

GModG-Bericht: Nichtwohngebäude (NWG)

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (seit 29. Juli 2026) – Pflichten und Fristen für Gewerbe-, Büro-, Handels-, Logistik- und Verwaltungsimmobilien. Für Eigentümer und Hausverwaltungen mit gewerblichem Bestand.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) hat zum 29. Juli 2026 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Für Nichtwohngebäude (NWG) bringt es erstmals konkrete, terminierte Pflichten, die teils schon 2027 greifen. Dieser Bericht fasst die wichtigsten Punkte zusammen; die Anlage NWG vertieft die maßgeblichen Gesetzestexte.

Auf einen Blick – NWG

- **Solarpflicht (§ 106):** neue NWG ab 250 m² schon ab 2027; Bestand je nach Größe/Sanierung ab 2028.
- **Sanierungspflicht (§ 40):** „worst-first“ für die energetisch schlechtesten NWG ab 2030/2033.
- **Gebäudeautomation (§ 56):** Ausrüstungspflicht schon ab 70 kW (bisher 290 kW).
- **Energieausweis:** neue Effizienzklassen A–G; Bilanzierungsausweis bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung.

1. Sanierungspflicht für den Bestand (§ 40)

Zentrale neue Vorschrift für NWG (eingeführt zum 1. Januar 2027, Anforderungen greifen ab 2030/2033): Nach dem Prinzip „worst-first“ darf der Jahres-Primärenergiebedarf eines bestehenden Nichtwohngebäudes ab 1. Januar 2030 höchstens das 3,5-Fache und ab 1. Januar 2033 höchstens das 2,95-Fache des Referenzgebäudewerts betragen (Referenzgebäude-Primärenergiefaktor 0,7). Diese Werte entsprechen den Grenzen der Effizienzklassen G (3,5) bzw. F (2,95) – bis 2033 muss ein NWG also mindestens Klasse F erreichen. Welche Maßnahmen ergriffen werden, bleibt dem Eigentümer überlassen. Erfüllungsfiktionen gelten u. a. für Gebäude ab Baujahr 1996, für Gebäude auf dem Niveau der Wärmeschutzverordnung 1994 sowie bei überwiegender Versorgung über Biomasse, Wärmepumpe oder Fernwärme. Ausgenommen sind u. a. Denkmäler, kleine freistehende Gebäude sowie Industrie-/Werkstatt-/landwirtschaftliche Gebäude mit niedrigem Energiebedarf.

2. Solarpflicht (§ 106) – Neubau und Bestand getrennt

Neubau & überdachte Parkplätze:

Ab wann	Betroffen
ab 1.1.2027	Neue Nichtwohngebäude ab 250 m ² Nutzfläche (einschl. neuer öffentlicher NWG).
ab 1.1.2030	Alle neuen Wohngebäude sowie neue überdachte Parkplätze an Gebäuden.

Bestehende Nichtwohngebäude (Schwelle für öffentliche Gebäude sinkt schrittweise):

Ab wann	Betroffen
ab 1.1.2028	Öffentliche NWG ab 2.000 m ² ; private/gewerbliche NWG ab 500 m ² – Letztere nur bei ohnehin anstehender größerer Dach-/Gebäudesanierung.
ab 1.1.2029	Öffentliche NWG ab 750 m ² Nutzfläche.
ab 1.1.2031	Öffentliche NWG ab 250 m ² Nutzfläche.

Für privaten Gewerbebestand greift die Pflicht in der Regel nur bei größeren Objekten und im Sanierungsfall – nicht „einfach zum Stichtag“. Ausnahmen: technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unzumutbarkeit, Denkmalschutz; sie entfällt zudem, wenn stattdessen § 40 greift. Neubauten sind ab Inkrafttreten „solar-ready“ zu planen.

3. Gebäudeautomation und Inspektionspflichten (§ 56, Schwelle 70 kW)

Nichtwohngebäude mit einer Anlagen-Nennleistung von mehr als 70 kW müssen bis zum 31. Dezember 2029 mit einer Gebäudeautomation und -steuerung ausgerüstet werden (bisher galt die Schwelle 290 kW): fortlaufende Verbrauchserfassung, Erkennung von Effizienzdefiziten, definierte Datenstandards; zusätzlich automatische Beleuchtungssteuerung. Ergänzend bestehen die wiederkehrende energetische Inspektion von Klima- und

Lüftungsanlagen (§§ 74–78) sowie – in größeren Gebäuden – die Betriebsprüfung von Wärmepumpen (§ 60a). Viele Bestands-NWG fallen durch die abgesenkte Schwelle erstmals unter die Automationspflicht.

4. Energieausweis und Effizienzklassen A–G

Für Nichtwohngebäude werden neue Energieeffizienzklassen A bis G eingeführt (§ 86 Absatz 3, Anlage 10a), bemessen am Verhältnis des Primärenergiebedarfs zum Referenzgebäude (Primärenergierferenzfaktor). Der Energieausweis wird ab 2027 digital und maschinenlesbar und enthält Angaben zu den Treibhausgasemissionen.

