

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Schwalmstadt-Treysa

Mittwoch, 26.08.2026

- Referent:
Dipl. Ing. Jochen Steube

A⁺ Büro für energieeffizientes Bauen u. Sanieren

Bachstr. 4, 34 323 Malsfeld

Mail: info@energieberatung-steube.de

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

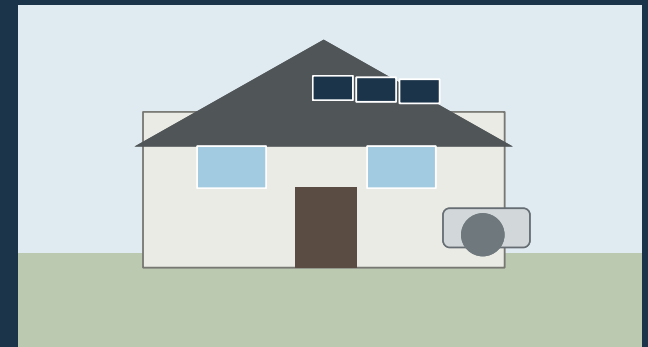
Was Eigentümer, Vermieter und Mieter jetzt wissen sollten

Dipl. Ing. Jochen Steube

A⁺ Büro für energieeffizientes
Bauen u. Sanieren

Bachstr. 4, 34 323 Malsfeld

Mail: info@energieberatung-steube.de



Der neue Name des Gesetzes in voller Schönheit:

**Gesetz zur Einsparung von Energie und zur
Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden
(Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG)**

Das neue Gesetz ersetzt das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) -
umgangssprachlich oft auch Heizungsgesetz genannt

Unser Fahrplan für heute

Geplant für etwa 60–75 Minuten inklusive Fragen

- Was hat sich mit dem GModG tatsächlich geändert?
- Was gilt für bestehende Öl- und Gasheizungen?
- Welche Heizsysteme kommen künftig infrage?
- Was bedeutet die „Biotreppe“ bis 2045?
- Welche Rolle spielen Gebäudehülle und kommunale Wärmeplanung?
- Welche Förderung gibt es seit Juli 2026?
- Praxisbeispiele und Entscheidungshilfe
- Fragen aus dem Publikum

Ziel: Orientierung statt Paragraphen

1 • Was ist neu?

Vom „Heizungsgesetz“ zum Gebäudemodernisierungsgesetz

ca. 8 Minuten

Das Gesetz in einem Satz

- Das bisherige Gebäudeenergiegesetz wurde zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) weiterentwickelt.
- Die einheitliche 65-%-Vorgabe für erneuerbare Energien bei der Wärmeversorgung entfällt.
- Eigentümer erhalten mehr Freiheit bei der Wahl der Heiztechnik.
- Das Ziel bleibt: Wärmeversorgung bis 2045 klimaneutral.

**Mehr Wahlfreiheit – aber nicht ohne
Folgekosten**

Vorher und jetzt

Die wichtigste Änderung auf einen Blick

Bisher

- 65%-Vorgabe prägte den Heizungstausch
- stärkere gesetzliche Technikvorgaben
- hohe Verunsicherung bei vielen Eigentümern

65 %

Seit 29.07.2026

- freie Wahl zwischen mehreren Heizsystemen
- Gas und Öl grundsätzlich weiter möglich
- Klimaneutralität 2045 bleibt Leitplanke

WAH
L

Was NICHT bedeutet: „Alles bleibt wie früher“

- Fossile Heizungen sind rechtlich möglich – ihre Brennstoffe werden aber schrittweise klimaneutraler.
- CO₂-Kosten und Brennstoffpreise bleiben ein wirtschaftliches Risiko.
- Förderung konzentriert sich weiterhin auf klimafreundliche Modernisierung.
- Eine Heizungsentscheidung wirkt meist 15–25 Jahre.

Rechtlich erlaubt ≠ wirtschaftlich sinnvoll

2 • Bestehende Heizung

Muss ich jetzt etwas tun?

ca. 9 Minuten

Funktionierende Heizung: Ruhe bewahren

- Eine funktionierende Heizung muss nicht allein wegen des neuen Gesetzes sofort ausgetauscht werden.
- Reparatur, Optimierung und geplanter Austausch bleiben wichtige Optionen.
- Vor einem Austausch sollte der tatsächliche Zustand des Gebäudes untersucht werden.
- Entscheidend sind Alter, Verbrauch, Vorlauftemperatur, Heizflächen und Modernisierungspläne.

Erst prüfen – dann investieren

Wenn die Heizung morgen ausfällt ...

