

MITGLIEDERINFORMATION

Gebäudemodernisierungsgesetz 2026

Was sich für Planerinnen und Planer ändert - kompakte Mitgliederinformation

Worum es geht

Das GModG führt das bisherige Gebäudeenergiegesetz unter neuem Namen fort und ändert es in mehreren Stufen. Für Planungsbüros besonders relevant sind das neue Referenzgebäude, die umgestellte energetische Bilanzierung, die Brennstoffquote („Biotreppe“), Mindeststandards für bestehende Nichtwohngebäude, erweiterte Gebäudeautomation sowie neue Energieausweis- und Ökobilanzpflichten.

1 Inkrafttreten auf einen Blick

Zeitpunkt	Wesentliche Änderungen
Ab Veröffentlichung (29.07.2026)	Neue Wärmeversorgungsregeln (§§ 42-46 GModG), Evaluation (§ 9a GModG), erste Fassung der Gebäudeautomation (§ 56 GModG), Quartiersregelung (§ 107 GModG).
1. Tag des 6. Folgemonats	Neue Normen und Bilanzierungsregeln, Referenzgebäude, MEPS, Energieausweise, Ökobilanzierung und erweiterte Gebäudeautomation (Artikel 2).
1. Januar 2028	Nullemissionsstandard für neue öffentliche Nichtwohngebäude; LCA-Bericht für Neubauten über 1.000 m² Nutzfläche.
1. Januar 2030	Nullemissionsstandard für alle Neubauten; LCA-Bericht für alle Neubauten; erste MEPS-Stufe für bestehende Nichtwohngebäude.
1. Januar 2033	Verschärfte MEPS-Stufe für bestehende Nichtwohngebäude.

2 Die wichtigsten Änderungen für die Planung

- **Neubau:** Der bisherige 55-Prozent-Faktor entfällt; maßgeblich wird das neu definierte Referenzgebäude (§§ 15-19 GModG, Anlagen 1-3).
- **Nachweis:** Die energetische Bilanzierung wird auf DIN/TS 18599:2025-10, neue Flächenbegriffe und eine monatliche Anrechnung erneuerbaren Stroms umgestellt (§§ 20-23 GModG).
- **Heizungstausch im Bestand:** Die 65-Prozent-EE-Regel wird durch eine stufenweise Brennstoffquote ersetzt (§§ 42-43 GModG).
- **Nichtwohngebäude:** Neue Mindestvorgaben im Bestand, Automation ab mehr als 70 kW und grundsätzlich bilanzielle Energieausweise (§§ 40-41, 56, 79-85 GModG).
- **Neubauten:** Ab 2028/2030 kommen Nullemissionsanforderungen und Lebenszyklus-Treibhausgasberichte hinzu (§ 10 sowie §§ 88b-88c GModG).
- **Renovierungs-/Nachweispflicht** für Nichtwohngebäude ab 2030/2033, gestaffelt nach dem Jahres-Primärenergiebedarf (§ 40 ff. GModG).

3 Neubau: Referenzgebäude und baulicher Wärmeschutz

GEG bisher	Nach § 15 Abs. 1 GEG (Wohngebäude) und § 18 Abs. 1 GEG (Nichtwohngebäude) durfte der Jahres-Primärenergiebedarf grundsätzlich höchstens 55 Prozent des jeweiligen Referenzgebäudes betragen. Die Hüllanforderungen nach §§ 16 und 19 GEG galten zusätzlich.
GModG neu	Nach §§ 15 und 18 GModG entspricht der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf grundsätzlich dem neu gefassten Referenzgebäude; der Faktor 0,55 entfällt. Die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach §§ 16 und 19 GModG sowie Anlage 3 bleiben als zweite, eigenständige Anforderung bestehen.
Für die Planung	Nicht lediglich der Rechenfaktor, sondern die Referenztechnik in den Anlagen 1 und 2 ändert sich. Umstellung auf neue Referenzausführung notwendig.
Zeitpunkt	Artikel 2; Nullemissionsstandard ab 1.1.2028 für neue öffentliche Nichtwohngebäude und ab 1.1.2030 für alle Neubauten.

