellt, d.h. Pflicht zur Nutzung von 65% erneuerbare Energien bei Einbau von Heizungen.
- Förderung bleibt erhalten

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Haus & Grund® Hessen

Deutscher Bundestag **Drucksache 21/6278**

21. Wahlperiode

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich

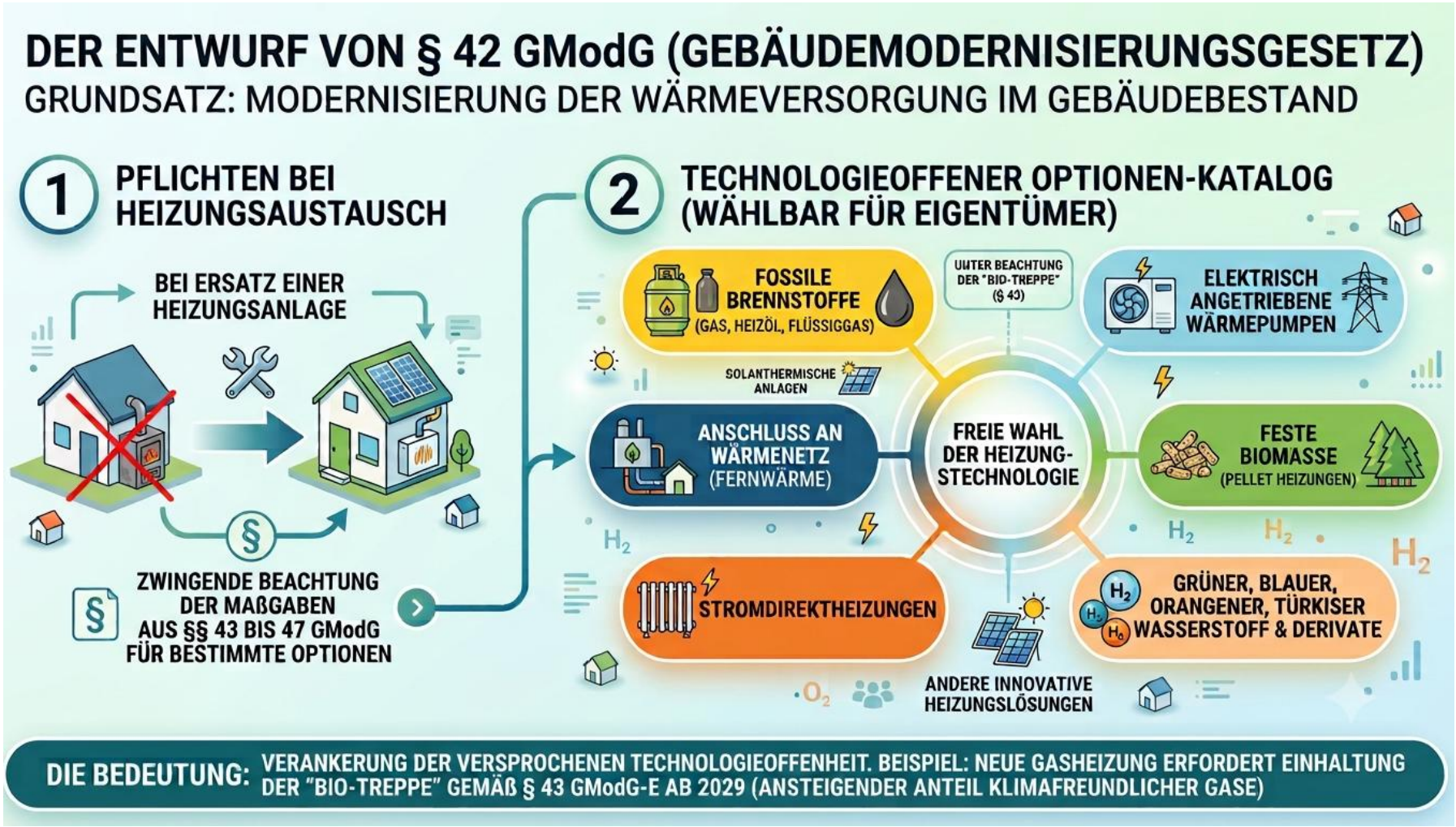
- Die mit Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280) eingeführten bürokratischen und kleinteiligen Regelungen des § 71, der §§ 71b – 71p sowie der § 72 des Gebäudeenergiegesetzes werden gestrichen.
- Die Vorgabe eines pauschalen Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandsbauten entfällt.
- Beim Austausch der Heizung liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern.
- Künftig können neben der Wärmepumpe, einem Fernwärmeanschluss, hybriden Heizungsmodellen und einer Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden.
- Es wird dafür Sorge getragen, dass diese ab 2029 einen zunehmenden Anteil kohlendioxid-neutraler Brennstoffe nutzen.
- Es wird ferner dafür Sorge getragen, dass die Mieter vor überhöhten Nebenkosten infolge des Einbaus einer unwirtschaftlichen Heizung geschützt sind.

Was ist neu?

- Biotreppe ersetzt die 65%-Vorgabe
- Anpassungen im Mietrecht.
- Neue Energieausweise + Pflichtangaben in Immobilienanzeigen zum 1.1.2027 – Gesetzgeber arbeitet an den Einzelheiten (Verstoß Ordnungswidrigkeit, bis zu 10.000 €).

