

GModG – Gebäudemodernisierungsgesetz: Anforderungen an neue Heizungen

Seit dem 29. Juli 2026 heißt das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Die 2024 eingeführte Vorgabe, neue Heizungen grundsätzlich mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben, wurde aufgehoben. Stattdessen gelten technologieoffene Einbauoptionen und für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen schrittweise steigende Anforderungen.

1. Funktionierende Heizungen dürfen weiterbetrieben werden

Eigentümer müssen eine funktionierende Heizung nicht allein wegen des GModG austauschen. Die bisherige Pflicht, bestimmte Standard-Öl- und Gasheizkessel nach 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen, ist entfallen. Auch das bisher vorgesehene generelle Betriebsverbot für fossil betriebene Heizkessel ab 2045 wurde aufgehoben.

2. Verschiedene Heizungsarten bleiben zulässig

Beim Austausch einer Heizung in einem bestehenden Gebäude können Eigentümer weiterhin zwischen unterschiedlichen Lösungen wählen. Zulässig sind insbesondere Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen, Wärmepumpen, Solarthermieanlagen, Biomasse- und Wasserstoffheizungen, Hybridheizungen, hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stromdirektheizungen, der Anschluss an ein Wärmenetz sowie andere innovative Lösungen. Je nach Technik gelten zusätzliche Anforderungen.

3. Vorgaben für neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen

Wird eine Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung nach dem 29. Juli 2026 neu in ein bestehendes Gebäude eingebaut, muss der Betreiber sicherstellen, dass die mit der Anlage bereitgestellte Wärme zu folgenden Mindestanteilen aus gesetzlich anerkannten klimafreundlichen Brennstoffen erzeugt wird:

- ab 1. Januar 2029: 10 Prozent
- ab 1. Januar 2030: 15 Prozent
- ab 1. Januar 2035: 30 Prozent
- ab 1. Januar 2040: 60 Prozent

Anerkannt werden unter anderem Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas sowie bestimmte Formen von Wasserstoff und daraus hergestellte Derivate.

Hinweis für Vermieter: Wird in einem vermieteten Bestandsgebäude eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung eingebaut, müssen Vermieter und Mieter ab 2028 die CO₂-Kosten und bei Gasheizungen auch die Netzentgelte grundsätzlich je zur Hälfte tragen. Ab 2029 gilt dies zudem für die Mehrkosten der gesetzlich vorgeschriebenen klimafreundlichen Brennstoffe, begrenzt auf einen Anteil von 30 Prozent des gesamten Brennstoffverbrauchs.

4. Alternative Erfüllung der Brennstoffquoten

Die Vorgaben können ganz oder teilweise auch durch andere Maßnahmen erfüllt werden. Möglich sind insbesondere eine ausreichend dimensionierte Solarthermieranlage, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Wärmepumpen-Hybridheizung oder eine Biomasse-Hybridheizung. Für größere Gebäude und bestimmte Betriebsweisen sind Nachweise durch fachkundige Personen oder Unternehmererklärungen erforderlich.

5. Keine verpflichtende Beratung vor dem Einbau

Tipp: Eine fachkundige Beratung bleibt dennoch sinnvoll, weil Brennstoffverfügbarkeit, CO₂-Preis, kommunale Wärmeplanung, Betriebskosten und Fördermöglichkeiten die Wirtschaftlichkeit erheblich beeinflussen und zusätzlich landesrechtlich weitergehende Anforderungen an den Einsatz erneuerbarer Energien oder die Beschränkungen für Stromdirektheizungen gelten können.

6. Sonderregelung bei einem irreparablen Heizungsausfall

Fällt eine Heizung irreparabel aus und wird deshalb eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung eingebaut, gelten besondere Fristen. Bei einem Einbau im Jahr 2028 greift die Brennstoffquote erst zwölf Monate nach dem Einbau. Bei einem Ausfall ab 2029 bleibt für zwölf Monate zunächst die Quote maßgeblich, die zum Zeitpunkt des Ausfalls galt; anschließend gilt die dann aktuelle Quote.

7. Anforderungen an Stromdirektheizungen

Eine Stromdirektheizung darf in einem bestehenden Wohngebäude grundsätzlich nur eingebaut werden, wenn das Gebäude die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um mindestens 45 Prozent unterschreitet. Die Einschränkung gilt nicht für Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt. Auch der Austausch einer bestehenden Einzelraum-Stromdirektheizung ist wieder erlaubt.

8. Anforderungen an Biomasse- und Solarthermieranlagen

Bei neuen Feuerungsanlagen für feste Biomasse muss die Wärme in einem wasserführenden Biomasseofen oder Biomassekessel erzeugt und ein zugelassener Brennstoff eingesetzt werden. Flüssigkeitsgeführte Solarthermieranlagen müssen mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“ zertifiziert sein.

9. Nachweise, Förderung und Bußgelder

Lieferanten klimafreundlicher Brennstoffe müssen mit der Abrechnung bestätigen, dass die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Abrechnungen und Bestätigungen sind in den ersten 15 Jahren nach Inbetriebnahme der Heizung jeweils mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Verstöße gegen die Brennstoffquoten und weitere Heizungspflichten können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Förderbedingungen können sich unabhängig vom GModG ändern und sollten vor Auftragserteilung geprüft werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