KURZ ERKLÄRT

Wie ist der Standard des neuen Referenzgebäudes einzuordnen?

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der neue Referenzstandard dem vormaligen GEG-55-Standard annähernd gleich kommt. Eine exakte Übertragung in die alte „Effizienzhaus-Logik“ ist wegen neuer Referenztechnik, Primärenergiefaktoren und Rechenregeln nicht möglich.

WICHTIG: §§ 15-19 SIND KEINE BILANZIERUNGSMETHODE Die §§ 15-19 GModG legen fest, welches energetische Ergebnis ein Neubau erreichen muss: zulässiger Jahres-Primärenergiebedarf und baulicher Wärmeschutz. Wie dieses Ergebnis berechnet wird, regeln erst die §§ 20-33 GModG.

4 Was „Bilanzierung“ nach §§ 20-23 GModG bedeutet

Mit Bilanzierung ist der normierte rechnerische Energienachweis des Gebäudes gemeint. Er bildet nicht den späteren individuellen Verbrauch ab, sondern berechnet unter festgelegten Nutzungs-, Klima- und Betriebsbedingungen den Energiebedarf des Gebäudes und seiner technischen Systeme.

Die Rechenkette in vier Schritten

1. Nutzenergie: Ermittelt wird, wie viel Wärme, Kälte, Warmwasser, Lüftung und bei Nichtwohngebäuden Beleuchtung unter Standardbedingungen benötigt werden.
2. Endenergie: Anlagenverluste und Hilfsenergien werden einbezogen. Ergebnis ist die Energiemenge, die dem Gebäude rechnerisch zugeführt werden muss.
3. Primärenergie: Die Endenergie wird mit Primärenergiefaktoren bewertet. Diese berücksichtigen vorgelagerte Gewinnungs-, Umwandlungs- und Transportketten (§ 22 GModG, Anlage 4).
4. Vergleich: Das Ergebnis des geplanten Gebäudes wird mit dem zulässigen Wert des Referenzgebäudes nach §§ 15 bzw. 18 GModG verglichen. Parallel ist der Hüllennachweis nach §§ 16 bzw. 19 GModG zu führen.

GEG zu GModG: Was ändert sich konkret?

GEG bisher	Überwiegend DIN V 18599:2018-09; bei Wohngebäuden bestanden zusätzliche Rechenwege. Unterschiedliche Flächenbegriffe: Gebäudenutzfläche bei Wohngebäuden, Nettogrundfläche bei Nichtwohngebäuden. § 23 GEG enthielt ein stärker pauschaliertes Anrechnungsverfahren für erneuerbaren Strom.
GModG neu	Grundsätzliche Umstellung auf DIN/TS 18599:2025-10. Einheitliche Nutzfläche ist die beheizte oder gekühlte Nettoraumfläche nach DIN 277 (§ 3 Abs. 1 Nr. 26 GModG). Gemischt genutzte Gebäude werden nach § 20 Abs. 2 GModG zoniert. Erneuerbarer Strom wird nach § 23 GModG monatsweise mit dem gleichzeitig anrechenbaren Strombedarf verrechnet.
Für die Planung	Flächenermittlung, Zonierung, Anlagenmodelle, Nutzungsprofile und Nachweissoftware ändern sich. Altberechnungen lassen sich nicht ohne Prüfung fortschreiben.

5 Biotreppe: Funktionsweise und Planungsfolgen

Die sogenannte Biotreppe ist die neue Mindestquote für Heizungsanlagen im Bestand, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt werden (§ 43 Abs. 1 GModG). Sie ersetzt nicht sämtliche technischen Anforderungen, sondern legt fest, welcher Anteil der bereitgestellten Wärme aus bestimmten biogenen oder wasserstoffbasierten Brennstoffen stammen muss.

Ab	Mindestanteil	Planerisch relevant
1.1.2029	10 %	Anlage, Brennstoffvertrag und Nachweisführung auf erste Quote auslegen.
1.1.2030	15 %	Erhöhter Anteil; bei langfristiger Anlagenplanung bereits berücksichtigen.
1.1.2035	30 %	Technische und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Brennstoffpfads neu bewerten.
1.1.2040	60 %	Fossiler Restanteil nur noch 40 Prozent; langfristige Versorgung muss plausibel sein.

Welche Brennstoffe und Alternativen zählen?

- Anrechenbar sind Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas sowie grüner, blauer, orangener oder türkiser Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate (§ 43 Abs. 1 GModG).
- Eine Solarthermieanlage kann die Quote erfüllen; für 2029 bis 2034 bestehen vereinfachte Flächenvorgaben. Für höhere Anrechnungen ist ein fachlicher Nachweis erforderlich (§ 43 Abs. 3 GModG).
- Auch eine raumluftechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung kann bei Einhaltung der gesetzlichen Kennwerte angerechnet werden (§ 43 Abs. 4 GModG).
- Bei Wärmepumpen-Hybridheizungen erfolgt die Anrechnung über die Mindestleistung der Wärmepumpe und die Betriebsweise (§ 43 Abs. 5 GModG).
- Lieferabrechnungen und Bestätigungen sind zentrale Nachweise; bei bestimmten Brennstoffen sind sie in den ersten 15 Betriebsjahren jeweils mindestens fünf Jahre aufzubewahren (§ 96 Abs. 4-5 GModG).

Verhältnis zum Nullemissionsstandard ab 2030

KEIN WIDERSPRUCH: BESTAND UND NEUBAU WERDEN UNTERSCHIEDLICH GEREGLT Die Biotreppe gilt beim Ersatz einer Heizungsanlage in bestehenden Gebäuden (§ 42 Abs. 1 i. V. m. § 43 GModG). Der Nullemissionsstandard gilt dagegen für neue Gebäude: ab 1.1.2028 für neue Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand und ab 1.1.2030 für alle Neubauten (§ 10 GModG in den Fassungen der Artikel 3 und 4).

Bestand	Eine neu eingebaute Gasheizung kann ab 2030 beispielsweise mit 15 Prozent Biomethan und 85 Prozent fossilem Erdgas die Mindestquote nach § 43 Abs. 1 GModG erfüllen. Fossile Emissionen am Standort bleiben damit zunächst zulässig.
Neubau	Ab 2030 muss ein neues Gebäude am Standort ohne CO ₂ -Emissionen aus fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 GModG). Eine bloße 15-prozentige Beimischung reicht deshalb nicht; der fossile Restanteil würde die Neubauanforderung verletzen.
Für die Planung	§ 43 GModG ist keine allgemeine Zulässigkeitsgarantie. Bei jedem Projekt sind zusätzlich die gebäudebezogenen Anforderungen zu prüfen. Für Neubauten ab 2030 sind insbesondere Wärmepumpen, geeignete Wärmenetze oder vollständig nichtfossile Lösungen zu planen. „Nullemission“ ist standortbezogen und bedeutet nicht, dass über den gesamten Lebenszyklus keinerlei Emissionen entstehen.

6 Weitere unmittelbar praxisrelevante Änderungen

MEPS (Mindestenergiestandards) für bestehende Nichtwohngebäude (§§ 40-41 GModG)

GEG bisher	Die §§ 40 und 41 GEG waren weggefallen; allgemeine Mindeststandards für den gesamten Nichtwohngebäudebestand bestanden nicht.
GModG neu	Der Jahres-Primärenergiebedarf darf ab 1.1.2030 höchstens das 3,5-Fache und ab 1.1.2033 höchstens das 2,95-Fache des Referenzgebäudes betragen. Ausnahmen gelten unter anderem bei technischer Unmöglichkeit, wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, Denkmälern, Abriss, Nutzungsänderung oder umfassender Sanierung. Nachweis auf Behördenverlangen nach § 41 GModG.
Für die Planung	Neue Aufgaben bei Bestandsaufnahme, Bilanzierung, Maßnahmenkonzept und Nachweis. Vor Beginn ist zu prüfen, ob eine gesetzliche Erfüllungsfiktion oder Ausnahme greift.

KURZ ERKLÄRT

Was bedeutet die „Mindesthülle“ bei Nichtwohngebäuden?

Bei Neubauten gelten weiterhin feste Hüllanforderungen nach § 19 GModG und Anlage 3. Bei Änderungen im Bestand dürfen die mittleren U-Werte im Gesamtgebäudenachweis deutlich schlechter sein als beim Neubau, rechnerisch bis zum 1,75-fachen der Neubauwerte (§ 38 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b bzw. Nr. 4 Buchst. b GModG). Die Werte 3,5 und 2,95 in § 40 Abs. 2 GModG beziehen sich dagegen nicht auf die Hülle, sondern auf den gesamten Jahres-Primärenergiebedarf.

Gilt § 40 GModG nur bei einer Baumaßnahme?

Nein. Die Anforderungen für bestehende Nichtwohngebäude gelten grundsätzlich unabhängig davon, ob ohnehin gebaut oder saniert wird (§ 40 Abs. 1 und 2 GModG). Ab 2030 beziehungsweise 2033 müssen zu schlechte Gebäude die Grenzwerte einhalten. Betroffen sind vor allem ältere, energetisch schwache Nichtwohngebäude; Gebäude ab Baujahr 1996, mit Fernwärme, Wärmepumpe oder überwiegender Biomassenutzung gelten unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 3 GModG bereits als ausreichend. Ausnahmen stehen in § 40 Abs. 4 GModG. Der Nachweis ist nach § 41 GModG auf Behördenverlangen zu führen.

Gebäudeautomation (§ 56 GModG; bisher § 71a GEG)

GEG bisher	Automationspflicht grundsätzlich für bestimmte Nichtwohngebäude mit Anlagen über 290 kW.
GModG neu	Schwellenwert mehr als 70 kW; bis 31.12.2029 Nachrüstung. Gefordert werden Verbrauchsüberwachung, offene Schnittstellen, Erkennung von Effizienzverlusten und Raumklimaüberwachung. Im Neubau zusätzlich Automationsgrad B (>290 kW) bzw. C (>70 kW), technisches Inbetriebnahmemanagement und grundsätzlich automatische Beleuchtungssteuerung.
Für die Planung	Automation muss früh in Fachplanung, Ausschreibung, Schnittstellenkoordination und Inbetriebnahme integriert werden. Das Inbetriebnahmemanagement umfasst mindestens eine Heiz- bzw. Kühlperiode.

Sommerlicher Wärmeschutz (§ 14 GModG; bisher § 14 GEG)

Umstellung von DIN 4108-2:2013-02 auf DIN 4108-2:2026-05. Möglich bleiben Sonneneintragskennwert oder Übertemperatur-Gradstunden. Bei gekühlten Gebäuden sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, soweit sie sich durch eingesparte Kühlenergie innerhalb ihrer üblichen Nutzungsdauer amortisieren. Für Planende ändern sich Rechenrandbedingungen und Software; Tageslichtanforderungen bleiben gesondert zu beachten.

Stromdirektheizung (§ 46 und § 10 Abs. 4 GModG; bisher § 71d GEG)

Die bekannten Hüllenanforderungen bleiben im Kern erhalten: Neubau mindestens 45 Prozent, Bestand mindestens 30 Prozent besser als das gesetzliche Wärmeschutzniveau. Der Austausch bestehender Einzelraum-Stromdirektheizungen ist ausgenommen. Für Planende ist vor allem die neue Paragraphenzuordnung zu beachten.

Prüfung von Wärmepumpen (§ 60a GModG; bisher § 60a GEG)

Die Prüfungspflicht für bestimmte Anlagen in Gebäuden oder Gebäudenetzen mit mindestens sechs Nutzungseinheiten bleibt. Anlagen mit Fernkontrolle oder Wartungsvertrag sind ausgenommen; ohne beides ist spätestens alle fünf Jahre erneut zu prüfen. Optimierungen sind innerhalb eines Jahres umzusetzen und zu dokumentieren.

Wärmeversorgung im Quartier (§ 107 GModG; bisher § 107 GEG)

Die gemeinsame energetische Erfüllung benachbarter Gebäude bleibt grundsätzlich möglich. Die Vorschrift wird an die neuen §§ 36 und 38 GModG angepasst und gestrafft. Bei Quartierskonzepten sind die geänderten Voraussetzungen und die verbleibenden Erfüllungsvarianten projektbezogen zu prüfen.

7 Energieausweise, Ökobilanz und Kontrollen

Energieausweise (§§ 79-85 GModG; bisher §§ 79-85 GEG)

GEG bisher	Bedarfs- und Verbrauchsausweis; Verbrauchsausweise basierten regelmäßig auf drei Jahren. Für Nichtwohngebäude waren Verbrauchsausweise grundsätzlich möglich.
GModG neu	Unterscheidung zwischen energetischer Bilanzierung (§ 81) und erfasstem Endenergieverbrauch (§ 82). Für Nichtwohngebäude ist bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing grundsätzlich ein bilanzieller Ausweis erforderlich. Bei Wohngebäuden genügen zwei Verbrauchsjahre; die jüngste Periode darf höchstens 18 Monate zurückliegen. Ausweise sind digital und maschinenlesbar.
Für die Planung	Mehr Daten, strengere Plausibilitätsprüfung und Dokumentation. Für Bestandsgebäude ist eine Vor-Ort-Begehung oder geeignete Bilddokumentation erforderlich. Modernisierungsempfehlungen müssen Einsparungen und Treibhausgaswirkungen konkreter benennen.

Lebenszyklus-Treibhausgasbilanz (§§ 88b-88c GModG)

GEG bisher	Keine allgemeine gesetzliche Pflicht zur Lebenszyklus-Treibhausgasbilanzierung von Neubauten.
GModG neu	Berechnung nach § 7 Abs. 5 GModG und DIN SPEC 91606:2026-07. Berichtspflicht ab 1.1.2028 für Neubauten über 1.000 m ² Nutzfläche und ab 1.1.2030 für alle Neubauten. Maschinenlesbare Übergabe an den Energieausweisaussteller; qualifizierte Aussteller nach § 88c GModG.
Für die Planung	Frühzeitige Massenermittlung, belastbare Bauprodukt- und Ökobilanzdaten sowie abgestimmte digitale Übergaben werden erforderlich. Das Gesetz führt zunächst die Berechnungs- und Berichtspflicht ein, noch keinen allgemeinen Grenzwert für das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial.

Stichprobenkontrollen (§§ 99-101 GModG; bisher §§ 99-101 GEG)

Kontrollen werden an die neuen digitalen Energieausweise und Inspektionsberichte angepasst. Für Aussteller steigt die Bedeutung prüffähiger Berechnungsunterlagen, nachvollziehbarer Eingabedaten und maschinenlesbarer Dokumentation. § 101 GModG enthält für Planende keine zentrale neue Einzelpflicht.

REDAKTIONELLER HINWEIS Grundlage sind der Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages vom 10. Juli 2026 (BR-Drs. 409/26) und die unmittelbar zuvor geltende Fassung des GEG. Da im Gesetzesbeschluss noch kein Verkündungsdatum eingesetzt ist, werden die ersten beiden Inkrafttretensstufen relativ zur Verkündung angegeben. Ohne Gewähr, d. h. die Darstellung ersetzt keine projektbezogene Rechts- oder Fachberatung.