Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
Bayerische Architektenkammer

Freie Beraterin BEN
Andrea Bitter, Architektin

Vortrag
22.10.2026

Das GebäudeMODernisierungsGesetz

BEN-Update
22.10.2026

Freie Beraterin BEN
Andrea Bitter, Architektin

Die folgenden Seiten stellen einen GROBEN Überblick über Änderungen, Anforderungen und Regelungen durch das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und thematisch ähnliche Gesetze dar (Stand Oktober 2026). Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wir übernehmen keine Gewähr.

Bitte arbeiten Sie unbedingt mit den jeweils aktuellen Fassungen der Gesetze, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt oder einschlägigen Portalen, Publikationen,…

Gesetz zur Änderung des GEGs

beschlossen am 23.07.2026

https://www.recht.bund.de/eli/bund/bgbl-1/2026/226

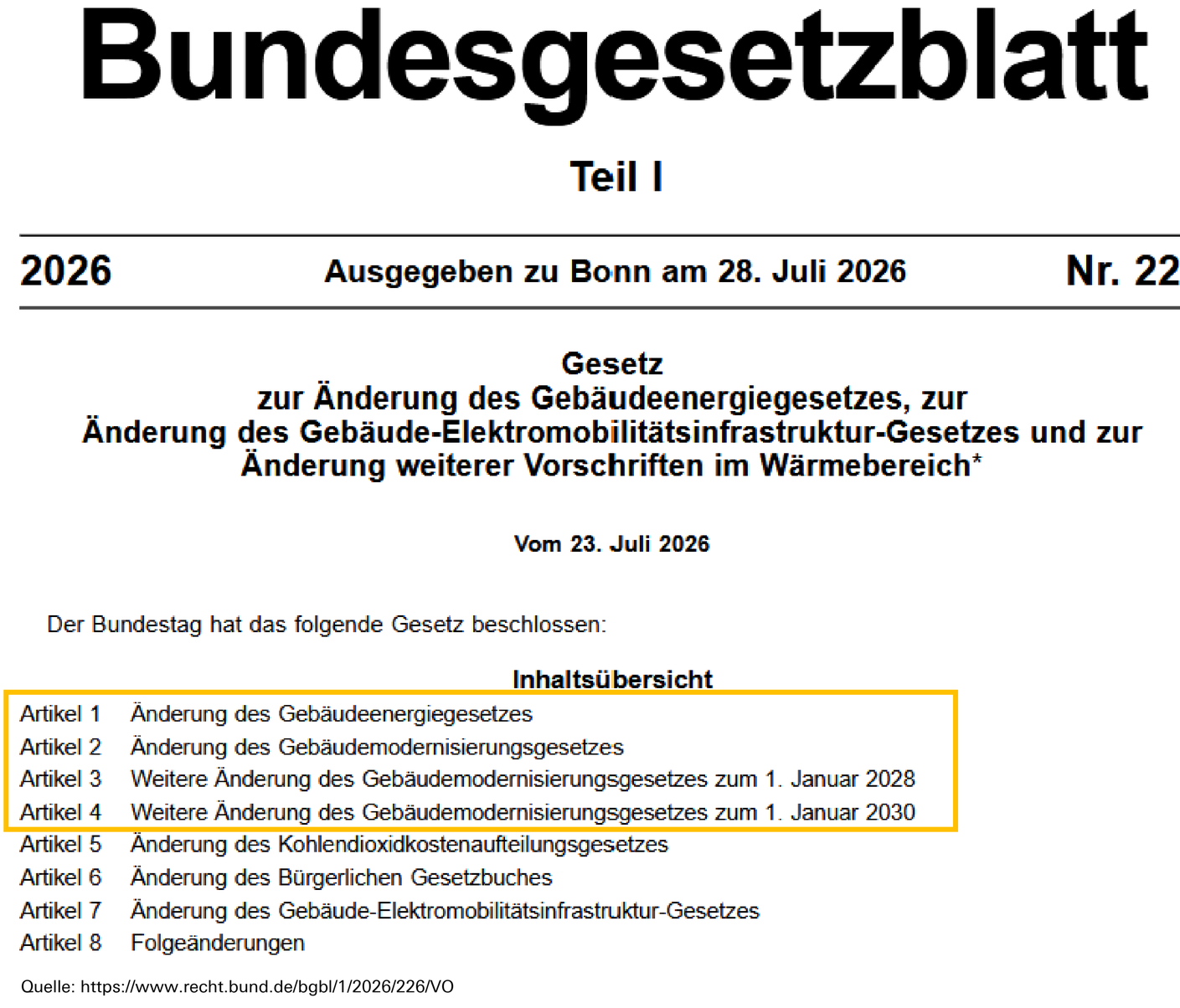
aktuell gültig

https://www.gesetze-im-internet.de/geg/index.html

Lesefassungen für 2027, 2028 und 2030
-> welche Änderungen kommen?