- Nicht automatisch die gleiche Technik wieder einbauen.
- Zuerst kurzfristige Reparaturfähigkeit und Ersatzoptionen klären.
- Parallel prüfen: Wärmepumpe, Wärmenetz, Biomasse, Hybrid, Gas/Öl.
- Förderfähigkeit unbedingt vor Auftrag bzw. nach den jeweils geltenden Verfahrensregeln prüfen.

Notfallplan spart Fehlentscheidungen

Welche Heizsysteme sind grundsätzlich möglich?

Wärmepumpe

Strom

Wärmenetz

zentral

Biomasse

Pellets/Holz

Hybrid

Kombination

Gas

mit Vorgaben

Öl

mit Vorgaben

3 · Gas, Öl und die Biotreppe

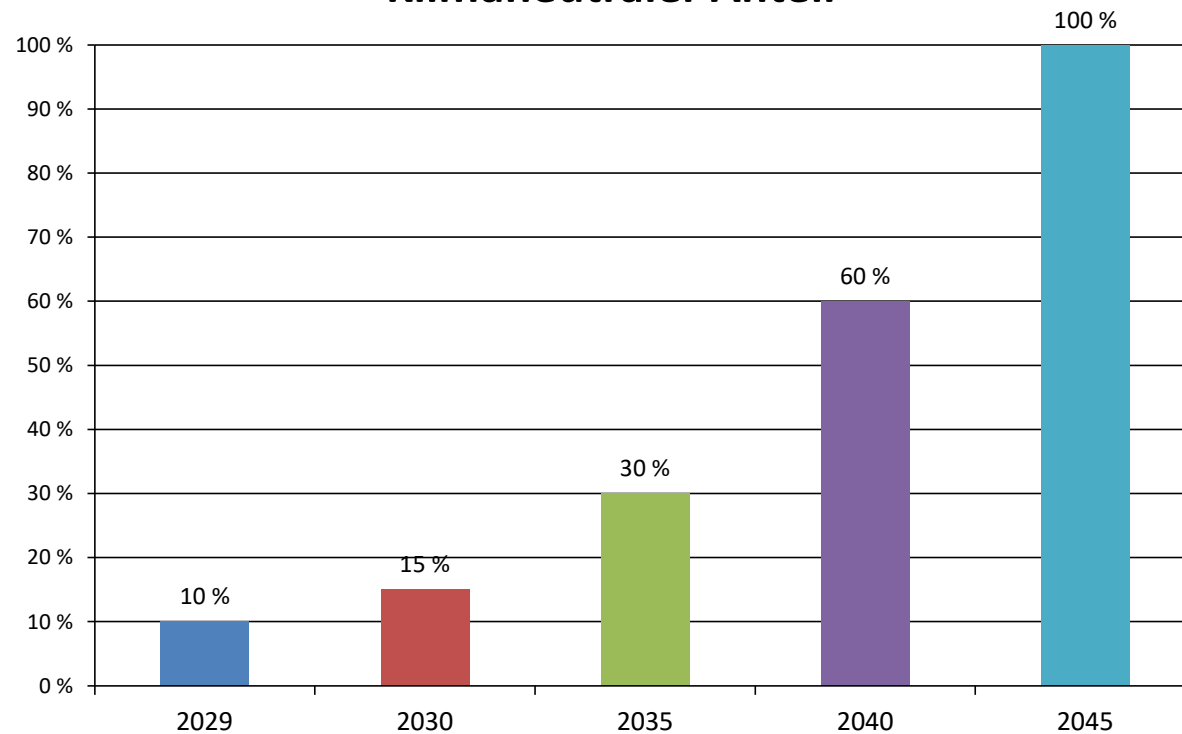
Was fossile Heizungen künftig beachten müssen

ca. 10 Minuten

Die Biotreppe für neu eingebaute Gas-/Ölheizungen

Für Anlagen, die nach dem 29. Juli 2026 in bestehende Gebäude neu eingebaut werden

Klimaneutraler Anteil



Quelle: GModG / Bundesregierung · Stand 26.08.2026

Biotreppe

2029 → 10 %

2030 → 15 %

2035 → 30 %

2040 → 60 %

2045 → klimaneutral

Was heißt „Biotreppe“ praktisch?

- Der vorgeschriebene Anteil bezieht sich auf die mit der Anlage bereitgestellte Wärme.
- Als Optionen nennt das Gesetz u. a. Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas und bestimmte Wasserstoffarten/Derivate.
- Die Verfügbarkeit und der zukünftige Preis dieser Energieträger sind heute nicht sicher vorhersehbar.
- Deshalb sollte eine neue fossile Heizung mit einer langfristigen Kostenbetrachtung entschieden werden.

