Wärmerzeugung im Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Am 29. Juli 2026 ist das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in Kraft getreten. Es löst das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab.

Im GModG werden u.a. die Vorgaben für bestehende Heizungen geregelt, die nachfolgend vorgestellt werden (maßgeblich ist der jeweilige, detaillierte Gesetzestext!).

Bestehende Heizungen (Einbau vor dem 29. Juli 2026) weiter betreiben

Das Betriebsverbot für alte Heizkessel (GEG § 72) wurde gestrichen, funktionierende Anlagen dürfen weiter betrieben werden.

Ab 2045 soll in Deutschland klimaneutral geheizt werden. Statt über die Heizungstechnik führt der Weg dorthin im GModG über den Brennstoff, der 2045 vollständig klimaneutral sein muss (man geht davon aus, dass im Jahr 2045 sowieso der größte Teil des heutigen Bestandes an Öl- und Gasheizungen durch eine regenerative Heizung ersetzt wurde).

Damit auch vor dem 29. Juli 2026 installierte Heizungen oder ausgetauschte Wärmeerzeuger ab 2045 vollständig klimaneutral betrieben werden, ist eine Grüngas-/Grünheizölquote für Energieversorger für den von ihnen in Verkehr gebrachten Brennstoff vorgesehen. Dafür ist durch die Bundesregierung bis zum 1. Dezember 2026 ein Gesetz vorzulegen. Damit setzt die Anforderung nicht beim Hausbesitzer an, sondern es werden die Inverkehrbringer (Mineralölhandel, Gaslieferanten und Flüssiggasanbieter) von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichtet, ihre Brennstoffe bis zum Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen, um eine klimaneutrale Betriebsweise sämtlicher verbliebener fossiler Heizungen ab 2045 sicherzustellen. Geplant ist der Start der Quote für 2028 mit 1 %, mit Anstieg auf 100 % bis 2045.

Einbau einer Heizung ab dem 29. Juli 2026

Gemäß GEG musste bisher jede neu eingebaute Heizung perspektivisch zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Diese Vorgabe wurde ersatzlos gestrichen.

Ebenfalls aufgehoben wurde die Kopplung an kommunale Wärmepläne als Bedingung für private Heizungsentscheidungen.

Auch die im GEG enthaltene Beratungspflicht vor Einbau einer neuen Gas- oder Ölheizung wurde gestrichen. Trotzdem sollte der Fachbetrieb seine Kunden neutral und technologieoffen beraten. Empfehlenswert ist der Hinweis auf die Biobrennstoffanteile (ab 2029 gemäß der „Bio-Treppe“ im GModG), deren anteilige Kosten, die CO2-Kosten sowie evtl. die Gas-Netzentgelte bei neuen Gas- oder Ölheizungen bzw. -heizkesseln. Die Beratung und deren Ergebnisse sollten dokumentiert werden, z.B. auf dem Angebot.

Wärmeerzeuger für Kesselaustausch (und Neubau) gemäß GModG § 42

Ohne weitere Auflagen:

- Elektrische Wärmepumpen
- Biomasseheizungen (z.B. Hackschnitzel, Pellets, Stückholz)
- Wasserstoffheizungen (Anmerkung: u.a. Brennstoffzellen)
- Hausübergabestationen für einen Wärmenetzanschluss
- Andere innovative Heizungslösungen

Folgende Wärmeerzeuger sind unter Einhaltung bestimmter Anforderungen möglich:

- Wärmepumpen – Hybridheizungen, also elektrische Wärmepumpen, kombiniert mit einer Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung
- Solarthermie - Hybridheizungen, d.h. solarthermische Anlagen, kombiniert mit einer Gas-, Heizöl-, Flüssiggas- oder Biomassefeuerung
- Solarthermische Anlagen
- Stromdirektheizungen
- Kraftwärmekopplungsanlagen
- Heizungsanlagen mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas
  (Hinweis: im Neubau ist der Einbau fossiler Heizungen - Gas, Heizöl, Flüssiggas - nur noch bis zum 31. Dezember 2029 möglich, denn ab 1. Januar 2030 gilt für alle Neubauten der Standard des Nullemissionsgebäudes. Damit sind CO2- Emissionen am Standort verboten. Für öffentliche Gebäude gilt das bereits ab 1. Januar 2028.)

Die Bio-Treppe

Für neue Heizungen/Heizkessel, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt werden, gelten künftig zusätzliche Anforderungen. Wird ein solcher Heizkessel ab 29. Juli 2026 eingebaut, hat der Gebäudeeigentümer sicherzustellen, dass die mit der Anlage bereitgestellte Wärme ab 1. Januar 2029 schrittweise ansteigend aus klimaneutralen beziehungsweise erneuerbaren Brennstoffen (Biomethan, Bioheizöl, biogenes Flüssiggas, sowie grüner, blauer, orangener oder türkiser Wasserstoff) erzeugt wird.