https://www.gmodg.bund.de/GModG/DE/Home/startseite/_buehne/Lesefassungen.html

GEG/ GModG



Bundesgesetzblatt

Teil I

2026 **Ausgegeben zu Bonn am 28. Juli 2026** **Nr. 226**

Gesetz
zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich*

Vom 23. Juli 2026

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1 Änderung des Gebäudeenergiegesetzes
Artikel 2 Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes
Artikel 3 Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2028
Artikel 4 Weitere Änderung des Gebäudemodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2030
Artikel 5 Änderung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes
Artikel 6 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches
Artikel 7 Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes
Artikel 8 Folgeänderungen

Quelle: https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2026/226/VO

Gesetz zur Änderung des GEGs

*CO2-Kostenaufteilungsgesetz
**Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude
***Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz

Inkrafttreten 29.07.26

Artikel 1

Einführung GModG, neue Heizungsregelungen mit Biotreppe

Artikel 5, 6

Mieterschutz in BGB und CO2KostAufG*

Artikel 8

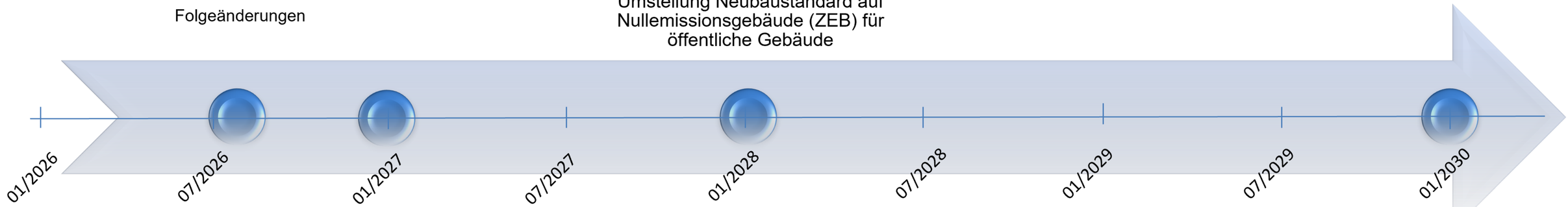
Folgeänderungen

Inkrafttreten 01.01.28

Artikel 3

Umsetzung EPBD:

Umstellung Neubaustandard auf Nullemissionsgebäude (ZEB) für öffentliche Gebäude



Inkrafttreten 01.01.27

Artikel 2

Umsetzung EPBD:
Gesamtprimärenergie, Einführung Ökobilanzierung, MEPS**, Solarpflicht, Energieeffizienzklassen NWG…

Artikel 7

Umsetzung EPBD im GEIG***:

E-Ladeinfrastruktur für Stellplätze

Inkrafttreten 01.01.2030

Artikel 4

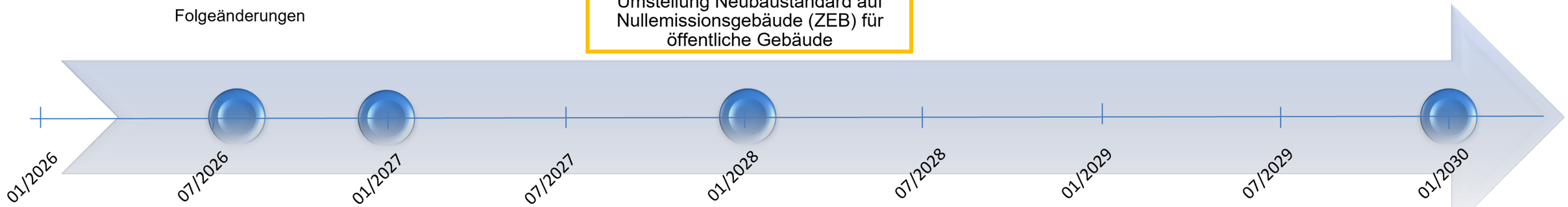
Umsetzung EPBD:

Nullemissionsgebäude (ZEB) für alle Neubauten

Quelle: BBSR https://www.gmodg.bund.de/GModG/DE/GModGRegelungen/GModG_neu/GModG_neu-node.html

Gesetz zur Änderung des GEGs

*CO2-Kostenaufteilungsgesetz
**Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude
***Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastrukturgesetz



Inkrafttreten 29.07.26

Artikel 1

Einführung GModG, neue Heizungsregelungen mit Biotreppe

Artikel 5, 6

Mieterschutz in BGB und CO2KostAufG*

Artikel 8

Folgeänderungen

Inkrafttreten 01.01.27

Artikel 2

Umsetzung EPBD: Gesamtprimärenergie, Einführung Ökobilanzierung, MEPS**, Solarpflicht, Energieeffizienzklassen NWG…

Artikel 7

Umsetzung EPBD im GEIG***:

E-Ladeinfrastruktur für Stellplätze

Inkrafttreten 01.01.28

Artikel 3

Umsetzung EPBD:

Umstellung Neubaustandard auf Nullemissionsgebäude (ZEB) für öffentliche Gebäude

Inkrafttreten 01.01.2030

Artikel 4

Umsetzung EPBD:

Nullemissionsgebäude (ZEB) für alle Neubauten

Quelle: BBSR https://www.gmodg.bund.de/GModG/DE/GModGRegelungen/GModG_neu/GModG_neu-node.html