Brennstoffrisiko mitrechnen

Die versteckten Kosten einer Heizungsentscheidung

- Anschaffung und Einbau
- Energie- bzw. Brennstoffkosten
- Wartung und Reparaturen
- CO₂-Kosten und gesetzliche Brennstoffanforderungen
- Lebensdauer und mögliche spätere Umrüstung
- Förderung und Finanzierung

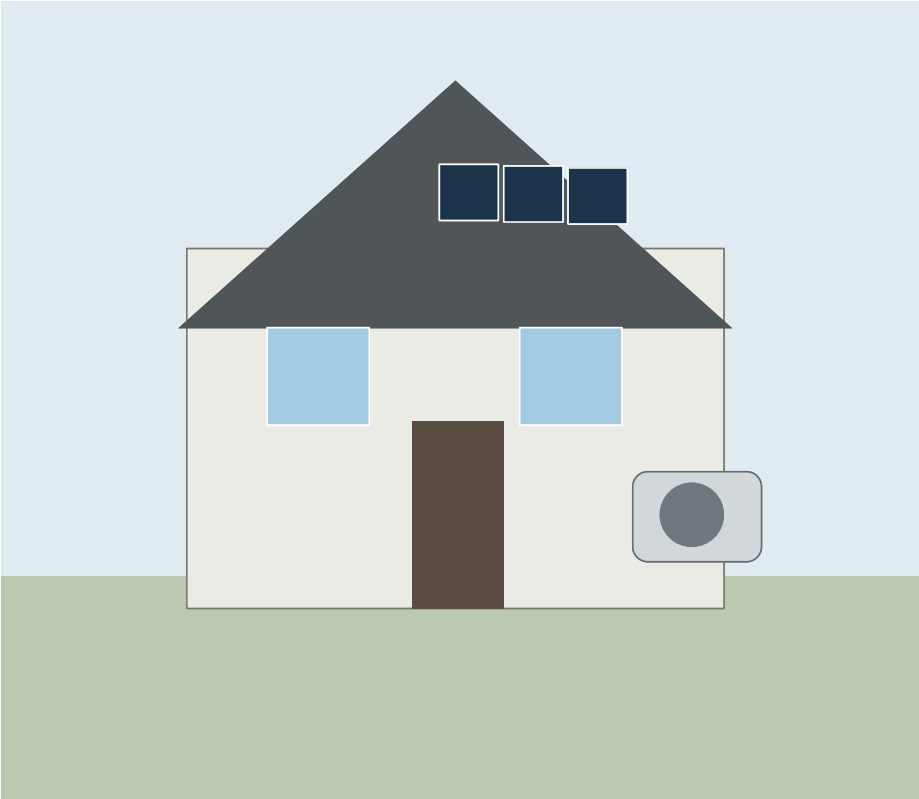
Nicht nur den Angebotspreis vergleichen

4 • Wärmepumpe & Gebäudehülle

Was passt technisch zu meinem Haus?

ca. 10 Minuten

Wärmepumpe: nicht nur für Neubauten



Illustrative Darstellung: modernisiertes Wohnhaus mit PV und Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Auch viele Bestandsgebäude sind geeignet.
- Niedrige Vorlauftemperaturen verbessern die Effizienz.
- Heizkörper müssen nicht automatisch komplett ersetzt werden.
- Heizlast und Heizflächen vorab fachlich prüfen.
- PV kann die Kombination sinnvoll ergänzen.

Ein einfacher Praxistest: die Vorlauftemperatur

Je niedriger die nötige Temperatur, desto günstiger meist die Voraussetzungen für eine Wärmepumpe

