

GModG-Bericht: Wohngebäude (WG)

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (seit 29. Juli 2026) – was für Wohngebäude gilt. Für Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) hat zum 29. Juli 2026 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Für Wohngebäude ändert sich vor allem beim Heizungstausch, bei der Abrechnung mit Mietern und bei einzelnen Nachrüstpflichten etwas. Wichtig vorweg: Anders als bei Gewerbegebäuden gibt es für einzelne Wohngebäude keine gebäudescharfe Sanierungspflicht. Dieser Bericht fasst die Neuerungen zusammen; die Anlage WG vertieft die maßgeblichen Gesetzestexte.

Auf einen Blick – WG

- **Heizung:** keine starre 65-%-Pflicht mehr; fossile Heizungen bleiben erlaubt, mit „Bio-Treppe“ bei Neueinbau.
- **Keine Einzel-Sanierungspflicht:** für Wohngebäude kein „worst-first“ wie bei NWG – nur begrenzte Nachrüstpflichten.
- **CO₂-Kosten:** Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter (Stufenmodell; für neue Öl-/Gasheizungen ab 2028 pauschal 50/50).
- **Neubau:** Nullemissionsstandard und Solarpflicht für neue Wohngebäude ab 2030.

1. Heizung: technologieoffen statt 65-%-Pflicht

Die pauschale Pflicht, jede neue Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt. Zulässig sind grundsätzlich alle Heiztechniken – Wärmepumpe, Solarthermie, Biomasse (Holz/Pellets), Fernwärme, Wasserstoff sowie Gas- und Ölheizungen. Wer eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung einbaut, muss sie ab 2029 mit steigenden Anteilen klimafreundlicher Brennstoffe betreiben (Bio-Treppe):

Ab wann	Mindestanteil klimafreundl. Brennstoff	Bedeutung
ab 1.1.2029	10 %	Erster verpflichtender Anteil (Biogas/Bioheizöl/H ₂).
ab 1.1.2030	15 %	Weitere Anhebung.
ab 1.1.2035	30 %	Fossile Restmenge sinkt deutlich.
ab 1.1.2040	60 %	Überwiegend klimafreundlicher Betrieb.

Der CO₂-Preis verteuert fossiles Heizen über die Jahre. Wärmepumpe, Fernwärme oder Hybridlösungen sind daher langfristig oft die wirtschaftlichere Wahl.

2. Keine Einzel-Sanierungspflicht – aber Nachrüst- und Prüfpflichten

Für einzelne Wohngebäude gibt es keine gebäudescharfe Sanierungsschwelle wie § 40 bei Nichtwohngebäuden. Die EU-Gebäuderichtlinie sieht für den Wohngebäudebestand nur einen nationalen Absenkungspfad vor, der über Förderung und Anreize umgesetzt wird – nicht über Pflichten für das einzelne Haus. Es bestehen aber die bekannten, begrenzten Pflichten (Details in Anlage WG): Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 35) und Dämmung ungedämmter Heizungs-/Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen (§ 69). Bei selbstgenutzten Ein-/Zweifamilienhäusern greifen diese Pflichten erst nach einem Eigentümerwechsel (Kauf/Erbe) – dann binnen zwei Jahren. Hinzu kommen Prüf- und Optimierungspflichten für ältere Heizungen: § 60b (Heizungsprüfung und -optimierung bis 30. September 2027 für vor Oktober 2009 eingebaute Anlagen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen), § 60c (hydraulischer Abgleich) und § 60a (Betriebsprüfung von Wärmepumpen in größeren Gebäuden). Hinweis: Das frühere Betriebsverbot für über 30 Jahre alte Konstanttemperatur-Heizkessel ist mit der Reform entfallen (§§ 71–73 gestrichen).

3. CO₂-Kosten bei vermieteten Wohnungen

Bei vermieteten Wohngebäuden mit Öl- oder Gasheizung werden die CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Für bestehende Heizungen gilt das 10-Stufen-Modell (je schlechter der energetische Zustand, desto höher der Vermieteranteil, bis 95 %). Für ab 2028 neu eingebaute Öl-/Gasheizungen gilt stattdessen eine pauschale hälftige Aufteilung (50/50) von CO₂-Kosten und Netzentgelten. Hausverwaltungen sollten dies in der Heiz-/Betriebskostenabrechnung berücksichtigen (die Stufentabelle finden Sie in Anlage WG).

4. Neubau von Wohngebäuden: Nullemission und Solarpflicht

Alle neuen Wohngebäude müssen ab 2030 als Nullemissionsgebäude errichtet werden; ebenfalls ab 2030 gilt für neue Wohngebäude und neue überdachte Parkplätze eine Solarpflicht. Neubauten sind bereits ab Inkrafttreten „solar-ready“ zu planen. Für den Neubau kommt zudem eine Betrachtung der Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus hinzu.