GModG
aktuelle Änderungen (gültig seit 29.07.2026)

Fokus Heizungen

- Streichung der 65%-EE-Pflicht (§§ 71 bis 71p GEG)
- Streichung Betriebsverbote für Heizkessel (§ 72)
- neue Regelungen für den Ersatz von Heizungsanlagen
- Bio-Treppe
- Einsatz Stromdirektheizungen (§§ 42 bis 46)
- Netzdienlichkeit (z.B. externe Signale an Wärmepumpe)

Gebäudeautomation NWG

- Pflicht zur Gebäudeautomation (alt 71a, neu §56) https://www.kedi-dena.de/gebaeude/foerderung-regulatorik/56-gmodg-gebaeudeautomation-und-monitoring-in-nichtwohngebaeuden/

© Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

GModG
Biotreppe

Bei Einbau neuer Heizungen mit fossilen Brennstoffen (Gas, Heizöl, Flüssiggas)

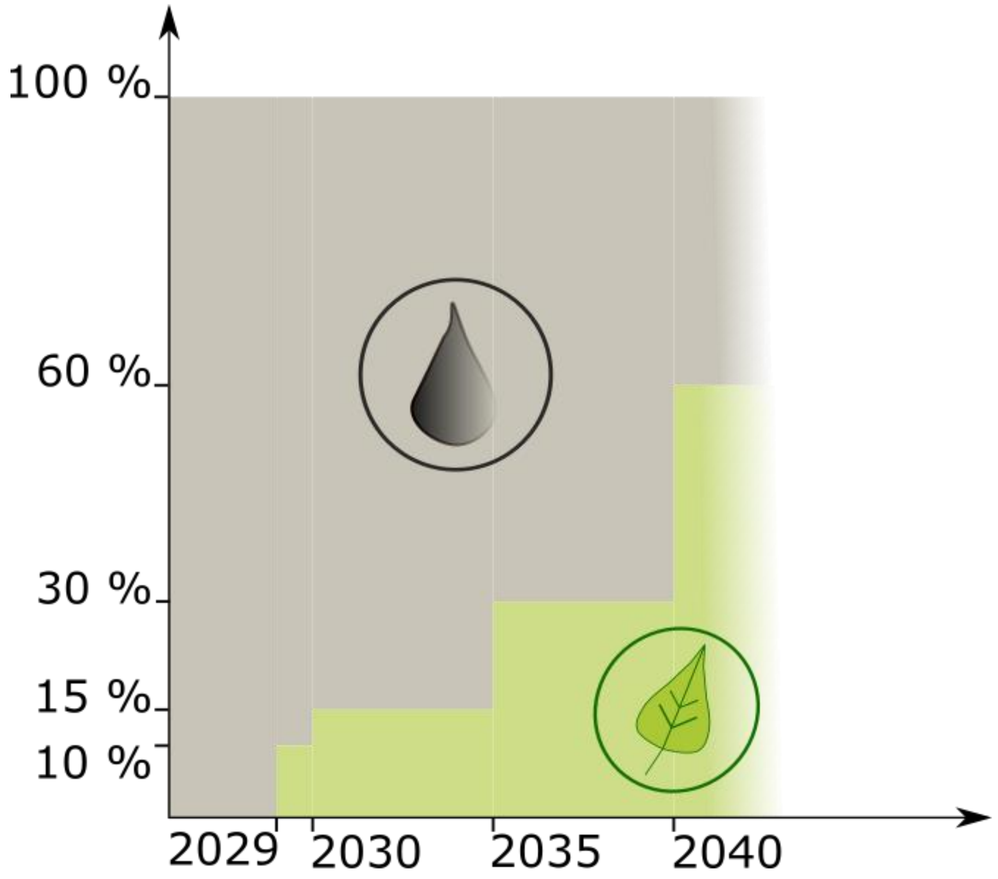
steigender Anteil Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff

- ab 01.01.2029 mindestens 10 Prozent
- ab 01.01.2030 mindestens 15 Prozent
- ab 01.01.2035 mindestens 30 Prozent
- ab 01.01.2040 mindestens 60 Prozent

Pflicht liegt bei Inverkehrbringern, nicht bei Kunden

alternativ Erfüllung der Beimischungspflicht

a) über Solarthermie-Hybridheizung, Wärmepumpen-Hybridheizung (bivalent parallel mit WP-Vorrang) oder Biomasse-Hybridheizung
b) raumlufttechnische Anlage mit WRG



© BBSR, https://www.gmodg.bund.de/GModG/DE/GModGRegelungen/GModG_neu/GModG_neu-node.html

GModG
Biotreppe: nach §42a bis 01.12.26 Gesetz erforderlich

Ökozentrum NRW schreibt:

Das Bundeswirtschaftsministerium (BMWE) hat Eckpunkte zur Grüngas- und Grünheizölquote erarbeitet

Ab 2028 müssen die **Inverkehrbringer** von Gas, Heizöl und Flüssiggas einen steigenden Anteil klimaneutraler Brennstoffe einsetzen. Der Anteil beginnt bei 1 % und steigt zunächst langsam (5 % in 2030, 20 % in 2035), danach schneller bis auf 100 % in 2045.