$\leq 45\text{ °C}$

günstig

45–55 °C

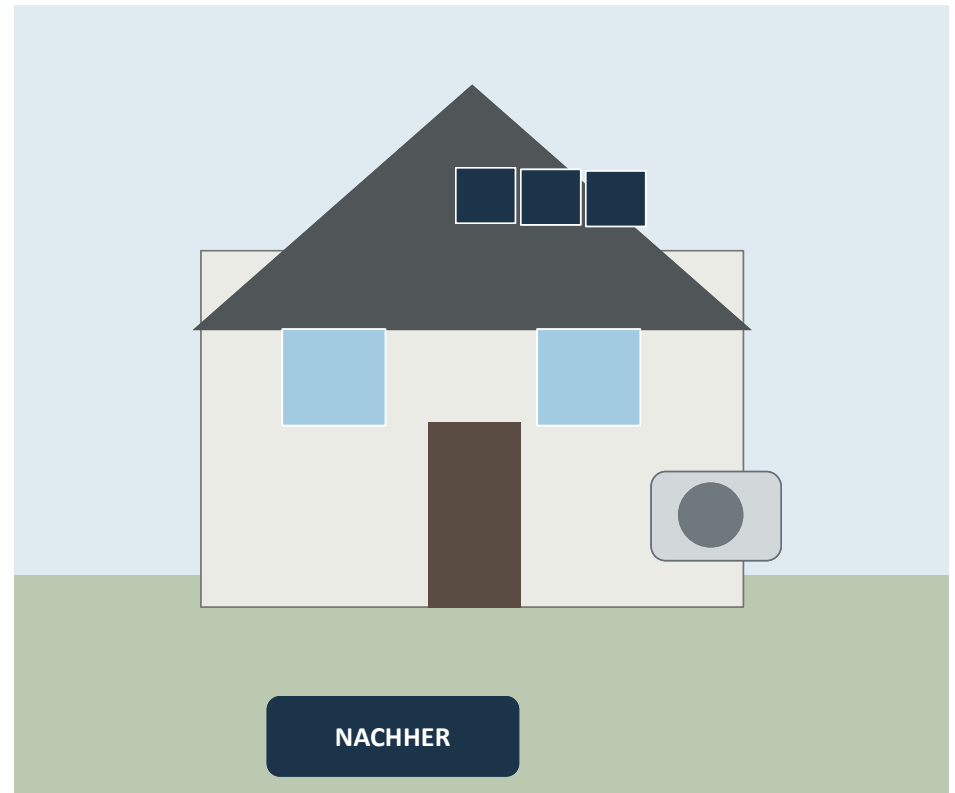
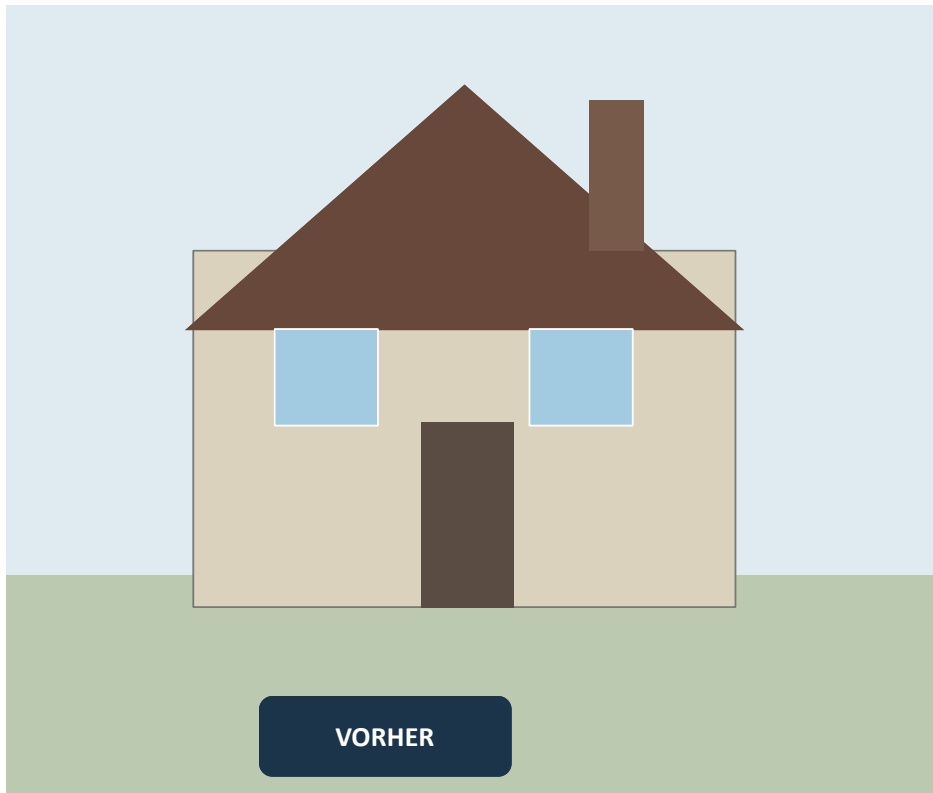
prüfen

$> 55\text{ °C}$

genauer planen

Faustregel zur Orientierung – ersetzt keine Heizlastberechnung und Fachplanung.

Muss ich vorher das ganze Haus dämmen?



Energetische Modernisierung kann schrittweise erfolgen – nicht jedes Haus braucht sofort eine Komplettsanierung.