Der Mindestanteil an klimaneutralem Brennstoff (Bio-Treppe) beträgt gemäß GModG:

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

Im Fall eines irreparablen Ausfalls („Havarie“) einer Bestandsheizung mit erforderlichem Austausch des Öl-, Erd- oder Flüssiggas - Wärmeerzeugers werden die Vorgaben der aktuellen Stufe der Bio-Treppe um 12 Monate ausgesetzt.

Beispiel: Der Wärmeerzeuger muss im Havariefall am 1. Oktober 2028 ausgetauscht werden. Dann sind die Anforderungen erst am 1. Oktober 2029 einzuhalten und nicht bereits am 1. Januar 2029.

Alternative Erfüllung der Bio-Treppe

Die Anforderungen der Bio-Treppe für Heizungen mit fossilen Brennstoffen können auch durch Einsatz der folgenden Maßnahmen erfüllt werden.

Wärmepumpen-Hybridheizung

Ein Bioanteil bis einschließlich 30 % wird bis 31. Dezember 2039 erfüllt, wenn die Wärmepumpenleistung bei Teillastpunkt A nach DIN EN 14825 (entspricht den Herstellerangaben bei - 7° Grad) bei bivalent–parallelem Betrieb mind. 30 % oder bivalent-alternativem Betrieb mind. 40 % der Leistung des Spitzenlasterzeugers erreicht.

Biomasse-Hybridheizung

Die Erfüllung der Bio-Treppe erfolgt durch eine Kombination mit einer Heizungsanlage zur Nutzung fester Biomasse. Für Biomasse-Hybridheizungen in Gebäuden ab 6 Wohneinheiten oder Nichtwohngebäuden ist nach dem 31. Dezember 2034 ein Nachweis durch eine fachkundige Person nach § 88 GModG oder eine Unternehmerklärung zu erbringen, wenn ein höherer Anteil als 15 % als klimaneutraler Brennstoff angerechnet werden soll.

Solarthermische Anlage

Die Pflicht der Bio-Treppe kann im Zeitraum vom 1. Januar 2029 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 auch durch die Nutzung einer solarthermischen Anlage erfüllt werden, wenn die solarthermische Anlage bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben wird, bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mit einer Fläche von mindestens 0,03 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche installiert und betrieben wird. Wenn ein höherer Anteil als 15 % als klimaneutraler Brennstoff angerechnet werden soll, ist ein Nachweis durch eine fachkundige Person nach § 88 oder eine Unternehmerklärung zu erbringen.

Raumlufttechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung

Die Pflicht der Bio-Treppe kann im Zeitraum vom 1. Januar 2029 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034 auch durch die Nutzung einer raumlufttechnischen Anlage mit Wärmerückgewinnung erfüllt werden. Dazu muss die Lüftungsanlage die gesamte Fläche eines Gebäudes versorgen und bestimmte Anforderungen an den Wärmerückgewinnungsgrad und die Leistungszahl (Verhältnis aus der WRG genutzter Wärme zum Stromeinsatz) erfüllen.

Weitere Schritte

Weitere Änderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (u.a. die schrittweise Einführung einer Solarpflicht sowie des Neubaustandards „Nullemissionsgebäude“ für zu errichtende Nichtwohn - und Wohngebäude) treten jeweils am 1. Januar 2027, 2028 und 2030 in Kraft.

Aufteilung von Kosten für Vermieter und Mieter bei einer Gas- oder Ölheizung

Mit aktueller Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG) am 29. Juli 2026 teilen sich Mieter und Vermieter folgende Kosten nach Einbau einer neuen Gas- oder Ölheizung ab dem 29. Juli 2026 in einem Bestandsgebäude hälftig:

- ab dem 1. Januar 2028 die Gas-Netzentgelte sowie die CO2-Kosten
- ab dem 1. Januar 2029 zusätzlich den Preisbestandteil für die biogenen Brennstoffe

Im Neubau gelten diese Vorgaben für Wohnungen, sofern sie bis zum 31. Dezember 2029 in Nutzung gehen und der Bauantrag nach dem 12. Mai 2026 gestellt wurde.

Die bereits vor dem 29. Juli 2026 bestehenden Aufteilungen der CO2-Kosten für Vermieter/Mieter sind von der neuen Regelung nicht betroffen und bleiben weiter gültig.

Wichtiger Hinweis zur Förderung beim Heizungstausch (BEG-EM)

Ein wichtiger Punkt betrifft die aktuelle Förderung (Stand 21. Juli 2026) beim Heizungstausch. Ab dem 1. Februar 2027 werden alle 6 Monate sowohl die förderfähigen Kosten als auch der Klimageschwindigkeitsbonus sukzessive abgesenkt.

Daher sollte zügig ein Förderantrag, d.h. vor dem 1.Februar 2027, gestellt werden, um sich noch die höchsten förderfähigen Kosten (28.000 €) und den höchsten Klimageschwindigkeitsbonus (16 %) zu sichern!

© Fachverband SHK Bayern, ohne Gewähr, Stand 09/2026