Die Quote gilt nur für private Haushalte. Industrie, Gewerbe, Verkehr sowie Strom- und Fernwärmeerzeugung sind ausgenommen.

Anrechenbar sind alle erneuerbaren und kohlenstoffarmen Brennstoffe nach EU-Recht, also auch **blauer Wasserstoff**. Die Quote soll auf die Bio-Treppe angerechnet werden können.

Über- und **Untererfüllung können ins Folgejahr übertragen werden**. Die verpflichteten Inverkehrbringer können Quotenmengen untereinander handeln und müssen bei Nichterfüllung eine Ersatzzahlung leisten.

Der Anstieg kann nach einer Evaluierung **zeitlich verschoben werden**, das Ziel von 100 % in 2045 bleibt bestehen.

Wasserstoff im Erdgasnetz zählt nur in Netzen, deren Umstellung auf Wasserstoff geplant ist. Grüner Wasserstoff wird zunächst dreifach auf die Quote angerechnet, kohlenstoffarmer Wasserstoff mit einem geringeren Faktor; beide Faktoren sinken bis 2045 ab.

Quelle: https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/update-zum-gmodg/; Update 14.10.2026

GModG
Kritik

Expertenrat für Klimafragen (www.expertenrat-klima.de, eingesetzt von der Bundesregierung)

„Einhaltung des Emissionsbudgets bis 2030 nicht bestätigt – Expertenrat sieht weiterhin Handlungsbedarf gemäß Klimaschutzgesetz.“ noch vor Beschluss des GModG.

Bundesrat zum GModG (https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1191030)

„Die Bundesländer warnen vor einer Verlangsamung der Wärmewende und vor der weiteren Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Öl und Erdgas. Brennstoffe wie Biomethan seien bisher nicht in ausreichenden Mengen verfügbar, außerdem gebe es erhebliche Bedenken bei den Preisen für Biogase, was das Heizen für Verbraucher stark verteuern könnte.“

Deutsche Umwelthilfe

Hat Verfassungsbeschwerde eingereicht und bezeichnet die Quote [Anmerk: Biotreppe] als klimapolitisch wirkungslos.

https://www.duh.de/presse/pressemitteilungen/pressemitteilung/verfassungsbeschwerde-gegen-gebaeudemodernisierungsgesetz-eingereicht-deutsche-umwelthilfe-fordert-s/

GModG
Umsetzung EPBD (EU-Gebäuderichtlinie, Energy Performance of Buildings Directive)

2027

- Solarpflicht (§106 GModG)
- Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude (NWG)
- keine Energie**verbrauchs**ausweise für NWG, Energieausweis bei Verkauf, Vermietung,… NEU: VERLÄNGERUNG Miet-/ Pachtvertag,…
- Wohngebäude: Wahl zwischen Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, Pflicht und Aushangpflicht (öffentlich, Publikumsverkehr,…) verschärft sich

2028

- LCA für Neubauten > 1.000 m^2 Nutzfläche
- ZEB für Neubau NWG Eigentum / Nutzung öffentliche Hand

2030

- LCA und ZEB für alle Neubauten

Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur- Gesetzes (GEIG) ab 2027

Vorgaben für Ladeinfrastruktur und Fahrradstellplätze bei zu errichtenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (§§ 2-10; §§ 14-16 GEIG)

GModG
Änderungen 01.01.2027 für Berechnungen/ Energieberater:innen

- Geänderte Referenzgebäude für Wohn- und Nichtwohngebäude (Definition von baubaren Referenzgebäuden, Anlage 1 und 2 GModG)
- Einführung von Energieeffizienzklassen von A-G in Energieausweisen für Nichtwohngebäude (Anlage 10a GModG)
- Geänderte **Primärenergiefaktoren** (bzw. Anforderungssystematik) durch die **Einbeziehung des Anteils erneuerbarer Energien** zur Berechnung der Gesamtprimärenergie sowie bei Fernwärme durch geändertes Berechnungsverfahren (§ 22 i. V. m. Anlage 4 GModG)

➔ Änderung der CO2-Emissionsfaktoren: Anlage 9 / Änderung der Primärenergiefaktoren: Anlage 4

- keine getrennten Bilanzierungen mehr innerhalb eines Gebäudes (§106 entfällt, nur noch §3); Bezugsgröße nur noch NRF

Aktualisierung der Normenbezüge:

- neuer DIN/TS 18599:2025-10 - Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung
- neue DIN 4108-2:2026-05 - Mindestwärmeschutz, sommerlicher Wärmeschutz
- DIN SPEC 91606: 2026-07 - Treibhausgasemissionen
- DIN 4108-3: 2024-03 - Mindestwärmeschutz
- DIN 4108-4: 2020-11 in Verbindung mit DIN EN ISO 6946 - Berechnung von Wärmedurchgangskoeffizienten

GModG
aktuelle Pflichten

Wohngebäude

- bei Eigentumsübergang: Dämmung oberste Geschossdecke + Dämmung ungedämmte Heizungsrohre
- bei Änderungen/ Umbau/ Sanierung: Anforderungen an Wärmeschutz (siehe u.a. GModG §36 / Anlage 7)

Nichtwohngebäude

- Pflicht zu Monitoring und Gebäudeautomation (alt §71a, neu §56) für Gebäude mit Heizungs- oder Klimaanlage ab 70 kW Nennleistung; Frist: 31.12.2029

https://www.kedi-dena.de/gebaeude/foerderung-regulatorik/56-gmodg-gebaeudeautomation-und-monitoring-in-nichtwohngebaeuden/

neben weiteren Pflichten zur Wartung, Energieausweisen, Erhaltung energetisches Niveau,….