5 • Kommunale Wärmeplanung

Was plant meine Stadt oder Gemeinde?

ca. 7 Minuten

Warum die Wärmeplanung wichtig bleibt

- Sie zeigt, wo Wärmenetze oder andere Versorgungsoptionen perspektivisch sinnvoll sein können.
- Sie ist eine wichtige Informationsquelle vor langfristigen Investitionen.
- Ein geplanter Wärmenetzanschluss kann die Heizungsentscheidung verändern.
- Die konkrete Verfügbarkeit und Anschlussbedingungen müssen vor Ort geprüft werden.

Lokale Planung vor Investition prüfen

Vor dem Heizungskauf: 5 Fragen

-  1 Wie ist der Zustand meines Gebäudes? 
-  2 Welche Vorlauftemperatur brauche ich? 
-  3 Gibt es eine Perspektive für ein Wärmenetz? 
-  4 Welche Systeme sind technisch realistisch? 
-  5 Welche Variante ist über 15–20 Jahre wirtschaftlich?

6 • Förderung seit Juli 2026

Was der Staat beim Heizungstausch unterstützt

ca. 12 Minuten

Neue Bedingungen der Heizungsförderung für Wohngebäude

WER wird gefördert?

Eigentümer von Einfamilienhäusern und Wohnungen
maximal förderfähige Kosten: 28.000 Euro¹



Eigentümer von Mehrfamilienhäusern
maximal förderfähige Kosten:
1. Wohneinheit (WE): 28.000 Euro¹
2. – 6. WE: je 15.000 Euro
ab 7. WE: je 8.000 Euro



WIE hoch ist die Förderung?

80 % Zuschuss² maximale Förderung

+ 16 % Klimageschwindigkeitsbonus³

+ 40 % maximaler Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümer



Familienzuschlag⁵ reduziert zu versteuerndes Einkommen um einmalig 10.000 Euro

NEU

30 % Grundförderung

WAS kann gefördert werden?



Solarthermische Anlage



Wärmepumpen



Biomasseheizungen



Brennstoffzellenheizung



Wasserstofffähige Heizungsanlagen



Innovative Heiztechnik



Gebäudenetzanschluss und Wärmenetzanschluss

¹ Halbjährliche Absenkung ab dem 01.02.2027 um 750 Euro. Ende 2030 liegen die förderfähigen Kosten bei 22.000 Euro.

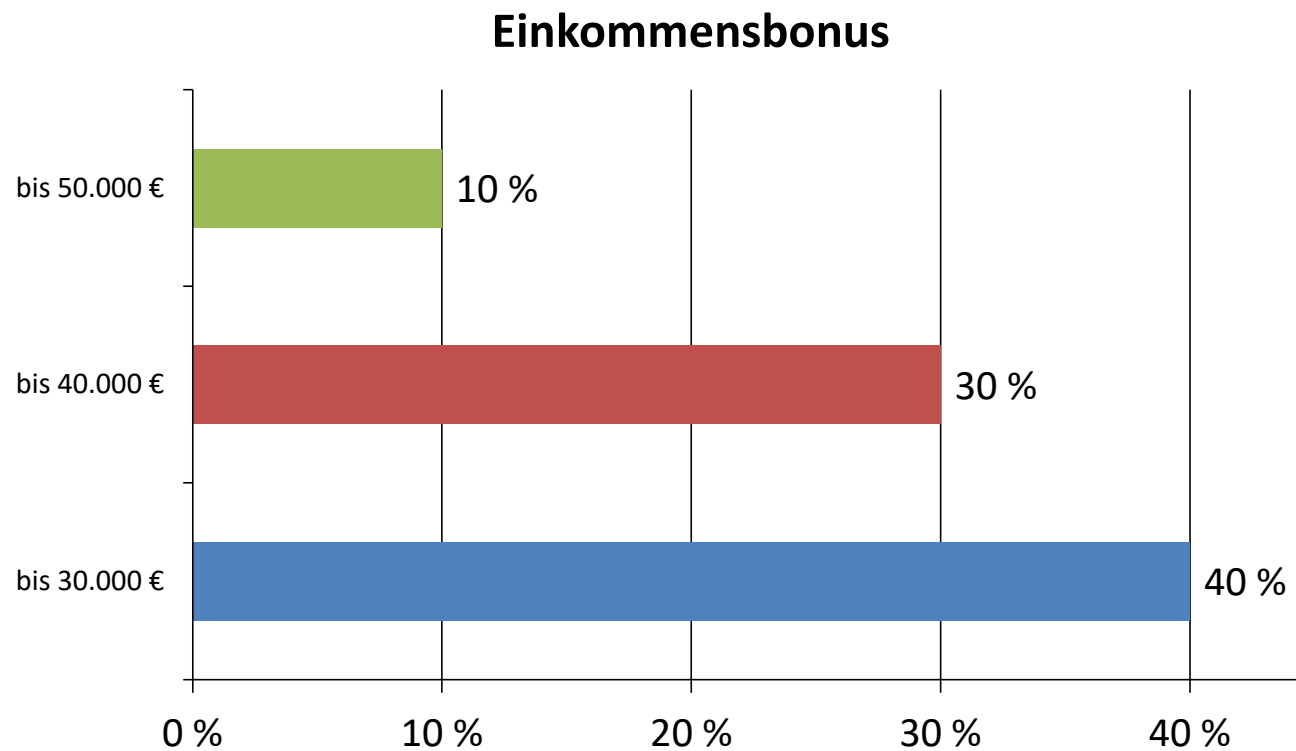
² Der Zuschuss wird auf Basis der maximal förderfähigen Kosten berechnet. So können Eigentümer eines Einfamilienhauses beispielsweise in der niedrigsten Einkommensklasse max. einen Zuschuss i.H.v. 22.400 Euro erhalten (80 % von 28.000 Euro).