Bedarfs-/Bilanzierungsausweis (§ 81) und Verbrauchsausweis (§ 82) bleiben; für Neubauten kommt ab 2028 (> 1.000 m²) bzw. 2030 (alle) ein Bericht zu den Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen hinzu (§ 88b). Die Effizienzkategorie wird zum sichtbaren Wert- und Vermarktungsfaktor.

Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude (Anlage 10a, Primärenergierferenzfaktor):

Kategorie	Primärenergierferenzfaktor	Einordnung
A	≤ 1,0	nur emissionsfreie Gebäude
B	> 1,0	sehr effizient
C	> 1,48	
D	> 1,97	
E	> 2,46	
F	> 2,95	§-40-Ziel ab 2033
G	> 3,5	§-40-Ziel ab 2030

5. Heizung, CO₂-Kosten und vermietete Einheiten

Die pauschale 65-%-Pflicht entfällt; erlaubt sind alle Heiztechniken. Fossile Heizungen bleiben zulässig, müssen ab 2029 aber steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“: 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040). Der CO₂-Preis verteuert fossile Wärme über die Laufzeit. Für vermietete Einheiten mit neu eingebauter Öl-/Gasheizung gilt ab 2028 eine hälftige Aufteilung von CO₂-Kosten und Netzentgelten zwischen Vermieter und Mieter.

6. Was Sie jetzt tun sollten

- **Bestand sichten:** Effizienzkategorie je Objekt ermitteln – Betroffenheit von § 40 und Solarpflicht klären.
- **Anlagen > 70 kW erfassen:** Automations- und Inspektionspflichten einplanen.
- **Fördermittel nutzen:** BEG, KfW und BAFA senken die Investitionskosten.
- **Bei Verkauf/Vermietung:** rechtzeitig an Bilanzierungsausweis und Effizienzkategorie denken.

So unterstützen wir Sie

Wir übernehmen für Ihre Gewerbeimmobilien die energetische Bewertung und Einordnung in die Effizienzkategorie, die Prüfung der Solar- und Sanierungspflichten, die Fördermittelstrategie sowie die erforderlichen Nachweise und Ausweise.

Kontakt: 0176 / 61 24 64 62 • J.Zeller@Zellersolutions.eu

Hinweis: Allgemeiner Überblick (Stand: August 2026), keine Rechtsberatung. Maßgeblich ist der Gesetzestext (BGBl. 2026 Nr. 226). Quellen: gmodg.bund.de, Bundestags-Drucksache 21/6278, dena-Gebäudeforum, VdW Bayern, Haufe.

Die wichtigsten Gesetzestexte des GModG – verständlich erklärt für Nichtwohngebäude

Diese Anlage vertieft die für Nichtwohngebäude maßgeblichen Paragraphen. Hintergrund: Das GModG ist eine Novelle des GEG; der konsolidierte Text wird weiter unter dem Kürzel GEG geführt. Zahlreiche Paragraphen wurden neu nummeriert – die folgenden Nummern beziehen sich auf die Neufassung.

Paragraf	Amtliche Überschrift	Bedeutung für NWG
§ 38	Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes	Grundlage jeder Bewertung – vormals § 50 (siehe A.2).
§ 40	Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude	Kernnorm: verbindliche Sanierungsschwellen („worst-first“).
§ 41	Nachweis zur Gesamtenergieeffizienz von NWG	Wie die Einhaltung nachzuweisen ist.
§§ 42–46	Heizungsanlagen (Grundsatz, Gas/Öl, Solarthermie, Biomasse, Strom)	Technologieoffener Heizungstausch statt 65-%-Pflicht.
§ 56	Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung	Ausrüstungspflicht ab 70 kW (bisher 290 kW).
§§ 74–78	Energetische Inspektion von Klima-/Lüftungsanlagen	Wiederkehrende Prüfpflichten.
§ 86, Anl. 10a	Energieeffizienzklassen (A–G für NWG)	Bedarfs-/Bilanzierungsausweis (§ 81) bzw. Verbrauchsausweis (§ 82) bleiben.
§ 88b	Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen	Bericht für Neubauten ab 2028 (> 1.000 m ²) bzw. 2030.
§ 106	Solarenergie in Gebäuden	Gestaffelte PV-Pflicht (ab 1.1.2027) – für einige Objekte schon 2027.

A.1 § 40 – Renovierungsanforderungen an bestehende Nichtwohngebäude

§ 40 setzt die EU-Gebäuderichtlinie (EU 2024/1275) um und wurde zum 1. Januar 2027 in das Gesetz eingefügt; die Anforderungen greifen ab 2030/2033 („worst-first“). Der Jahres-Primärenergiebedarf darf ab 1.1.2030 höchstens das 3,5-Fache, ab 1.1.2033 höchstens das 2,95-Fache des Referenzgebäudewerts (Primärenergiefaktor 0,7) betragen – das entspricht mindestens Effizienzklasse G (2030) bzw. F (2033). Erfüllungsfiktionen u. a. für Gebäude ab Baujahr 1996, für Gebäude auf Niveau der Wärmeschutzverordnung 1994 sowie bei überwiegender Versorgung über Biomasse, Wärmepumpe oder Fernwärme; Ausnahmen u. a. für Denkmäler und kleine freistehende Gebäude. Erster Schritt: Kennwerte und Effizienzklasse ermitteln.