GModG
Solarenergienutzung §106

Jahr	Neubau	Bestand
2027	neue öffentlichen Gebäude + neue NWG >250qm NF	
2028		bestehende öffentliche Gebäude NF >2.000m²
2028		bestehende NWG NF > 500m²
		bei größeren Renovierungen oder Dacharbeiten
2029		bestehende öffentliche Gebäude NF >750m²
2030	neue WG, neue überdachte Parkplätze an Gebäuden	
2031		bestehende öffentliche Gebäude NF >250m²

Die einzelnen Bundesländer haben bereits oder können über Landesrecht strengere Anforderungen stellen;

Bayern BayBO Art. 44a: seit 2023 für Neubau/ Erneuerung Dachhaut NWG, seit 2025 WG

GModG
Ökobilanzierung / LCA (§ 7(5) und 88b)

2028 für Neubauten > 1.000 m^2 Nutzfläche,

2030 für alle Neubauten

- Berechnung Treibhausgaspotenzial im Lebenszyklus nach §7(5)

„…ermittelte Wert ist als Masse in Kilogramm Kohlenstoffdioxid-Äquivalent pro Quadratmeter Bilanzbezugsfläche und Jahr anzugeben. Für die Ökobilanzierung … sind die vom **BBSR unter Berücksichtigung der Spezifikationen der DIN SPEC 91606: 2026-07** im Bundesanzeiger bekannt gemachten Datengrundlagen und Arbeitshilfen zu verwenden. Als Datengrundlage für die Ökobilanzierung kann auch die **nationale Referenzdatenbank** [Anm. Ökobaudat] verwendet werden…“

- **Darstellung** im Energieausweis
- 01.01.2027: Veröffentlichung Fahrplan für **Grenzwerte** mit Zielvorgaben für 2030 und dann Abwärtstrend

GModG
NEB (NullEmissionsGebäude) / ZEB (ZeroEmissionBuilding) nach §10

2028 Neubau NWG Eigentum / Nutzung öffentliche Hand

2030 alle Neubauten

- -10% zum Niedrigstenergiegebäude-Niveau (siehe Referenzgebäude)
- keine fossilien CO2-Emissionen am Standort (z.B. Fernwärme, Wärmepumpe,…)
- Gebäudeautomation, Mess- und Regelungstechnik für Raumluftqualität
- für Solarenergienutzung optimierte Bauweise
- Netzdienlichkeit: Reaktion auf externe Signale, Regelung Energieverbrauch
- Überwachung der Energieeffizienz

GModG
Sanierungspflicht nach EPBD ab 2027

Wohngebäude

- Emissionsminderungs-Pflicht für Gesamtdeutschland: „Flottenziel“ -16% bis 2030 und -22% bis 2035
- in D noch nicht definiert, nationaler Gebäuderenovierungsplan bis 31.12.2026

Nichtwohngebäude MEBS

- gebäudescharfe Anforderungen -> konkrete **Sanierungspflichten**!
- 16% der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz bis 2030
- 26% bis 2033

GModG
Anforderungen an bestehende NWG §40 GModG (**Lesefassung 2027**)

Der Jahres-Primärenergiebedarf darf ab 1. Januar 2030 **das 3,5fache des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes … nicht überschreiten.** (ab 2033 das 2,95fache)

Die Einhaltung der Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz nach Absatz 1 Satz 1 gilt als erfüllt, wenn das Nichtwohngebäude

1. ab dem 1. Januar 1996 errichtet wurde,

2. vor dem 1. Januar 1996 errichtet worden ist und der Eigentümer nachweist, dass …

3. eine Heizungsanlage nutzt, die die bereitgestellte Wärme überwiegend mit Biomasse oder einer Wärmepumpe erzeugt, oder

4. mit Fernwärme versorgt wird.

