

Das Gebäudemodernisierungsgesetz

Was Eigentümerinnen und Eigentümer in Kassel, Göttingen und der Region jetzt wissen müssen, und was erst im Januar 2027 wichtig wird.

Ein Gesetz in Stufen

Seit dem 29. Juli 2026 heißt das Gebäudeenergiegesetz Gebäudemodernisierungsgesetz, kurz GModG. Verkündet wurde es im Bundesgesetzblatt 2026 Teil I Nr. 226 vom 28. Juli 2026. Es setzt die überarbeitete europäische Gebäuderichtlinie um und tritt bewusst nicht auf einen Schlag in Kraft.

SEIT 29. JULI 2026

Name und Heizungsregeln

Das Betriebsverbot für bestehende Heizungen entfällt. Neue Gas- und Ölheizungen sind wieder zulässig. Statt der starren 65-Prozent-Vorgabe gilt eine schrittweise steigende Beimischung biogener Brennstoffe.

AB 1. JANUAR 2027

Energieausweise, §§ 79 bis 88

Verbrauchsausweise nur noch für reine Wohngebäude, digitale Ausstellung, erweiterte Pflichtangaben, Energieeffizienzklassen auch für Nichtwohngebäude, Ausweispflicht bei Vertragsverlängerung, keine Ausnahme mehr für Baudenkmäler.

AB 2028 UND 2030

Nullemissionsgebäude

Zunächst für Neubauten der öffentlichen Hand, ab 2030 für alle Neubauten. Für Bestandsgebäude folgt daraus keine Umbaupflicht.

Ihre Heizung

Muss die alte Heizung raus?

Nein. Das feste Betriebsverbot ist entfallen. Eine funktionierende Anlage darf weiterlaufen und repariert werden. Für Heizungen, die vor dem Inkrafttreten eingebaut wurden, gilt Bestandsschutz.

Darf eine neue fossile Heizung eingebaut werden?

Ja. Der Einbau neuer Gas- und Ölheizungen ist wieder zulässig. Die Entscheidung ist damit wirtschaftlich und nicht mehr rechtlich: Sie legen die Brennstoffkosten für rund zwei Jahrzehnte fest, und die Effizienz des Gebäudes steht im Energieausweis, den Kaufinteressenten lesen.

Was ist mit der Beimischung biogener Brennstoffe?

Fossile Brennstoffe werden über die Jahre schrittweise durch biogene ersetzt. Der Anteil steigt gestaffelt. Wer heute neu baut oder tauscht, sollte diesen Verlauf in die Kostenrechnung aufnehmen.

Nachrüst- und Sanierungspflichten

Die bekannten Nachrüstpflichten bleiben weitgehend bestehen. Praktisch am wichtigsten beim Eigentümerwechsel: Ist die oberste Geschossdecke eines Wohngebäudes ungedämmt, muss sie oder ersatzweise das darüberliegende Dach innerhalb von zwei Jahren nach dem Wechsel gedämmt werden. Ausnahmen gibt es unter anderem für selbst bewohnte Zweifamilienhäuser und für unwirtschaftliche Maßnahmen.

Eine allgemeine Pflicht, ein Bestandsgebäude energetisch zu sanieren, gibt es nicht. Anforderungen greifen dann, wenn ohnehin gebaut wird.

Der Energieausweis ab 2027

Zum 1. Januar 2027 gilt die neue Fassung der §§ 79 bis 88. Für Eigentümer sind sechs Punkte wichtig.

- **Verbrauchsausweis nur für reine Wohngebäude.** Nichtwohngebäude und gemischt genutzte Objekte brauchen den aufwendigeren Bedarfsausweis.
- **Digitale Ausstellung** wird zum Standard.
- **Mehr Pflichtangaben.** Kennwerte und Energieeffizienzklasse werden zu allgemeinen Standardangaben.
- **Effizienzklassen A bis G** auch für Nichtwohngebäude.
- **Vertragsverlängerung** löst die Ausweispflicht aus, wenn noch kein gültiger Ausweis vorliegt.
- **Denkmalgeschützte Gebäude** sind nicht mehr ausgenommen. Eine Sanierungspflicht folgt daraus nicht.

Vorhandene Ausweise behalten ihre zehnjährige Gültigkeit. Es besteht kein Anlass, einen gültigen Ausweis vorzeitig ersetzen zu lassen.

Was das beim Verkauf bedeutet

Vor 2027 verkaufen oder danach?

Das Datum allein ist kein Argument. Entscheidend sind der Zustand der Anlagentechnik, der Sanierungsstau und Ihre eigene Planung. Wer 2027 verkauft, braucht denselben gültigen Ausweis wie heute, nur werden neu ausgestellte Ausweise mehr Angaben enthalten.

Lohnt sich eine Modernisierung vor dem Verkauf?

In aller Regel honorieren Käufer eine neue Heizung, aber nicht in Höhe der vollen Investition. Sinnvoll ist, zuerst den Wert im heutigen Zustand zu kennen und ihn den geschätzten Kosten gegenüberzustellen. Häufig ist eine saubere Aufbereitung der Unterlagen wirkungsvoller als eine einzelne Maßnahme kurz vor dem Verkauf.

Worauf Sie im Inserat achten müssen

Fehlende Pflichtangaben sind eine Ordnungswidrigkeit und können mit einem Bußgeld geahndet werden. Prüfen Sie vor Veröffentlichung, ob Art des Ausweises, Kennwerte, Energieträger, Baujahr und Effizienzklasse enthalten sind, ab 2027 zusätzlich das Ausstellungsdatum.

Häufige Fragen

Gilt das Gesetz auch für Ferienhäuser?

Für Gebäude mit sehr geringer Nutzungsdauer im Jahr gelten Ausnahmen. Ob sie greifen, hängt von der tatsächlichen Nutzung ab und sollte im Einzelfall geprüft werden.

Darf ich weiterhin mit Holz heizen?

Ja. Biogene Brennstoffe sind ausdrücklich Teil des neuen Konzepts. Technische Anforderungen an die Anlage und der Immissionsschutz bleiben davon unberührt.

Was passiert, wenn meine Heizung irreparabel ausfällt?

Dann steht ein Austausch an. Die Wahl der Technik ist freier als zuvor, die Beimischungsregel für fossile Brennstoffe sollten Sie aber einkalkulieren.

Brauche ich einen neuen Ausweis, wenn ich modernisiere?

Ändert sich die energetische Qualität wesentlich, ist ein neuer Ausweis sinnvoll und je nach Fall erforderlich. Für die Vermarktung ist ein aktueller Ausweis ohnehin das bessere Argument.

Dieser Leitfaden gibt den Stand vom September 2026 wieder und ersetzt keine Rechts- oder Energieberatung. Grundlagen: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet im Bundesgesetzblatt 2026 Teil I Nr. 226 vom 28. Juli 2026, Fassung auf [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de), Infoportal des Bundes unter [gmodg.bund.de](https://www.gmodg.bund.de) sowie Meldung der IHK Frankfurt am Main zum Inkrafttreten.

Adams & Heyder Immobilienmakler GmbH · Langenhofsweg 4a, 34134 Kassel · Friedrichstraße 3, 37073 Göttingen
0561 99 77 80 70 · info@adams-heyder.de · [adams-heyder.de](https://www.adams-heyder.de)