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Haus & Grund® Hessen

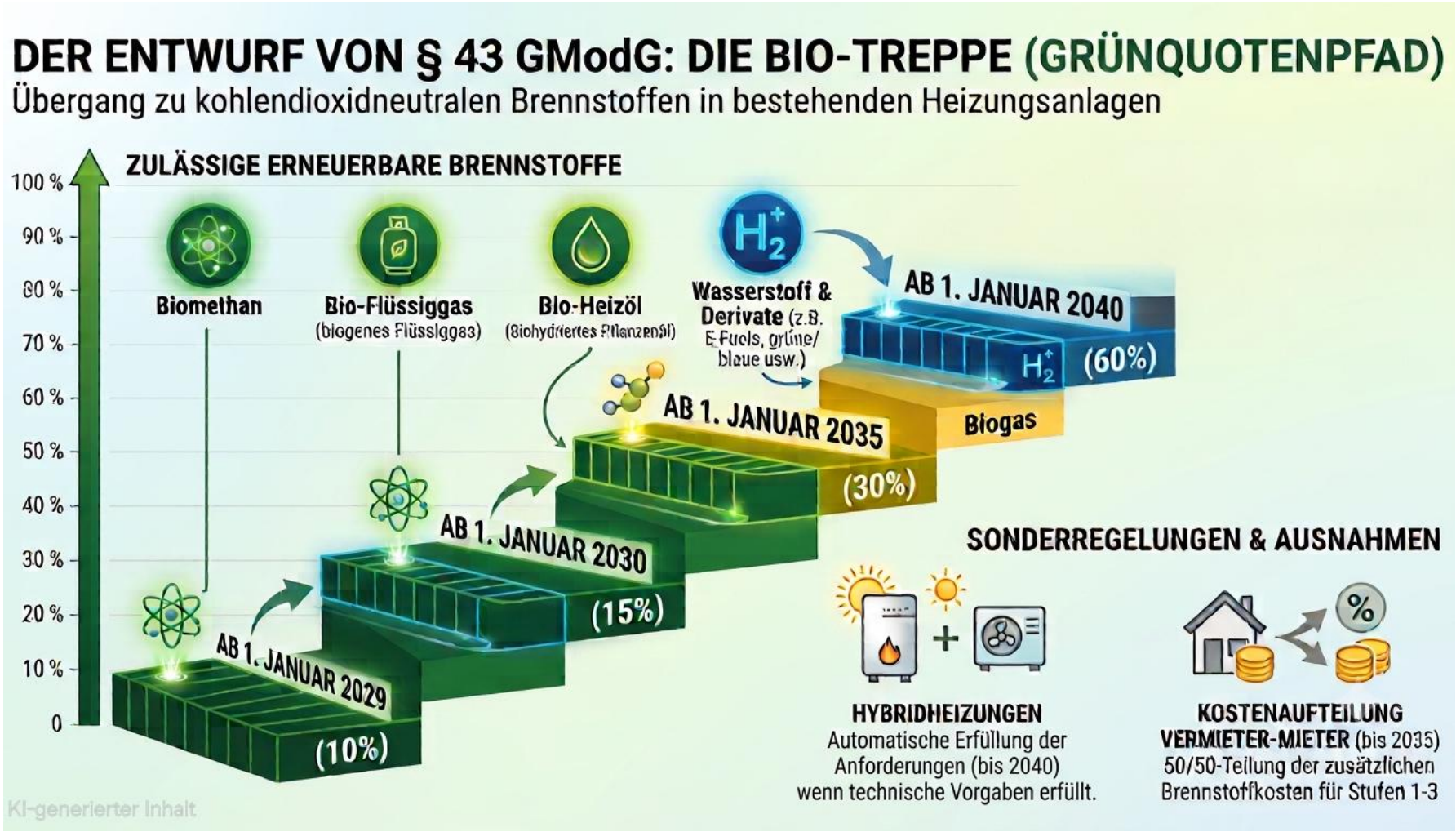


Die „Biotreppe“

§ 43 GModG (NEU) – Einbau einer Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird

(1) Wird eine Heizungsanlage, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, nach dem … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 Absatz 1] in ein bestehendes Gebäude neu eingebaut, hat der Eigentümer des Gebäudes sicherzustellen, dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent, ab dem 1. Januar 2030 mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens
60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.
(2) Bei der Nutzung von Biomethan sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 einzuhalten.
Bei der Nutzung von biogenem Flüssiggas sind die Anforderungen des § 22 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 einzuhalten.
(3) Die Pflicht nach Absatz 1 kann auch durch die Nutzung einer solarthermischen Anlage erfüllt werden.
Die Pflicht wird im Zeitraum vom 1. Januar 2029 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 erfüllt, wenn die solarthermische Anlage

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)



Vom GEG zum GModG – Überblick

„Last-Minute-Änderungen“

Änderungsantrag der Fraktionen von CDU/CSU und SPD zum Gesetzentwurf der BundesReg

Wesentliche Inhalte:

7. Neue Übergangsregelung bei Heizungshavarie

Neu aufgenommen wird eine Übergangsregelung für Fälle, in denen eine bestehende Heizung irreparabel ausfällt. Wird zwischen dem **1. Januar 2028 und dem 31. Dezember 2028** wegen eines irreparablen Ausfalls eine Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung eingebaut, greift die Pflicht zur Nutzung klimaneutraler Brennstoffanteile erst nach Ablauf von zwölf Monaten. Bei einem Heizungsausfall ab 2029 gilt eine bestehende Pflicht ebenfalls für zwölf Monate fort; danach ist die dann geltende Quote einzuhalten.