Ausnahmen bei geplanter Sanierung, Baudenkmälern, Industrieanlagen, Landwirtschaft, kleinen Gebäuden,…

GModG
Anforderungen an bestehende NWG §41 GModG

Prüfung bzw. Nachweis Einhaltung Anforderungen §40 -> §41 / Skalen sind wg. Referenzgebäudeverfahren gebäude-individuell

Ab 2030: 0,5x Maximalwert auf Skala = 2,1-fache Wert Referenzgebäude

Ab 2033: 0,4x Maximalwert auf Skala = 2,1-fache Wert Referenzgebäude

in Erarbeitung für das bafa:

Mustersanierungsfahrplan

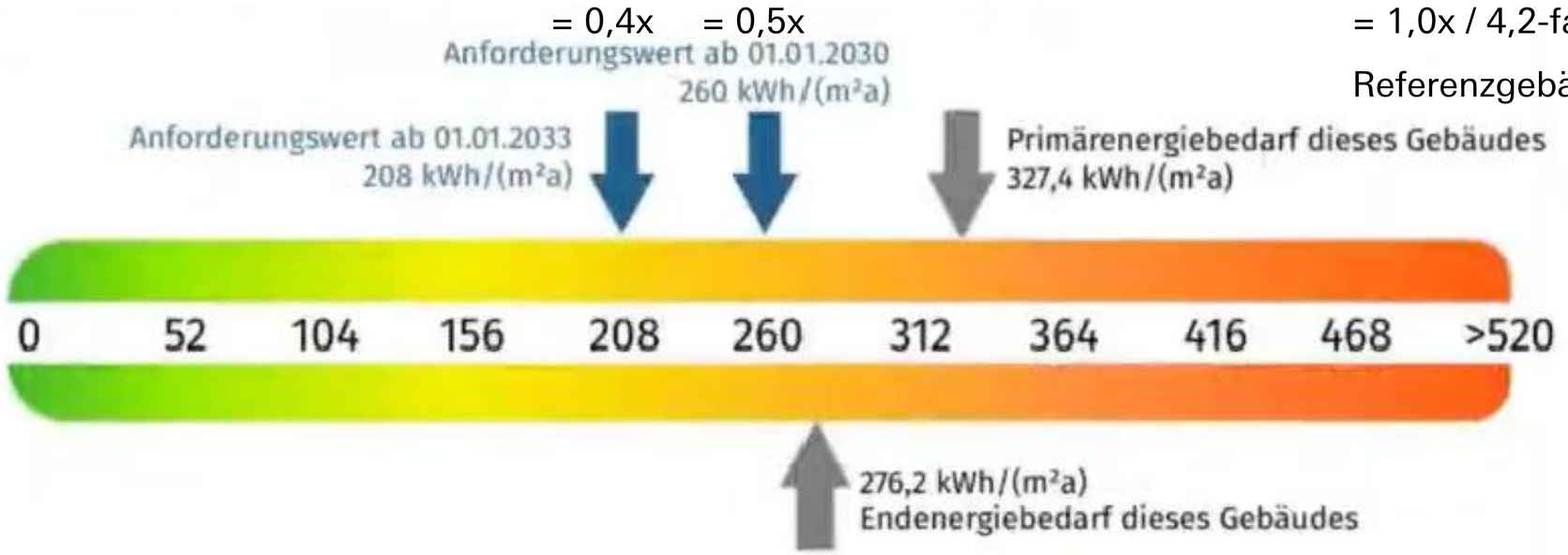


Abbildung 1: Primär- und Endenergiebedarf aus dem Energieausweis sowie Renovierungsanforderungen des Gebäudes

Quelle: Lambrecht, Mustersanierungsfahrplan NWG 2026

Förderungen
Suche

Förderdatenbank des Bundes (BMWE)

https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Foerderprogramme/foerderprogramme.html

- Suchbegriff z.B. „Gebäude“
- Förderbereich „Wohnungsbau & -Modernisierung“ auswählen

Bayern

https://foerderung.bayern.de/

Energiezentrum Allgäu

https://www.eza-allgaeu.de/online-ratgeber/foerdermittelcheck/

mit Schritt für Schritt-Abfrage

Quelle: eza-Homepage, https://www.eza-allgaeu.de/online-ratgeber/foerdermittelcheck/

Förderungen
Bundesförderungen

Förderungen nach BEG und Einkommenssteuergesetz weitgehend unverändert

- Neubau (kfw)
- Gesamtsanierung (kfw)
- Einzelmaßnahme Heizungstausch (kfw)
- Einzelmaßnahmen Gebäudehülle (bafa)

  Änderung: 5% iSFP-Bonus

sonstige Förderungen

- Jung kauft alt
- Gewerbe zu wohnen
- …

Förderungen Sanierung Wohngebäude (Update 18.08.2026)