A.2 § 38 (vormals § 50) – Energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes

Der Inhalt des früheren § 50 GEG wurde in § 38 überführt. Die Norm regelt die Berechnungs- und Bewertungsgrundlage, auf der Energieausweis, Effizienzklasse und die Nachweise nach § 40/§ 41 aufsetzen. Ohne saubere energetische Bewertung lassen sich Effizienzklasse und Betroffenheit nicht belastbar bestimmen.

A.3 §§ 42–46 – Heizungsanlagen: technologieoffen statt 65-%-Pflicht

§ 42 (Grundsatz) stellt die Technologieoffenheit her; §§ 43–46 regeln die Optionen: § 43 Gas-/Heizöl-/Flüssiggasheizungen (Bio-Treppe: 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040), § 44 Solarthermie, § 45 feste Biomasse, § 46 Stromdirektheizung. Für NWG mit hohem Wärmebedarf lohnt die Optionsprüfung besonders.

A.4 § 56 – Gebäudeautomation und Inspektionspflichten (70 kW)

Nichtwohngebäude mit einer Anlagen-Nennleistung von mehr als 70 kW sind bis 31.12.2029 mit Gebäudeautomation und -steuerung sowie mit automatischer Beleuchtungssteuerung auszurüsten (bisherige Schwelle 290 kW). Im Neubau gilt ab 290 kW mindestens Automationsgrad B, ab 70 kW Grad C (DIN/TS 18599-11:2025-10). Daneben bestehen die wiederkehrende energetische Inspektion von Klimaanlagen und kombinierten Klima-/Lüftungsanlagen (§§ 74–78) sowie die Betriebsprüfung von Wärmepumpen in größeren Gebäuden (§ 60a). Viele Bestands-NWG fallen durch die abgesenkte Schwelle erstmals unter die Automationspflicht.

A.5 § 86 / Anlage 10a und § 88b – Effizienzklassen und Lebenszyklus

Für NWG gelten neue Effizienzklassen A bis G (§ 86 Absatz 3, Anlage 10a), bemessen am Primärenergierreferenzfaktor (Klasse A nur emissionsfrei; Werte siehe Tabelle in Abschnitt 4 des Berichts). Der Energieausweis wird ab 2027 digital, maschinenlesbar und um Treibhausgas-Angaben ergänzt; Bedarfs-/Bilanzierungsausweis (§ 81) und Verbrauchsausweis (§ 82) bleiben nebeneinander bestehen. Neu ist der Bericht zu den Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen (§ 88b) für neu zu errichtende Gebäude – ab 1.1.2028 bei mehr als 1.000 m² Nutzfläche, ab 1.1.2030 für alle Neubauten.

A.6 § 106 – Solarenergie in Gebäuden (Solarpflicht, ab 1.1.2027)

Neubauten sind „solar-ready“ zu planen. Eine Solarenergieanlage ist zu errichten – Neubau & überdachte Parkplätze:

Ab wann	Betroffen
ab 1.1.2027	Neue Nichtwohngebäude ab 250 m² Nutzfläche (einschl. neuer öffentlicher NWG).
ab 1.1.2030	Alle neuen Wohngebäude sowie neue überdachte Parkplätze an Gebäuden.

Bestehende Nichtwohngebäude:

Ab wann	Betroffen
ab 1.1.2028	Öffentliche NWG ab 2.000 m²; private/gewerbliche NWG ab 500 m² – nur bei größerer Dach-/Gebäudesanierung.
ab 1.1.2029	Öffentliche NWG ab 750 m² Nutzfläche.
ab 1.1.2031	Öffentliche NWG ab 250 m² Nutzfläche.

Ausnahmen bei technischer/funktionaler Unmöglichkeit, wirtschaftlicher Unzumutbarkeit oder entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Solarpflicht entfällt, wenn für das Gebäude ohnehin Maßnahmen nach § 40 zu ergreifen sind. Die Länder können weitergehende Anforderungen stellen (z. B. Landes-PV-Pflichten).

A.7 Weitere Regelungen und Fristen (NWG)

- **Nullemissionsstandard Neubau:** öffentliche Neubauten ab 2028, alle Neubauten ab 2030; Lebenszyklus-Bilanz ab 2028 (> 1.000 m²).
- **Mieterschutz:** bei neu eingebauten Öl-/Gasheizungen Aufteilung von CO₂-Kosten und Netzentgelten 50/50 ab 2028.
- **Umsetzung:** Inkrafttreten 29.7.2026; EPBD-Regeln gestaffelt ab 1.1.2027; Evaluierung 2030.

Hinweis: Verständlich aufbereiteter Überblick (Stand: August 2026); keine einzelfallbezogene Beratung. Nummerierung nach konsolidierter Neufassung; maßgeblich ist der amtliche Gesetzestext (BGBl. 2026 Nr. 226). Quellen: gmodg.bund.de, Bundestags-Drucksache 21/6278, dena-Gebäudeforum, iwpro, VdW Bayern.