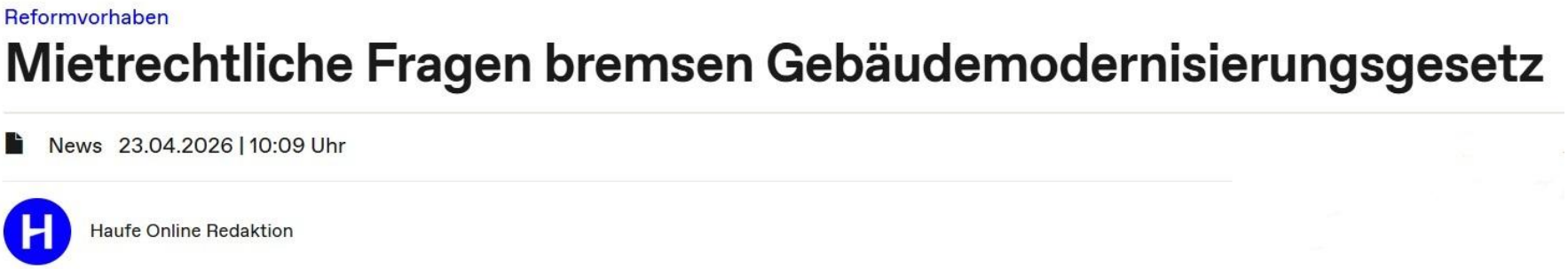
Einordnung:

Das ist wichtig für Notfälle. Eigentümer erhalten mehr Zeit, statt bei einer Havarie kurzfristig unter erheblichem Zeit- und Kostendruck eine vollständig neue Lösung umsetzen zu müssen.

Mietrecht

Eckpunktpapier vom 24.02.2026

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



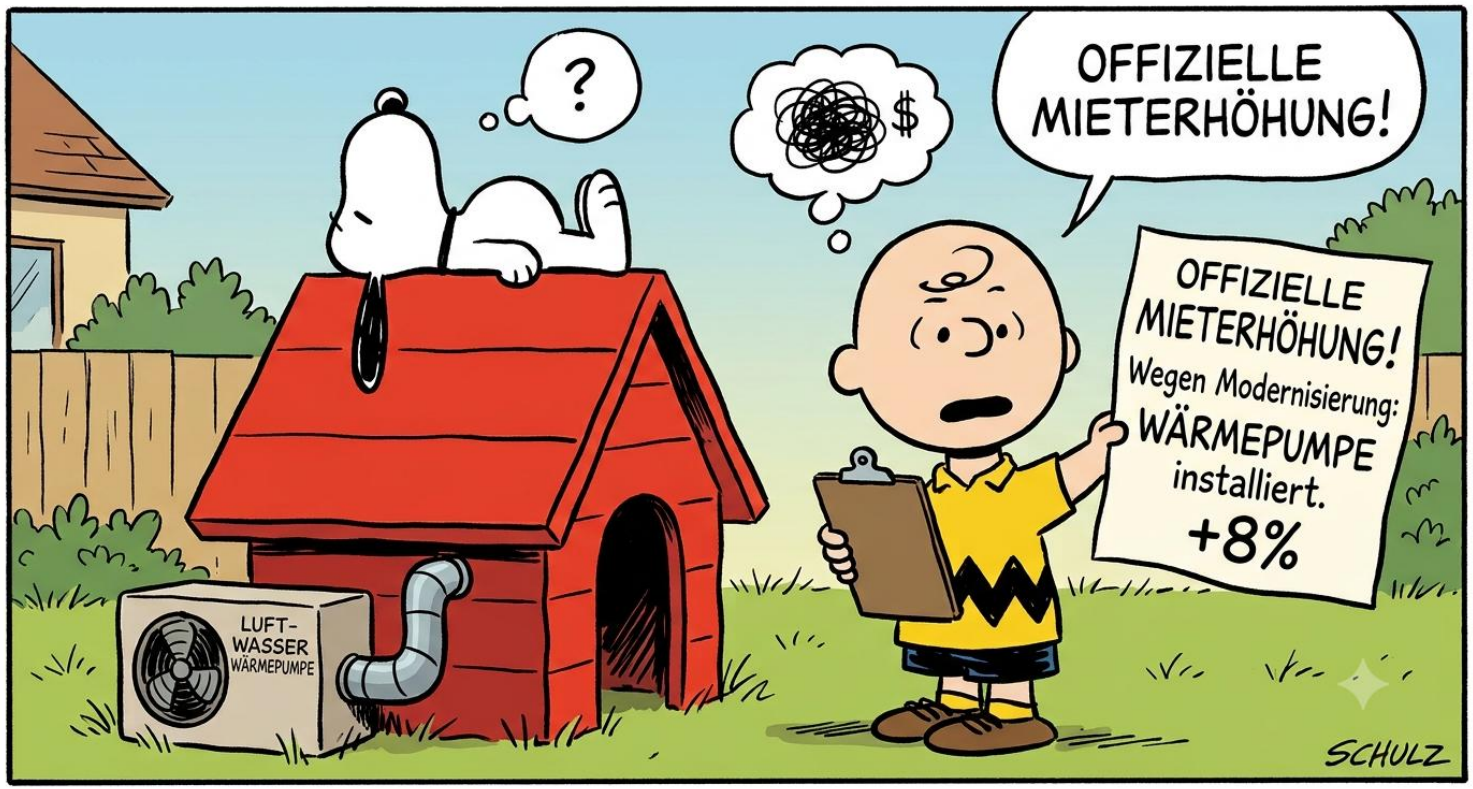
Reformvorhaben

Mietrechtliche Fragen bremsen Gebäudemodernisierungsgesetz

News 23.04.2026 | 10:09 Uhr

Haufe Online Redaktion

Dann mal ab in Tiefen des Mietrechts…



Mietrecht

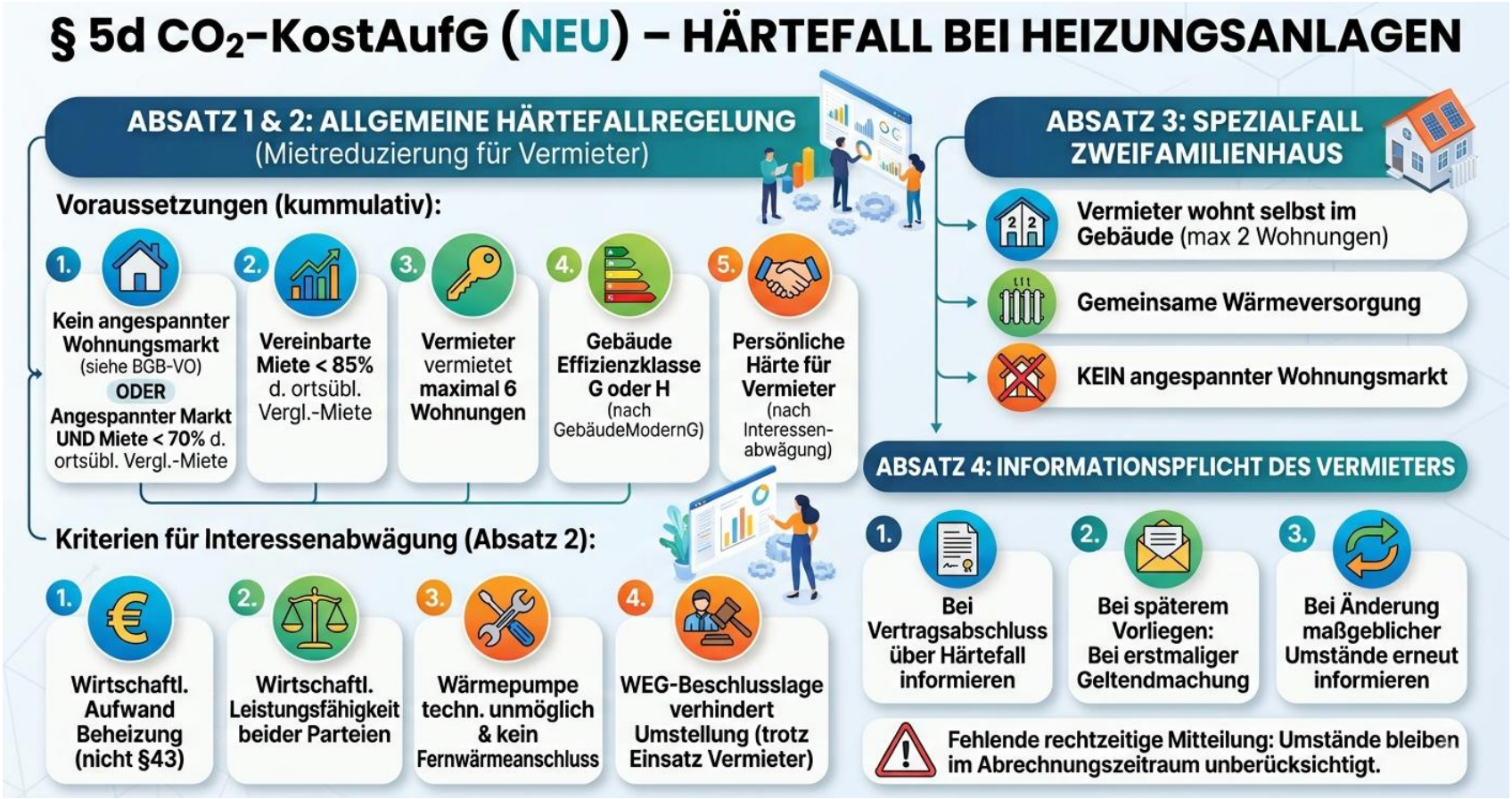
- Für die Verpflichtungen aus der „Biotreppe“ gilt, dass Mieter und Vermieter jeweils hälftig den für diese biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteil aufkommen.

- Die anfallenden Kohlendioxidkosten werden ab dem 01.01.2028 hälftig zwischen Mieter/Vermieter aufgeteilt.

- Die anfallenden Gasnetzentgelte werden ab dem 01.01.2028 hälftig zwischen Mieter/Vermieter aufgeteilt.

- Selbstversorgende Mieter (Einfamilienhäuser, Gasetagenheizungen) haben in Höhe der Kostentragungspflichten des Vermieters einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter.

Mieterschutz: Neue Regelung zur CO2-Umlage



Mieterschutz: Neue Regelung zur CO2-Umlage

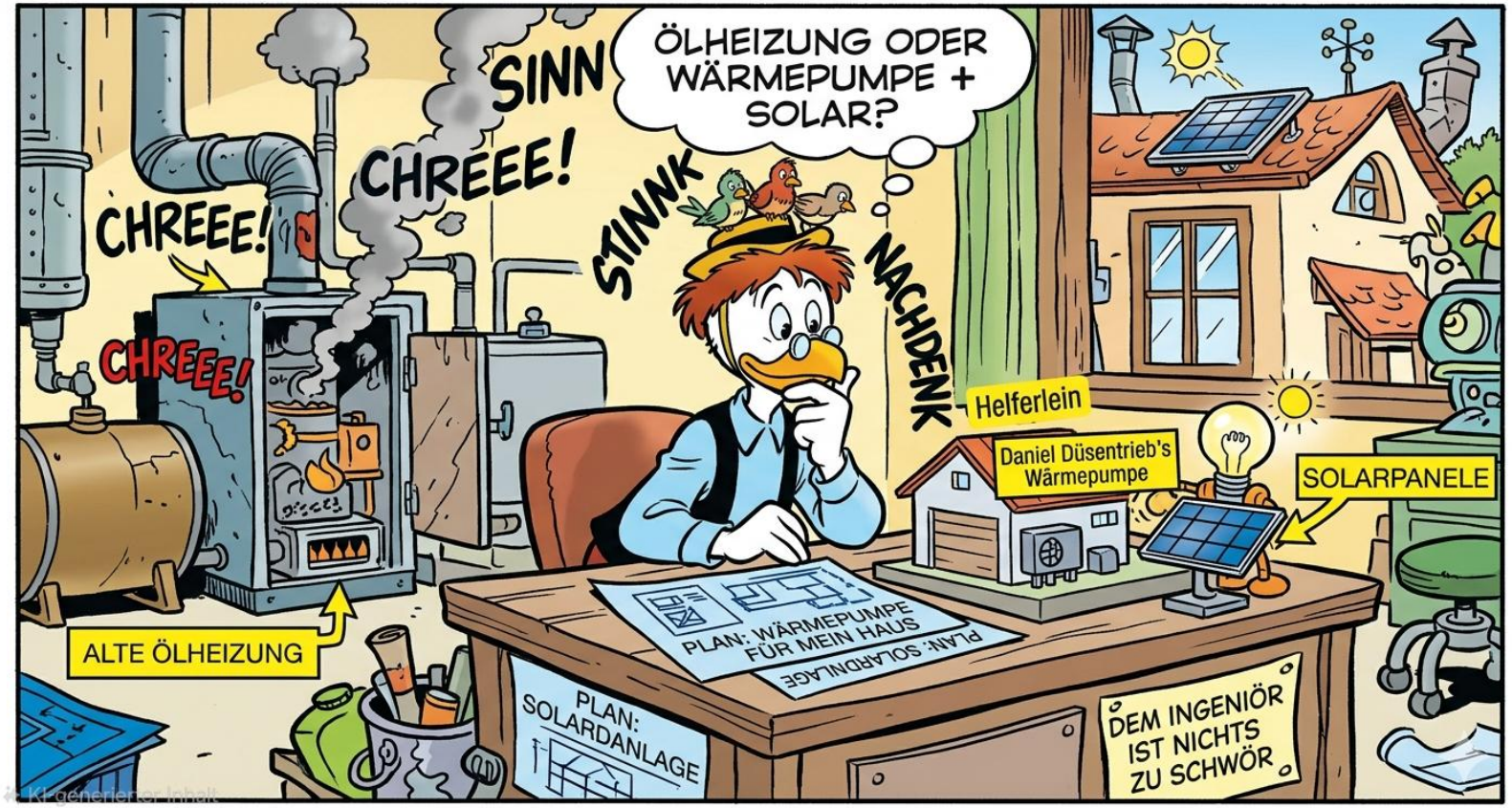
NEU – Härtefallregelung im CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Bewertung:

Die Härtefallregelung ist sehr eng gefasst, mit umfangreichen Nachweispflichten verbunden und streitanfällig.

Für viele private Eigentümer dürfte die Regelung daher faktisch kaum nutzbar sein.

Fazit: Der Einbau neuer Heizungen will gut überlegt sein!



Fazit

- **Geplante neue Wahlfreiheit ist grundsätzlich positiv zu bewerten.**
- **Das bedeutet aber kein „Weiter so“ mit fossilen Energien (Gas/Öl).**
- **Neben den europäischen Vorgaben zur Gebäudeeffizienz ist zukünftig mit der Stilllegung von Gasnetzen zu rechnen.**

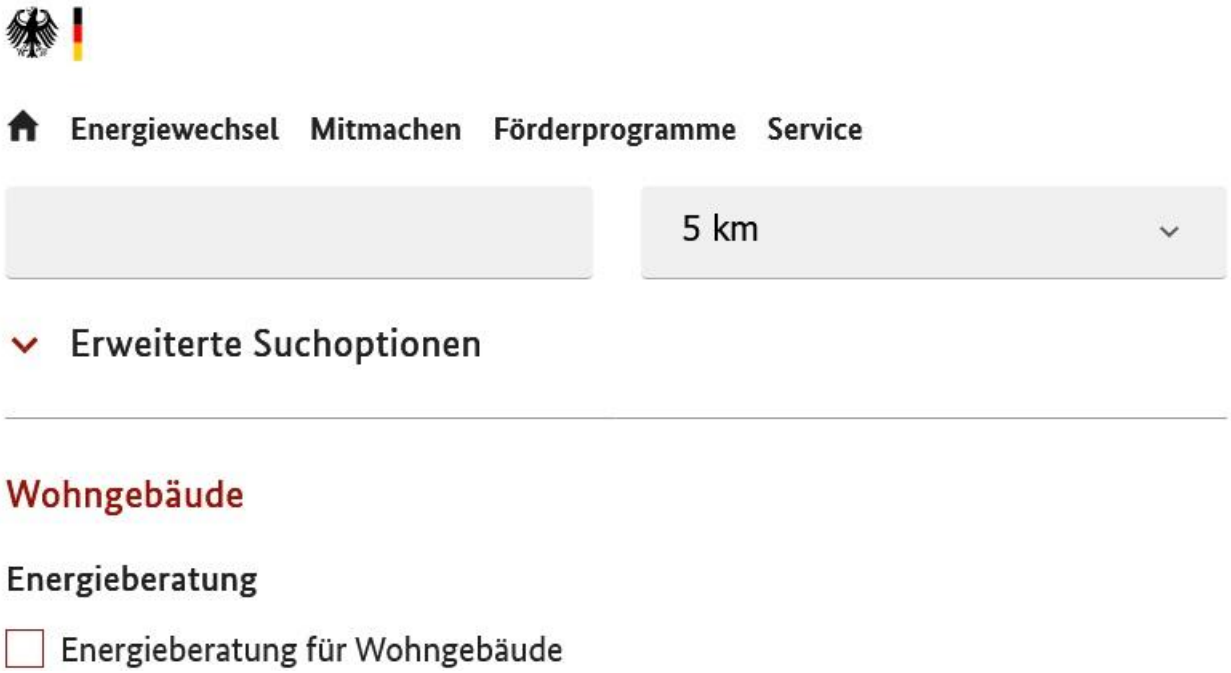
Fazit

➲ **Kostenrisiko „fossile Heizung“: Individuelle Beratung wichtig!**

- Bei erneutem Einbau von Öl- oder Gasheizungen sind die Mehrkosten klimafreundlicher Brennstoffe infolge der Neuregelungen zur Bio-Treppe und sowie die Aufteilung der Gasnetzentgelte und der CO_2-Kosten zwischen Vermietern und Mietern als Risikofaktor zu beachten.
- Zugleich verlagert es mehr Verantwortung für langfristige Preis-, Infrastruktur- und Regulierungsrisiken auf Eigentümer und Haushalte.
- **Statt auf die Zukunft zu spekulieren, sollte auch bei noch funktionierender Heizung eine Analyse des Gebäudes erfolgen, um Möglichkeiten der zukünftigen Heizung proaktiv zu klären!**

Energieberater finden

BMWK - Energieeffizienz-Experten-Suche:
https://www.energiewechsel.de/



Gebäudemodernisierungsgesetz – Förderungen NEU

Bank aus Verantwortung KFW

Neue Bedingungen der Heizungsförderung für Wohngebäude

WER
wird gefördert?

Eigentümer von Einfamilienhäusern und Wohnungen
maximal förderfähige Kosten: 28.000 Euro[1]

Eigentümer von Mehrfamilienhäusern
maximal förderfähige Kosten:
1. Wohneinheit (WE): 28.000 Euro[1]
2. – 6. WE: je 15.000 Euro
ab 7. WE: je 8.000 Euro

WIE
hoch ist die Förderung?

= **80 % Zuschuss**[2] maximale Förderung

\+ **16 %** Klimageschwindigkeitsbonus[3]

\+ **40 %** maximaler Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümer

40 % Bonus	30 % Bonus	10 % Bonus
bis 30.000 Euro Einkommen[4]	bis 40.000 Euro Einkommen[4]	bis 50.000 Euro Einkommen[4]

Familienzuschlag[5] reduziert zu versteuerndes Einkommen um einmalig 10.000 Euro NEU

30 % Grundförderung

WAS
kann gefördert werden?

- Solarthermische Anlage
- Wärmepumpen
- Biomasseheizungen
- Brennstoffzellenheizung
- Wasserstofffähige Heizungstechniken
- Innovative Heiztechnik, z.B. Hybridheizungen
- Gebäudenetzanschluss und Wärmenetzanschluss

Stand: 21.07.2026

[1] Halbjährliche Absenkung ab dem 01.02.2027 um 750 Euro. Ende 2030 liegen die förderfähigen Kosten bei 22.000 Euro.
[2] Der Zuschuss wird auf Basis der maximal förderfähigen Kosten berechnet. So können Eigentümer eines Einfamilienhauses beispielsweise in der niedrigsten Einkommensklasse max. einen Zuschuss i.H.v. 22.400 Euro erhalten (80 % von 28.000 Euro).
[3] Zuschuss für selbstnutzende Eigentümer, die ihre alte, funktionstüchtige fossile Heizung frühzeitig austauschen. Halbjährliche Absenkung ab dem 01.02.2027 um 4 %. Bei Antragstellung ab dem 01.08.2028 wird kein Klimageschwindigkeitsbonus mehr gewährt.
[4] Zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen.
[5] Voraussetzung: Mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt im Haushalt (Nachweis durch Meldebescheinigung).

kfw.de/458
Mehr Infos: kfw.de/heizung

Gebäudemodernisierungsgesetz – Förderungen NEU

Eckpunkte der Reform – was verändert sich bei der Heizungsförderung?

- **Stärkere Berücksichtigung der Einkommenssituation**
  Der bisher einstufige Einkommensbonus wird nun in drei Stufen gestaffelt: Für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu 30.000 Euro erhöht sich der Bonus auf 40% (bislang 30%). Für Einkommen zwischen 30.000 und 40.000 Euro bleibt der Bonus bei 30%. Für Einkommen zwischen 40.000 und 50.000 Euro werden 10% Einkommensbonus gewährt. Hierdurch soll der individuellen Leistungsfähigkeit besser Rechnung getragen werden.

- **Besondere Unterstützung für Familien**
  Lebt zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt, wird das für die Förderung relevante zu versteuernde Einkommen der Familie rechnerisch einmalig um 10.000 Euro reduziert. So können Familien leichter den Einkommensbonus erhalten.

Gebäudemodernisierungsgesetz – Förderungen NEU

- **Neuer Bonus für lokale Wertschöpfung „Made with Europe”**

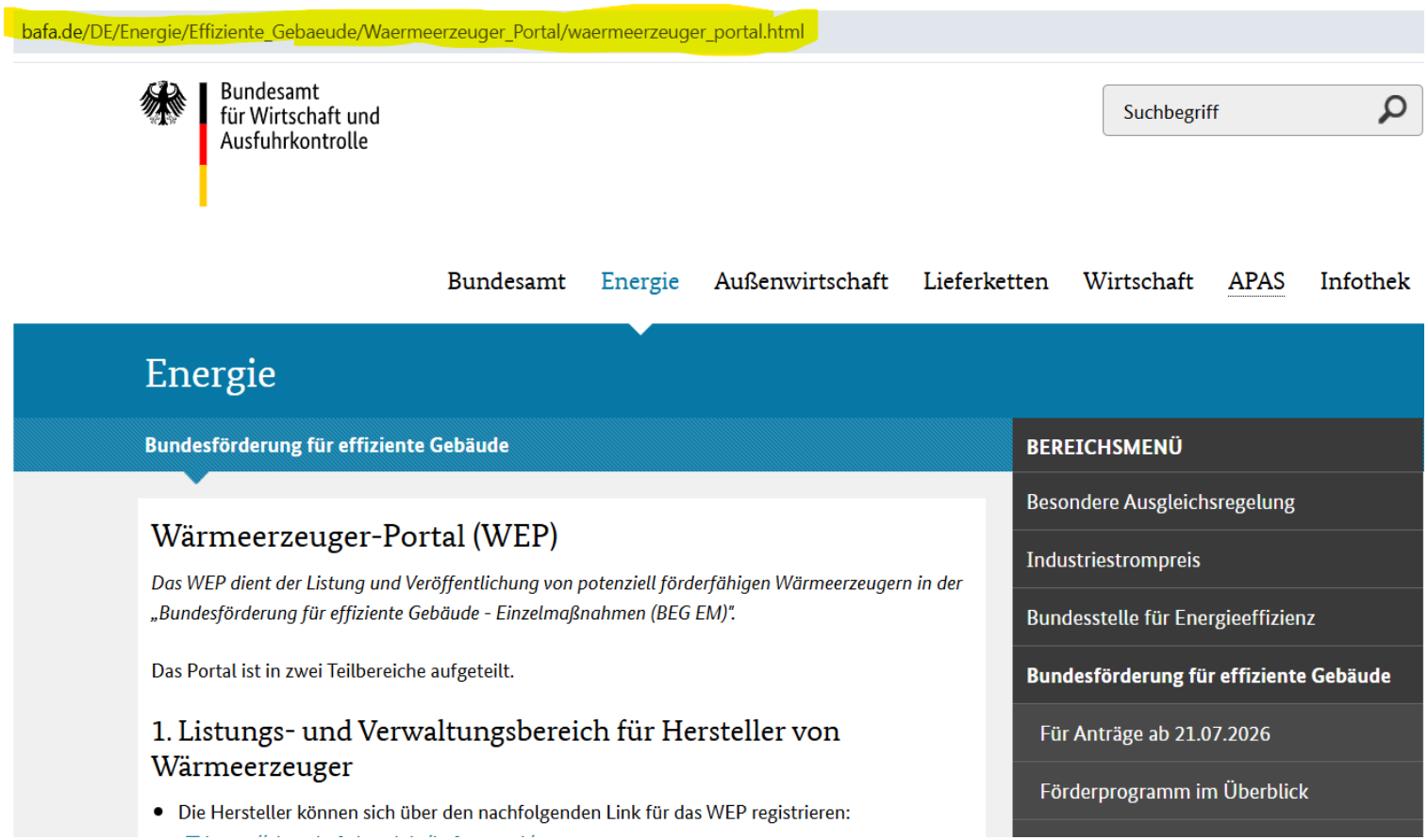
In der BEG wird ab dem 1. Quartal 2027 erstmals ein Bonus für Wärmepumpen eingeführt, die ihren Ursprung in der Union (EU plus assoziierte Märkte) haben. Der Bonus soll Wertschöpfung, Beschäftigung und technologische Souveränität in Deutschland und Europa sichern und unterstützen. Details zum Wertschöpfungs-Bonus werden im 2. Halbjahr 2026 bekannt gegeben.

Gebäudemodernisierungsgesetz – Förderungen NEU

Eckpunkte der Reform – was bleibt gleich?

- Die Grundstruktur der BEG bleibt bestehen. Die KfW ist weiterhin für die Heizungsförderung, das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für die Förderung weiterer Effizienzmaßnahmen zuständig.

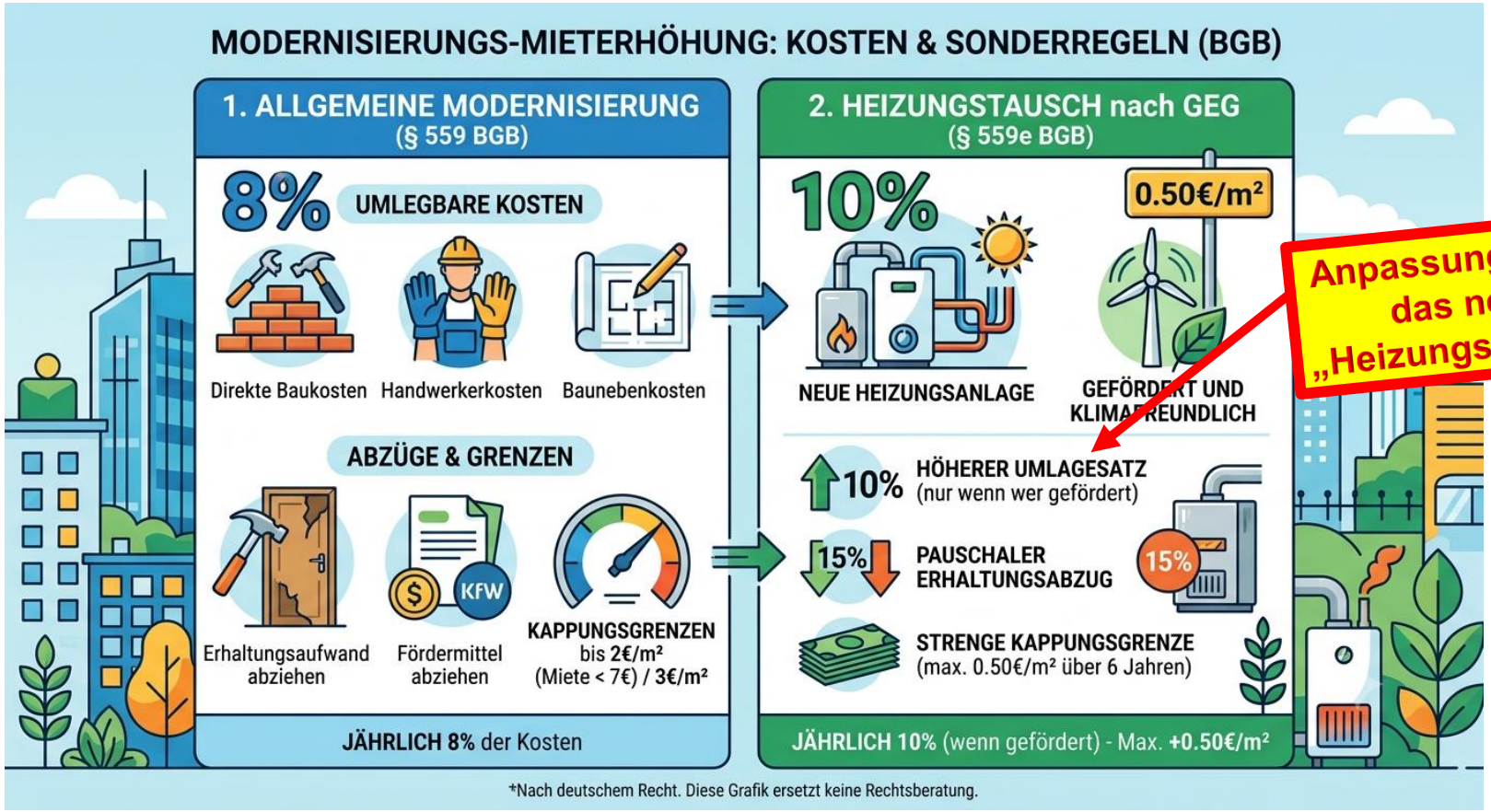
Gebäudemodernisierungsgesetz – Förderungen NEU



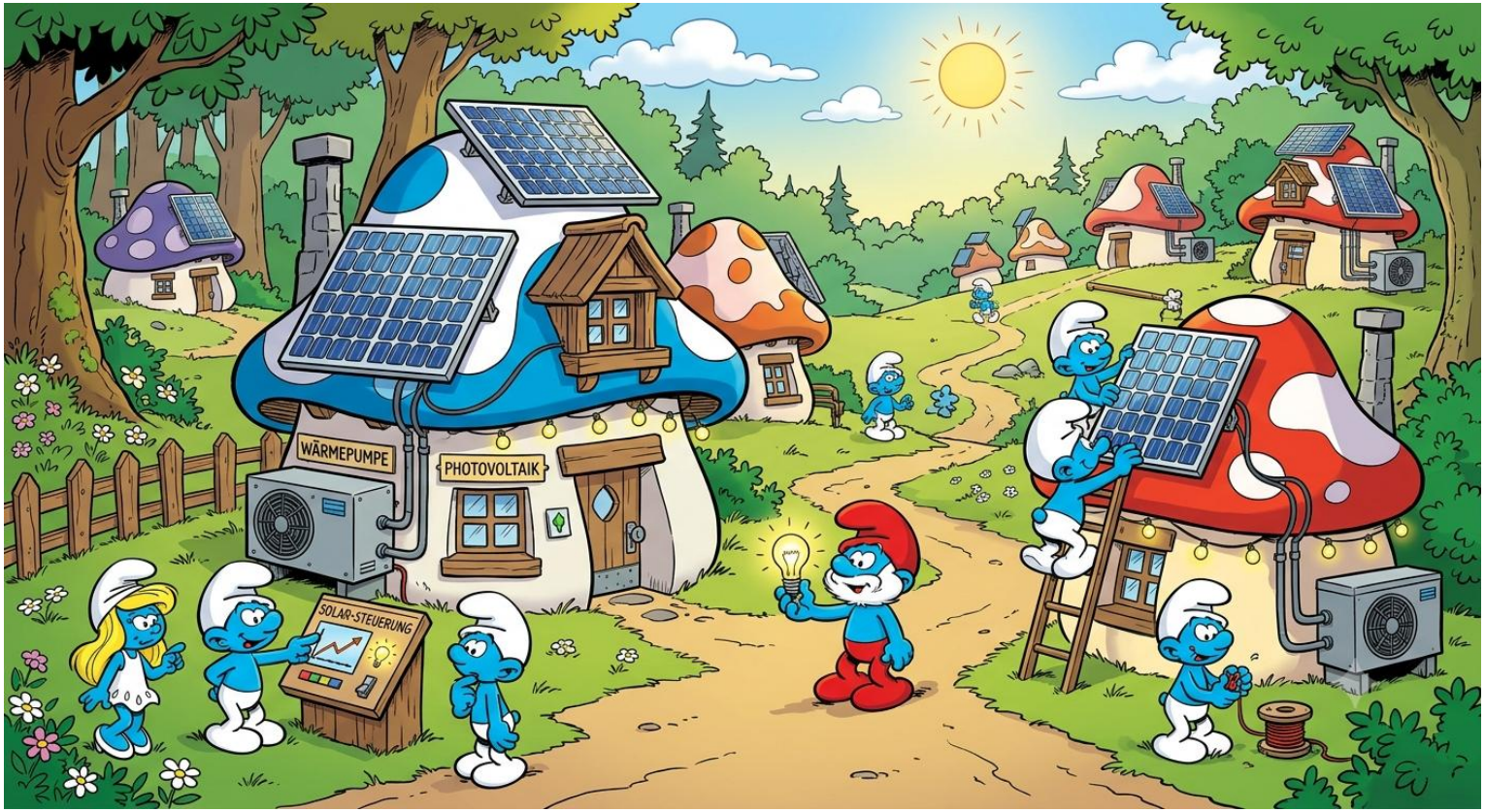
Mietrecht & Heizungsgesetz



BGB-Regelungen zur Modernisierungsumlage



Fazit: Die Erneuerung der Heizung geht jeden an!



Haus & Grund®
Hessen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!