Maßnahme	BAFA	KfW	Finanzamt
Heizungstechnik Wärmepumpe Biomasseheizung Solarthermie Brennstoffzellenheizung Wasserstofffähige Heizung Wärme-/Gebäudenetz-Anschluss	-	BEG EM 458 (Einzelmaßnahme) **Basisförderung 30 % Zuschuss** [1] + 16 % Geschwindigkeitsbonus [2] + 10 % bis 40 % Einkommensbonus [3] max. 80 % Zuschuss inkl. Boni [4] **max. Invest 28 T€** [5] **1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7.** **+ Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE** [7]	§ 35c EStG **20 % Steuerbonus** **max. Invest 200 T€** [12]
Heizungstechnik Gebäudenetz Errichtung / Umbau / Erweiterung und Anschluss an neues Gebäudenetz	BEG EM (Einzelmaßnahme) **Basisförderung 30 % Zuschuss** [1] + 16 % Geschwindigkeitsbonus [2] + 10 % bis 40 % Einkommensbonus [3] max. 80 % Zuschuss inkl. Boni [4] **max. Invest 28 T€** [5] **1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7.**	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) **+ Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE** [7]	§ 35c EStG **20 % Steuerbonus** **max. Invest 200 T€** [12]
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung [6]	BEG EM (Einzelmaßnahme) **Basisförderung 15 % Zuschuss** **max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7.** **pro WE + Jahr** Mit iSFP: Erhöhung des max. Invests um 30 T€ für 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 7 T€ ab 7. WE + 5 % iSFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest (je Antrag)	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) **+ Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE** [7]	§ 35c EStG **20 % Steuerbonus** **max. Invest 200 T€** [12]
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	BEG EM (Einzelmaßnahme) **50 % Zuschuss**	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) **+ Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE** [7]	-
Gebäudehülle Dämmung Dach, Fassade, Keller / Fenster / Haustür / Sommerlicher Wärmeschutz	BEG EM (Einzelmaßnahme) **Basisförderung 15 % Zuschuss** **max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7.** **pro WE + Jahr** Mit iSFP: Erhöhung des max. Invests um 30 T€ für 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 7 T€ ab 7. WE + 5 % iSFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest (je Antrag) *ab Q1/2027: + 5 % WPB-Bonus auf Dämmung*	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) **+ Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE** [7]	§ 35c EStG **20 % Steuerbonus** **max. Invest 200 T€** [12]
Anlagentechnik Lüftung / Smart Home	BEG EM (Einzelmaßnahme) **Basisförderung 15 % Zuschuss** **max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7.** **pro WE + Jahr** Mit iSFP: Erhöhung des max. Invests um 30 T€ für 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 7 T€ ab 7. WE + 5 % iSFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest (je Antrag)	BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme) **+ Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE** [7]	§ 35c EStG **20 % Steuerbonus** **max. Invest 200 T€** [12]
Komplettsanierung zum Effizienzhaus EH Denkmal EE EH 85 EE EH 70 EE EH 55 EE EH 40 EE	-	BEG WG 261 (Wohngebäude) **Zinsgünstiger Förderkredit max. 150 T€ pro WE** **Pflicht zur EE-Klasse** **max. 10 % Tilgungszuschuss** [8] + 5 % NH-Klasse + 10 % Bonus für Worst Performing Buildings [8] + 5 % bzw. 15 % Bonus bei serieller Sanierung [8]	§ 35c EStG **20 % Steuerbonus** **max. Invest 200 T€** [12]
Fachplanung und Baubegleitung [9]	BEG EM (Einzelmaßnahme) **50 % Zuschuss** **max. Invest 5 T€ (EFH/ZFH), 20 T€ MFH (2 T€ p. WE)**	BEG WG 261 (Wohngebäude) **50 % Tilgungszuschuss** **max. Invest 10 T€ (EFH/ZFH), 40 T€ MFH (4 T€ p. WE)**	§ 35c EStG **50 % Steuerbonus**
Energieberatung Sanierungsfahrplan	EBW (Energieberatung für Wohngebäude) **50 % Zuschuss (max. 650 € EFH/ZFH, 850 € MFH)** + max. 250 € für Erläuterung in WEG-Versammlung	-	-
Kauf Altbau als Familien-Wohneigentum	-	Jung kauft Alt 308 **Zinsgünstiger Kredit max. 140 bis 180 T€** [10]	-
Umbau Gewerbefläche zu Wohnfläche	-	Gewerbe zu Wohnen 266 **30 % Zuschuss von max. 100 T€ pro WE** [11]	-
Kauf (oder Bau) von selbst-genutztem Wohneigentum	-	Wohneigentumsprogramm 124 **Zinsgünstiger Kredit max. 100 T€**	-
Anlagen zur Stromerzeugung Photovoltaik / Wasser / Wind…	-	Erneuerbare Energien Standard 270 **Zinsgünstiger Kredit**	-
Altersgerechter Umbau Barrierereabbau/Einbruchschutz	-	Altersgerecht Umbauen 159 **Zinsgünstiger Kredit max. 50 T€**	-

Zusätzlich stehen in einigen Bundesländern und Kommunen Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite für Sanierung oder Erneuerbare Energien zur Verfügung.