³ Zuschuss für selbstnutzende Eigentümer, die ihre alte, funktionstüchtige fossile Heizung frühzeitig austauschen. Halbjährliche Absenkung ab dem 01.02.2027 um 4 %. Bei Antragstellung ab dem 01.08.2028 wird kein Klimageschwindigkeitsbonus mehr gewährt.

⁴ Zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen.

⁵ Voraussetzung: Mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebt im Haushalt (Nachweis durch Meldebescheinigung).

Heizungsförderung: die Grundstruktur



Quelle: Bundesregierung / KfW, neue BEG-Bedingungen seit 21.07.2026

Kinderzuschlag

+ 10.000 €

einmalige Erhöhung der
Einkommensgrenze

Einkommensbonus für Selbstnutzer

Zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen

bis 30.000 €	40 %
bis 40.000 €	30 %
bis 50.000 €	10 %

Familienzuschlag: Die Einkommensgrenze erhöht sich bei mindestens einem minderjährigen Kind einmalig um 10.000 €.

Weitere Änderungen der Förderung

- Klimageschwindigkeitsbonus: seit 21.07.2026 zunächst 16 %, anschließend stufenweise sinkend.
- Effizienzbonus entfällt seit 21.07.2026.
- Emissionsminderungszuschlag entfällt seit 21.07.2026.
- Für die Kombination aus Grund- und Bonusförderung gelten Förderobergrenzen.
- Für andere Effizienzmaßnahmen gelten separate Höchstgrenzen; mit iSFP können höhere förderfähige Ausgaben möglich sein.

Förderung ist ein eigenes Planungsmodul

Neue KfW-Heizungsförderung 2026 – die Förderübersicht

Wohngebäude · Anträge nach den seit 21.07.2026 geltenden Bedingungen

Grundförderung

30 %

für förderfähige klimafreundliche Heizungen

Klima-Bonus

16 %

für bestimmte selbstgenutzte Wohneinheiten

Einkommensbonus

10–40 %

nur für Selbstnutzer, einkommensabhängig

Maximal

bis 80 %

für bestimmte selbstnutzende Eigentümer

Was wird gefördert?

- Wärmepumpen
- Solarthermie und Biomasseheizungen
- Brennstoffzellen / innovative Heiztechnik
- Gebäudenetz- und Wärmenetzanschluss
- bestimmte wasserstofffähige Heizungen (Mehrkosten)

Förderfähige Kosten 2026

- 1. Wohneinheit: 28.000 €
- 2.–6. Wohneinheit: je 15.000 €
- ab 7. Wohneinheit: je 8.000 €
- ab 01.02.2027 sinkt der Betrag der 1. WE halbjährlich um 750 €

Welche Boni gibt es?

Die Grundförderung kann – abhängig vom Antragsteller und den Voraussetzungen – ergänzt werden

Grundförderung

30 %

alle antragsberechtigten Eigentümer bei förderfähiger Heizung

Klimageschwindigkeitsbonus

16 %

Selbstnutzer; z. B. Austausch Öl/Kohle/Gasetage/Nachtspeicher oder ≥ 20 Jahre alte Gas-/Biomasseheizung

Einkommensbonus

40 %

zvE bis 30.000 €

Einkommensbonus

30 %

zvE bis 40.000 €

Einkommensbonus

10 %

zvE bis 50.000 €

Familienzuschlag: Mit mindestens einem minderjährigen kindergeldberechtigten Kind erhöht sich die Einkommensgrenze einmalig um 10.000 €.

Was ist seit Juli 2026 neu?

Wichtige Änderungen gegenüber den vorherigen Förderbedingungen

Förderdeckel

Grundförderung + Boni grundsätzlich max. 70 %; bei bestimmten Selbstnutzern mit geringerem Einkommen bis 80 %.

Klima-Bonus

Aktuell 16 %; ab 01.02.2027 halbjährlich minus 4 Prozentpunkte; ab 01.08.2028 entfällt er.

Effizienzbonus

Seit 21.07.2026 entfallen.

Emissionsminderungszuschlag

Seit 21.07.2026 entfallen.

Wertschöpfungsbonus

Für das 1. Quartal 2027 angekündigt; relevant für Wärmepumpen und Produktionsort.

KfW-Förderbeispiel: Wärmepumpe im Einfamilienhaus

Vereinfachtes Rechenbeispiel nach den seit 21.07.2026 geltenden Konditionen

Beispiel

- Selbstgenutztes Einfamilienhaus
- Austausch einer alten Ölheizung
- Neue förderfähige Wärmepumpe
- Förderfähige Kosten: 28.000 €
- Haushaltseinkommen: 45.000 €

Grundförderung

30 % = 8.400 €

Klimageschwindigkeitsbonus

16 % = 4.480 €

Einkommensbonus

10 % = 2.800 €

Voraussichtlicher
KfW-Zuschuss

15.680 €

= 56 % von 28.000 €

Verbleibende Kosten

12.320 €

Hinweis: Das Beispiel setzt voraus, dass die jeweiligen Bonusvoraussetzungen erfüllt sind. Maßgeblich ist die individuelle Förderzusage d

KfW-Förderbeispiel: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Beispiel: zentrale Wärmepumpe · alle 6 Wohnungen werden versorgt · Antrag 2026

Ausgangslage

- 6 Wohneinheiten
- zentrale alte Ölheizung
- Austausch gegen Wärmepumpe
- förderfähige Kosten z. B. 130.000 €
- alle Wohnungen werden gefördert

Förderhöchstbetrag

1. Wohneinheit: 28.000 €
2.–6. Wohneinheit: 5 × 15.000 €
Zwischensumme: 75.000 €
Max. förderfähige Kosten: 103.000 €

130.000 € tatsächliche Kosten
→ angesetzt werden max. 103.000 €

Grundförderung 30 %

103.000 € × 30 %

= 30.900 € Zuschuss

Rechnerischer Eigenanteil

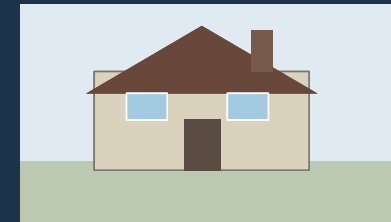
130.000 € – 30.900 € = 99.100 €

Wichtig: Klima- und Einkommensbonus sind bei Mehrfamilienhäusern nur für selbstgenutzte Wohneinheiten über Zusatzanträge möglich. Bei einem vollständig vermieteten MFH bleibt es in diesem Beispiel bei 30 % Grundförderung.

7 • Praxisbeispiele

Wie eine sinnvolle Entscheidung aussehen kann

ca. 12 Minuten



Praxisfall A: Einfamilienhaus von 1975

Ausgangslage

- 150 m² Wohnfläche
- 25 Jahre alte Ölheizung
- klassische Heizkörper
- Dach teilweise modernisiert
- kein akuter Heizungsausfall

Nächste Schritte

- Heizlast / Verbrauch prüfen
- Vorlauftemperatur testen
- Heizkörper bewerten
- Wärmenetzperspektive klären
- 3–4 Varianten wirtschaftlich vergleichen

Praxisfall B: Gasheizung von 2018

- Kein vorschneller Austausch allein wegen des neuen Gesetzes.
- Verbrauch und Regelung optimieren.
- Gebäudehülle schrittweise verbessern, wenn wirtschaftlich.
- Bei größerer Sanierung bereits die spätere Heizungsalternative mitdenken.
- Investitionsentscheidung erst treffen, wenn ein konkreter Anlass besteht.

Modernisierung als Fahrplan denken

Praxisfall C: Heizung ist defekt

- Reparaturfähigkeit und Restlebensdauer sofort klären.
- Keine Entscheidung nur unter Zeitdruck aus einem einzigen Angebot treffen.
- Technische Varianten mit Investitions- und Betriebskosten vergleichen.
- Förderung und Finanzierung parallel prüfen.
- Bei Unsicherheit eine unabhängige Fachplanung/Energieberatung einschalten.

Zeitdruck braucht Vorbereitung

So sollte ein Variantenvergleich aussehen

Nicht als Preisrangliste, sondern als Gesamtschau

Kriterium	Wärmepumpe	Wärmenetz	Biomasse	Gas/Öl
Investition	● ● ●	● ●	● ● ●	● ●
Betriebskosten-Risiko	● ●	● ●	● ●	● ● ● ●
Platzbedarf	● ●	●	● ● ● ●	● ●
Klimaziel 2045	●	●	● ●	● ● ● ●
Gebäudeabhängigkeit	● ● ●	● ●	● ●	● ●

Investition

Energie

Wartung

CO₂/Brennstoff

Restwert

8 • Was nehme ich mit?

Die wichtigsten Botschaften für die eigene Entscheidung

ca. 7 Minuten

Fazit: Was sollten Bürger jetzt tun?

Fünf Schritte für eine belastbare Modernisierungsentscheidung

1

Nicht überstürzt handeln

Eine funktionierende Heizung nicht allein wegen neuer Regeln austauschen.

2

Gebäude verstehen

Verbrauch, Heizlast, Vorlauftemperatur und Gebäudehülle prüfen.

3

Optionen vergleichen

Wärmepumpe, Wärmenetz, Biomasse und weitere Lösungen technologieoffen betrachten.

4

Förderung prüfen

KfW-Konditionen und Antragsschritte vor Beauftragung aktuell prüfen.

5

Langfristig rechnen

Investition, Betrieb, Brennstoffrisiken und Klimaziel 2045 gemeinsam bewerten.

Förderung: typische Fehler vermeiden

- Auftrag oder Baubeginn zu früh auslösen.
- Nur den Fördersatz betrachten, nicht den Förderhöchstbetrag.
- Selbstnutzung, Einkommen oder Nachweise nicht rechtzeitig klären.
- Förderfähige Kosten und nicht förderfähige Kosten vermischen.
- Technik nach Förderung auswählen statt nach Gebäude und Wirtschaftlichkeit.

Förderung optimiert eine gute Lösung – sie ersetzt sie nicht

Die 7 wichtigsten Regeln

- 1. Eine funktionierende Heizung nicht aus Panik austauschen.
- 2. Technologieoffen vergleichen – nicht ideologisch entscheiden.
- 3. Bei Gas und Öl die Biotreppe und langfristige Brennstoffkosten mitdenken.
- 4. Gebäudehülle und Heiztechnik gemeinsam betrachten.
- 5. Kommunale Wärmeplanung vor langfristiger Investition prüfen.
- 6. Förderung vor Beauftragung sorgfältig klären.
- 7. Gesamtkosten über 15–20 Jahre vergleichen.

Erst rechnen – dann entscheiden

Ihre persönliche 10-Punkte-Checkliste

☐

Alter und Zustand der Heizung

☐

Photovoltaik-Potenzial

☐

Jahresverbrauch der letzten 3 Jahre

☐

Wärmenetzperspektive

☐

Vorlauftemperatur im Winter

☐

Investitionsbudget

☐

Heizkörper / Fußbodenheizung

☐

Förderfähigkeit

☐

Dämmstandard des Gebäudes

☐

20-Jahres-Kostenvergleich

Ihre Fragen

Welche Heizung passt zu meinem Haus?
Was gilt für meinen konkreten Fall?

Wichtige Internetadressen

Originalquellen für Gesetz, Förderung und praktische Informationen

KfW – Heizungsförderung

kfw.de/heizungsfoerderung

Fördersätze, Antrag, FAQ und aktuelle Änderungen

Bundesregierung

bundesregierung.de

Aktuelle Informationen zum Gebäudemodernisierungsgesetz

KfW – Programm 458

kfw.de/458

Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude

Gesetze im Internet

gesetze-im-internet.de

Verbindlicher Gesetzestext und aktuelle Fassungen

Energiewechsel / BMWF

energiewechsel.de

Informationen zu BEG, Heizung und energetischer Sanierung

Energieeffizienz-Experten

energie-effizienz-experten.de

Suche nach zugelassenen Energieeffizienz-Experten

Quellen & Hinweis

Rechts- und Förderstand: 26. August 2026

- Bundesregierung: „Gebäudemodernisierungsgesetz“, 29.07.2026
- Gesetze im Internet: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), insbesondere § 43
- KfW: „Anpassungen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“, Stand August 2026
- BMW / Energiewechsel: FAQ zur BEG, neue Bedingungen seit 21.07.2026

Hinweis: Die Präsentation dient der allgemeinen Bürgerinformation. Förderbedingungen und Rechtslage sollten vor einer konkreten Investition nochmals aktuell geprüft werden.