5. Energieausweis für Wohngebäude

Für Wohngebäude bleibt die vertraute Effizienzklassen-Skala A+ bis H erhalten – anders als bei Nichtwohngebäuden (dort neue Skala A–G). Der Energieausweis wird ab 2027 digital und maschinenlesbar ausgestellt, enthält künftig Angaben zu den Treibhausgasemissionen (kg CO₂ je m² und Jahr) und mehr Pflichtangaben (u. a. Anteil erneuerbarer Energien, Baujahr der Heizung, Eignung für netzdienlichen Betrieb). Eine Lebenszyklus-CO₂-Bilanz ist für Bestandsgebäude nicht vorgesehen.

6. Zusammenspiel mit dem EWärmeG BW und der kommunalen Wärmeplanung

In Baden-Württemberg gilt neben dem GModG weiterhin das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG BW) mit seiner 15-%-Pflicht beim Heizungstausch in Bestands-Wohngebäuden. Beide Regelwerke sind getrennt zu betrachten, aber gemeinsam zu prüfen. Auch die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiger Orientierungspunkt für die Frage Fernwärme oder dezentrale Lösung.

7. Was Sie jetzt tun sollten

- **Heizungstausch vorausschauend planen:** fossile Anlage zulässig, aber langfristig teurer – Alternativen und Förderung (BEG, KfW 458, BAFA) prüfen.
- **Nachrüstpflichten prüfen:** oberste Geschossdecke, Rohrleitungsdämmung, alte Kessel; bei Eigentümerwechsel die 2-Jahres-Frist beachten.
- **Bei Vermietung:** CO₂-Kostenaufteilung korrekt in der Abrechnung berücksichtigen.
- **In BW:** EWärmeG- und GModG-Anforderungen gemeinsam betrachten, kommunale Wärmeplanung einbeziehen.

So unterstützen wir Sie

Wir übernehmen für Ihre Wohngebäude die energetische Bewertung, den Vergleich der Heizungsoptionen, die Prüfung von Nachrüstpflichten und EWärmeG, die Fördermittelstrategie sowie die erforderlichen Nachweise – vom Sanierungsfahrplan bis zur PV-Auslegung.

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). Der EU-Reduktionspfad für den Wohngebäudebestand ist ein nationaler Zielwert, keine gebäudescharfe Einzelpflicht. Quellen: gmodg.bund.de, Verbraucherzentrale, energieheld, reduco, Bundestags-Drucksache 21/6278.

Die wichtigsten Gesetzestexte des GModG – verständlich erklärt für Wohngebäude

Diese Anlage vertieft die für Wohngebäude maßgeblichen Regelungen. Hintergrund: Das GModG ist eine Novelle des GEG; der konsolidierte Text wird weiter unter dem Kürzel GEG geführt, viele Paragraphen wurden neu nummeriert.

Bereich	Fundstelle (Neufassung)	Bedeutung für Wohngebäude
Heizung	§§ 42–46	Technologieoffen; „Bio-Treppe“ bei neuen Öl-/Gasheizungen.
Bewertung	§ 38 (vormals § 50)	Grundlage für Energieausweis und Kennwerte.
Nachrüsten/ Prüfen	§§ 35, 69, 60a–60c	Oberste Geschossdecke, Rohrdämmung (2 Jahre bei Eigentümerwechsel); Heizungsprüfung bis 30.9.2027.
Energieausweis	§§ 81, 82, 86	Effizienzklassen A+ bis H bleiben (Anlage 10); digital, mit THG-Angaben.
Neubau/Solar	§ 106 u. a.	Nullemission + Solarpflicht für neue Wohngebäude ab 2030.
CO ₂ -Kosten	CO ₂ KostAufG	Stufenmodell (Bestand) bzw. 50/50 (neue Öl-/Gasheizung ab 2028).

A.1 §§ 42–46 – Heizungsanlagen und „Bio-Treppe“

§ 42 (Grundsatz) stellt die Technologieoffenheit her; §§ 43–46 regeln die Optionen: § 43 Gas-/Heizöl-/Flüssiggasheizungen mit der Bio-Treppe (10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040), § 44 Solarthermie, § 45 feste Biomasse (Holz/Pellets), § 46 Stromdirektheizung. Wärmepumpe und Fernwärmeanschluss sind ebenfalls zulässige Wege. Die verpflichtende Beratung vor dem Einbau einer fossilen Heizung entfällt.

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

Der Inhalt des früheren § 50 GEG wurde in § 38 überführt. Die Norm legt fest, wie die energetische Qualität eines Bestandsgebäudes ermittelt wird – die Grundlage für Energieausweis und Effizienzklasse.

A.3 Nachrüst-, Prüf- und Betreiberpflichten für Bestands-Wohngebäude

Für bestehende Wohngebäude gelten begrenzte, konkrete Pflichten:

- **Oberste Geschossdecke (§ 35):** nicht oder gering gedämmte, begehbare oberste Geschossdecken (bzw. das darüberliegende Dach) sind zu dämmen.
- **Rohrleitungsdämmung (§ 69):** ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in unbeheizten Räumen sind zu dämmen.
- **Eigentümerwechsel:** bei selbstgenutzten Ein-/Zweifamilienhäusern greifen diese Pflichten erst nach einem Eigentümerwechsel (nach dem 1.2.2002) – dann innerhalb von zwei Jahren.
- **Heizungsprüfung (§ 60b):** Heizungen (kein Wärmepumpen-System), die vor dem 1.10.2009 eingebaut wurden und in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen betrieben werden, sind bis 30.9.2027 zu prüfen und zu optimieren; hydraulischer Abgleich nach § 60c.
- **Wärmepumpen (§ 60a):** Betriebsprüfung in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen; erste Prüfung binnen zwei Jahren nach Inbetriebnahme.
- **Entfallen:** Das frühere Betriebsverbot für über 30 Jahre alte Konstanttemperatur-Heizkessel besteht nicht mehr (§§ 71–73 gestrichen).

A.4 §§ 79/86 – Energieausweis und Effizienzklassen (A+ bis H)

Für Wohngebäude bleibt die Skala A+ bis H erhalten, gekoppelt an feste Verbrauchs-/Bedarfskennwerte (kWh/m²·a). Der Energieausweis wird ab 2027 digital und maschinenlesbar; neu sind Angaben zu Treibhausgasemissionen sowie zusätzliche Pflichtangaben (u. a. Anteil erneuerbarer Energien, Baujahr der Heizung, Eignung für netzdienlichen und Niedertemperatur-Betrieb).

A.5 Neubau: Nullemissionsstandard und Solarpflicht (§ 106)

Alle neuen Wohngebäude müssen ab 1. Januar 2030 als Nullemissionsgebäude errichtet werden. Ebenfalls ab 2030 gilt die Solarpflicht für neue Wohngebäude und neue überdachte Parkplätze an Gebäuden. Ausnahmen bestehen bei technischer Unmöglichkeit, wirtschaftlicher Unzumutbarkeit oder Denkmalschutz.

A.6 CO₂-Kostenaufteilung – Stufenmodell für Wohngebäude

Bei vermieteten Wohngebäuden richtet sich die Aufteilung der CO₂-Kosten (Öl/Gas) nach dem jährlichen CO₂-Ausstoß je m² Wohnfläche:

CO ₂ -Ausstoß (kg/m ² ·Jahr)	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
unter 12 kg	0 %	100 %
12 bis unter 22 kg	10–20 %	80–90 %
22 bis unter 32 kg	30–40 %	60–70 %
32 bis unter 42 kg	50–60 %	40–50 %
42 bis unter 52 kg	70–80 %	20–30 %
52 kg und mehr	95 %	5 %

Die vollständige 10-Stufen-Tabelle und die Berechnung enthält unser separater Infoletter „CO₂-Kostenaufteilung“. Für ab 2028 neu eingebaute Öl-/Gasheizungen gilt stattdessen pauschal 50/50 (CO₂-Kosten und Netzentgelte).

A.7 Bestand und EU-Reduktionspfad (keine Einzelpflicht für WG)

Anders als Nichtwohngebäude (§ 40) unterliegen einzelne Wohngebäude keiner gebäudescharfen Sanierungsschwelle. Die EU-Gebäuderichtlinie verlangt lediglich, den durchschnittlichen Primärenergiebedarf des gesamten Wohngebäudebestands zu senken (Zielpfad: im Mittel etwa 16 % bis 2030 und 20–22 % bis 2035, jeweils gegenüber 2020). Deutschland erreicht dies über Förderung und Anreize; eine unmittelbare Sanierungspflicht für das einzelne Wohnhaus ergibt sich daraus nicht. In Baden-Württemberg bleibt daneben das EWärmeG BW (15 % beim Heizungstausch) maßgeblich.

Hinweis: Verständlich aufbereiteter Überblick (Stand: August 2026); keine einzelfallbezogene Beratung. Die Prozentwerte des EU-Reduktionspfads sind nationale Zielwerte. Für die verbindliche CO₂-Berechnung dient das Tool co2kostenaufteilung.bmwk.de. Maßgeblich ist der amtliche Gesetzestext (BGBl. 2026 Nr. 226). Quellen: gmodg.bund.de, Verbraucherzentrale, energieheld, reduco, BMWK.