[1] **Basisförderung Wärmepumpe:** 30 % / *ab Q1/2027: 15 % + 15 %* Wertschöpfungs-Bonus *für WP aus der EU*
[2] **Geschwindigkeitsbonus:** 16 % bei Austausch Gaszentral- (> 20 J.), Biomasse- (> 20 J.), Gasetagen-, Öl-, Kohle-, Nachtspeicher-Heizung (nur für selbstgenutzte WE) / *Reduzierung um je 4 Prozentpunkte alle 6 Mon. ab 01.02.2027*
[3] **Einkommensbonus:** 40 % bei zu versteuerndem Haushaltseinkommen bis 30 T€, 30 % bis 40 T€, 10 % bis 50 T€ (nur für selbstgenutzte WE) Familienzuschlag: Für Familien mit min. 1 Kind < 18 Jahren im Haushalt erhöht sich Einkommens-Bemessungsgrenze um 10 T€
[4] **Max. Zuschuss:** 70 % / max. 80 % bei zu versteuerndem Haushaltseinkommen bis 30 T€ (bzw. Familie bei Einkommen bis 40 T€)
[5] **Max. Invest:** 28 T€ für 1. WE, *Reduzierung 750 € alle 6 Mon. ab 01.02.27 / ab Q1/2027 Ersatz EE-Heizung nur förderfähig (25 % der Kosten), wenn älter 2008*
[6] **Heizungsoptimierung:** Bei BEG EM (max. 5 WE) Heizung > 2 J. und fossile Heizung < 20 J. / bei Steuerbonus Heizung > 2 J. unbegrenzt Kombinierbar mit KfW 458 oder BEG EM für Gebäudenetz, aber: erst Förderung Optimierung beenden, dann Förderantrag neue Heiztechnik
[7] **Ergänzungskredit Einzelmaßnahme:** Förderzusage für KfW 458 oder Zuwendungsbescheid für BAFA BEG EM muss vorliegen Bei KfW 358 zusätzlicher Zinsvorteil bis 2,5 % für selbstnutzende Eigentümer mit nur 1 WE und Haushaltseinkommen von max. 90 T€
[8] **BEG WG:** Tilgungszuschuss: 5 % für EH Denkmal EE und EH 55 EE, 10 % für EH 40 EE WPB-Bonus: 10 % für EH 70 EE, EH 55 EE, EH 40 EE / SerSan-Bonus: 5 % für EH 70 EE *(ab 09/2026)*, 15 % für EH 55 EE und EH 40 EE Nicht mit BEG EM kombinierbar - zwischen BEG EM und BEG WG gilt 3-Jahres-Sperrfrist (in beide Richtungen, wenn beide Anträge ab 21.07.26)
[9] **Fachplanung/Baubegleitung:** 50 % bei Gebäudehülle, Anlagentechnik, Heizungsoptimierung / bei KfW 458 nur in Maßnahme mitgefördert Alternativ 50 % über Steuerbonus bei Maßnahme BEG EM oder KfW 458 (nur selbstnutzende Eigentümer)
[10] **Jung kauft Alt:** Min. 1 Kind < 18 J. im Haushalt / Kauf Immobilie Energieklasse F, G o. H / Sanierung zu min. EH 85 EE o. Denkmal EE (Härtefallregelung bei Erreichen von nur EH 100 EE Zinserhöhung um 1 %) oder Sanierung mit kombinierten Einzelmaßnahmen in max. 4,5 J.
[11] **Gewerbe zu Wohnen** *befristet bis 31.12.2026*: Umbau von nicht zu Wohnzwecken genutztem beheizten Gebäude/-teil zu Wohnraum Sanierung zu min. EH 85 EE oder Denkmal EE in max. 4,5 J. / ohne EE-Klasse, wenn Heizung max. 5 Jahre alt oder EE-Anteil bereits 65 %
[12] **Steuerbonus:** Max. 40 T€ Steuervorteil verteilt auf 3 J. / kombinierbar mit BAFA + KfW, aber nicht für identische Maßnahme (nur selbstnutzende Eigentümer) Alternativ § 35a EStG - Steuerbonus für Handwerkerleistung: Max. 1,2 T€ Steuervorteil pro Jahr (20 % auf 6 T€), ohne besondere Voraussetzung (nur Selbstnutzer)

energie-fachberater.de
RATGEBER FÜR HAUSBESITZER UND PROFIS

© energie-fachberater.de / Stand 18.08.2026 / Quellen: BMWE, BMWSB, BMF, BAFA, KfW / **Download Tabelle als PDF: www.energie-fachberater.de/foerderungen-sanierung.php**
Inhalte ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Es gelten die jeweils gültigen Konditionen aus Richtlinien, Merk- und Infoblättern der genannten Förderprogramme.

Links

Infoportal GModG des BBSR www.gmodg.bund.de
Versionen GModG gültig ab 2027, 2028 und 2030 https://www.gmodg.bund.de/GModG/DE/Home/startseite/_buehne/Lesefassungen.html

Gebäudeforum Klimaneutral https://www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/gmodg/

Infoportal BMWE (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie) www.energiewechsel.de
Aufzeichnungen Vorträge + kommende Seminare https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Navigation/DE/Service/Infothek/infothek.html

Ökozentrum NRW, Newsticker zum GModG https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/update-zum-gmodg/

BKI, Aufzeichnungen Webinare https://bki.de/webinar-aufzeichnungen-energieplanung
- Vom Gebäudeenergiegesetz GEG zum Gebäudemodernisierungsgesetz GModG – Neuerungen im Überblick kompakt
- Die neue Bundesförderung effiziente Gebäude BEG

Übersicht Förderungen BEG (bafa, kfw) und Einkommenssteuer https://www.energie-fachberater.de/foerderungen-sanierung.php

Impressum
Unsere Fördergeber

Die Beratungsstelle Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (BEN) wird gefördert vom Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz.

T: 089 139880-88
info@beratungsstelle-ben.de
www.beratungsstelle-ben.de

Bayerische Architektenkammer

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz