ENERGIEAUSWEIS & GEBÄUDEMODERNISIERUNG

Energieausweis 2027: neue Regeln, alte Skala, härterer Markt

Das Gebäudemodernisierungsgesetz ist verkündet. Wir ordnen ein, was für Eigentümer ab dem 1. Januar 2027 gilt, welche Pflichten bleiben und wie stark die Energieklasse heute auf den Verkaufspreis wirkt.

Stand: August 2026 · 18 Min. Lesezeit · Zehn Kapitel, alle Quellen belegt

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Sechs Punkte, die Eigentümer jetzt kennen müssen

01 Das GModG gilt — die Kernregeln greifen zum 1. Januar 2027

Das Gebäudemodernisierungsgesetz wurde am 28. Juli 2026 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. 2026 I Nr. 226) und ersetzt das GEG. Die Heizungsregeln gelten seit 29. Juli 2026, die Energieausweis-Vorschriften ab 1. Januar 2027.

02 Für Wohngebäude bleibt die Skala A+ bis H

Die EU-Skala A–G kommt ab 1. Januar 2027 ausschließlich für Nichtwohngebäude. Ein Wohnhaus mit 110 kWh/(m²·a) bleibt Klasse D — vor und nach dem GModG.

03 Bestehende Ausweise bleiben zehn Jahre gültig

Niemand muss neu ausstellen lassen. Nötig ist ein Ausweis nur bei Verkauf, Vermietung oder Sanierung von mehr als 25 % der Gebäudehülle. Bußgeld bei Verstoß: bis 10.000 €.

04 Die 65-%-Regel ist gestrichen, die Bio-Treppe kommt

Neue Gas- und Ölheizungen sind wieder ohne pauschale Erneuerbaren-Vorgabe erlaubt. Dafür steigt der Pflichtanteil biogener Brennstoffe stufenweise: 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040.

05 Die Förderung ist seit 21. Juli 2026 niedriger

Der Klimageschwindigkeitsbonus sinkt von 20 % auf 16 %, die förderfähigen Höchstkosten der ersten Wohneinheit von 30.000 € auf 28.000 €. Ab Februar 2027 sinkt der Bonus halbjährlich weiter.

06 Der Preis am Markt hängt an der Energieklasse

Zwischen A+ und H liegen bei Häusern 32 Prozentpunkte Preisunterschied. Gleichzeitig ist die Sanierungsquote 2025 auf 0,67 % gefallen — ein neuer Tiefstand.

INHALT

01 Der rechtliche Rahmen

06 Pflichten bei Verkauf und

Vermietung
02 Das GModG im Überblick
03 Die Effizienzskala
04 Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
05 Gebäudedatenbank
07 Zeitplan bis 2045
08 Markt & Preise
09 Förderung ab Juli 2026
10 CO_2-Preis und ETS 2

Anschließend: Fazit und Handlungsempfehlungen, offene Punkte, Quellenverzeichnis.

01 Der rechtliche Rahmen: die EU-Gebäuderichtlinie

Hinter allen deutschen Änderungen steht eine europäische Vorgabe: die überarbeitete Gebäuderichtlinie EPBD (Richtlinie (EU) 2024/1275), veröffentlicht am 8. Mai 2024 im EU-Amtsblatt. Sie ist Kernstück des European Green Deal mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050.

Die Neufassung trat am 28. Mai 2024 in Kraft. Alle neuen oder geänderten Bestimmungen waren bis zum **29. Mai 2026** in nationales Recht umzusetzen — mit Ausnahme von Artikel 17 Absatz 15. So steht es in der Leitlinien-Bekanntmachung der EU-Kommission (C/2025/6438).

Was die EPBD konkret verlangt

ANFORDERUNG	INHALT
Einheitliche A–G-Skala	Geschlossene Skala nur mit Buchstaben A bis G. A = Nullemissionsgebäude, G = die energetisch schlechtesten 15 % des nationalen Bestands.
Nationale Gebäudedatenbank	Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz (Art. 22), maschinenlesbar, teils kostenfrei zugänglich, mit Einspeisung ins EU Building Stock Observatory.
Renovierungspass	Freiwilliges System für einen langfristigen Sanierungsfahrplan bis zum Nullemissionsgebäude.
Erweiterte Pflichtangaben	Treibhausgas-Emissionen über den Lebenszyklus, erneuerbarer Anteil vor Ort, Niedertemperatur-Fähigkeit, Smart-Readiness (Demand-Response).
Digitaler Ausweis	Maschinenlesbares, digitales Ausstellungsformat (Art. 20).

Deutschland hat die Frist verpasst

Den Stichtag 29. Mai 2026 hat Deutschland nicht gehalten: Das Umsetzungsgesetz GModG wurde erst am 10. Juli 2026 beschlossen. Allerdings war kein einziger Mitgliedstaat fristgerecht fertig — der EPBD Transposition Tracker von EY-Parthenon zählte im Juni 2026 null von 27 vollständigen Umsetzungen.

27. März 2025	Erstes Verfahren gegen neun Staaten, darunter Deutschland und Österreich, wegen Artikel 17 Absatz 15 EPBD — dem Verbot finanzieller Anreize für fossile Heizkessel ab 1. Januar 2025.
15. Juli 2026	Die EU-Kommission (DG Energy) versendet Aufforderungsschreiben an alle 27 Mitgliedstaaten, weil keiner die Neufassung fristgerecht umgesetzt und notifiziert hat. Die Staaten haben zwei Monate Zeit zu antworten; danach kann die Kommission eine mit Gründen versehene Stellungnahme erlassen.

Was das Verfahren für Sie bedeutet

Für einzelne Eigentümer hat es keine unmittelbaren Folgen. Laut BFW (20. Juli 2026) gibt es keine konkreten Beanstandungen einzelner deutscher Regelungen — Grund ist der Zeitverzug, nicht ein materieller Mangel am GModG. Eine Verurteilung mit Zwangsgeld durch den EuGH ist 2026 nicht realistisch, in den Folgejahren aber möglich. Für Sie heißt das: Das Regelwerk bleibt in Bewegung, Nachschärfungen sind möglich.

02 Das Gebäudemodernisierungsgesetz im Überblick

Der volle Titel lautet „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden" — kurz GModG. Es ersetzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und setzt die EPBD nach dem erklärten Ziel der Koalition 1:1 um, ohne Goldplating.

Chronologie des Verfahrens

DATUM	EREIGNIS
24. Februar 2026	Die Koalition legt ihr Eckpunktepapier vor: Streichung der 65-%-Regel, Einführung der Bio-Treppe.
März/April 2026	Der Kabinettsbeschluss wird mehrfach verschoben; das Finanzministerium blockiert zeitweise die Ressortabstimmung.
5. Mai 2026	Der Referentenentwurf des BMWE geht in die Ressortabstimmung.
13. Mai 2026	Das Bundeskabinett beschließt den Regierungsentwurf.
21. Mai 2026	Der Bundestag verschiebt per Omnibusverfahren die 65-%-Frist für Großstädte vom 1. Juli auf den 1. November 2026.
11./12. Juni 2026	Erste Lesung im Bundestag, Beratung im Bundesrat.
22. Juni 2026	Öffentliche Anhörung im Wirtschaftsausschuss.
10. Juli 2026	Der Bundestag beschließt in 2./3. Lesung mit 323 zu 271 Stimmen; der Bundesrat stimmt zu.
28. Juli 2026	Verkündung im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2026 I Nr. 226).
29. Juli 2026	Die ersten Regelungen treten in Kraft: Heizungstausch, Artikel 1.
1. Januar 2027	Der EPBD-Kern folgt (Artikel 2): Energieausweise, MEPS, neue Referenzgebäude, DIN/TS 18599.

Vor der Verabschiedung wies das Bundesverfassungsgericht eine Organklage im Eilverfahren ab. Neu ins Gesetz kam im Ausschussverfahren § 42a zur Grüngas- und Grünheizölquote: Bis zum 1. Dezember 2026 soll ein weiteres Gesetz Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichten, ab 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen.

Die zentralen Inhalte

Streichung der 65-%-Regel

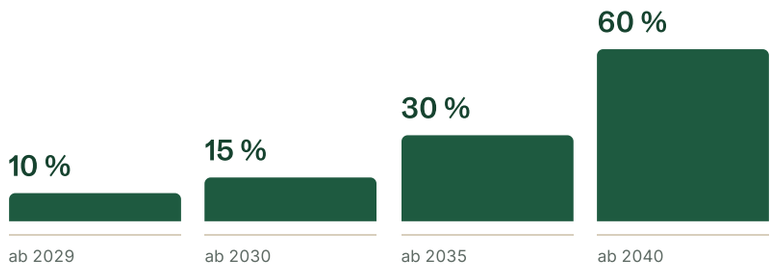
Die §§ 71 und 71b–72 GEG entfallen. Gas- und Ölheizungen dürfen wieder ohne pauschale Erneuerbaren-Vorgabe eingebaut werden. Auch das Betriebsverbot für fossile Heizungen nach 2044 entfällt.

Bio-Treppe (§ 43)

Neue Gas- und Ölheizungen müssen einen steigenden Anteil biogener Brennstoffe oder Wasserstoff nutzen. Hybridlösungen aus Wärmepumpe, Solarthermie oder Biomasse mit Gas oder Öl erfüllen die Anforderungen bis 2035 unter Voraussetzungen; ab 2035 ist ein Nachweis des erneuerbaren Anteils erforderlich.

Die Bio-Treppe (§ 43 GModG)

Mindestanteil biogener Brennstoffe oder Wasserstoff für neu eingebaute Gas- und Ölheizungen



Nullemissionsgebäude (§ 10/10a)

Neubaustandard ab 2028 für öffentliche Gebäude, ab 2030 für alle Neubauten. Ein Nullemissionsgebäude darf am Standort keine fossilen CO_2-Emissionen erzeugen — das macht Gas- und Ölheizungen im Neubau ab 2030 faktisch unmöglich.

Ökobilanzierung (§ 7)

Berechnung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen für Neubauten ab 2028 bzw. 2030.

MEPS für Nichtwohngebäude (§ 40)

Schrittweise Mindestenergiestandards: Die schlechtesten Nichtwohngebäude müssen bis 2030 bzw. 2033 saniert werden.

Mieterschutz

Die Betriebskosten neu eingebauter Gas- und Ölheizungen werden zwischen Mieter und Vermieter neu aufgeteilt (Ergänzung des CO2KostAufG, §§ 5a/5b).

Wie die Verbände reagieren

Der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) begrüßt die größere Technologieoffenheit und den Bürokratieabbau. Der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) kritisiert dagegen scharfe Rückschritte.

> „Von 65 auf 10 Prozent Erneuerbaren-Anteil: Mit Blick auf die Krise im Nahen Osten und ihre Auswirkungen auf Energiepreise und Versorgungssicherheit in Deutschland und die Klimaziele ist dies ein völlig falsches Zeichen. Es droht eine erhebliche Unsicherheit für Verbraucher und Branche.“
>
> Dr. Martin Sabel, Geschäftsführer Bundesverband Wärmepumpe, 11. Mai 2026

BUND und Deutsche Umwelthilfe (DUH) sehen einen klimapolitischen Rückschritt; die DUH kündigte eine Verfassungsbeschwerde nach Rechtskraft an. Eine Fraunhofer-Studie warnt, die Bio-Treppe führe ins Nichts, weil viele Gasnetze vor der Stilllegung stehen.

03 Die Effizienzskala: A+ bis H bleibt für Wohngebäude

Für Wohngebäude ändert sich an der Skala nichts. Die vertraute Einteilung von A+ bis H bleibt (Anlage 10 GModG, bis auf redaktionelle Anpassungen unverändert). Grundlage bleibt der Endenergiebedarf beziehungsweise -verbrauch in kWh/(m²·a).

Die EU-Skala A bis G wird ab 1. Januar 2027 ausschließlich für **Nichtwohngebäude** eingeführt (neue Anlage 10a GModG). Die Angleichung der Wohngebäude-Skala an das EU-Schema wurde auf eine spätere Novelle verschoben. Im Hintergrund wechselt für Wohngebäude die Bezugsnorm auf die DIN/TS 18599:2025-10.

Die Skala für Wohngebäude

KLASSE	ENDENERGIE KWH/(M²·A)	TYPISCHER GEBÄUDETYP
A+	≤ 30	Passivhäuser, KfW-Effizienzhaus 40
A	> 30 bis ≤ 50	Niedrigenergiehäuser, KfW-55
B	> 50 bis ≤ 75	Neubauten nach aktuellem Standard
C	> 75 bis ≤ 100	Gut sanierte Bestandsbauten
D	> 100 bis ≤ 130	Teilsanierte ältere Gebäude
E	> 130 bis ≤ 160	Ältere Einfamilienhäuser
F	> 160 bis ≤ 200	Teilmodernisierte Altbauten
G	> 200 bis ≤ 250	Gering modernisierte Altbauten
H	> 250	Unsanierte Altbauten

Endenergie in kWh pro Quadratmeter und Jahr. Ein Wohnhaus mit 110 kWh/(m²·a) bleibt Klasse D — vor und nach dem GModG.

Wie die EU-Skala für Nichtwohngebäude funktioniert

Die EU-Skala arbeitet nicht mit festen kWh-Werten, sondern relativ zum nationalen Bestand:

A ausschließlich Nullemissionsgebäude

B–F jeweils rund gleich große Anteile des übrigen Bestands, je etwa 17 %

G die energetisch schlechtesten 15 % des nationalen Gebäudebestands

Umrechnen lässt sich das nicht

Es gibt keine einfache Umrechnung alter Ausweise (A+ bis H) in die neue EU-Skala, weil beide Systeme unterschiedlichen Logiken folgen. Die konkreten kWh/(m²·a)-Schwellenwerte für Nichtwohngebäude sowie die MEPS-Grenzen legt Deutschland per Verordnung fest; im Sommer 2026 standen sie noch aus.

NÄCHSTER SCHRITT

Jetzt Energieausweis erstellen

Rechtssicher, DIBt-registriert, 10 Jahre gültig — ab 69,90 € inkl. MwSt.

Energieausweis bestellen →

04 Bedarfs- oder Verbrauchsausweis

An der Systematik ändert das GModG für Wohngebäude wenig. Für Nichtwohngebäude sind künftig keine Verbrauchsausweise mehr vorgesehen — dort wird der Bedarfsansatz maßgeblich.

MERKMAL	VERBRAUCHSAUSWEIS	BEDARFSAUSWEIS
Grundlage	Tatsächlicher Verbrauch der letzten drei Jahre	Technische Berechnung der Gebäudesubstanz
Aussagekraft	Nutzerabhängig	Objektiver, nutzerunabhängig
Kosten Einfamilienhaus	ca. 50–120 €, online teils ab rund 50 €	ca. 300–500 € mit Vor-Ort-Begehung
Kosten Mehrfamilienhaus	höher	500–800 € und mehr
Vor-Ort-Begehung	in der Regel nicht nötig	Standard
Gültigkeit	10 Jahre	10 Jahre

Wann der Bedarfsausweis Pflicht ist

Bei Wohngebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, die vor dem 1. November 1977 errichtet und nicht mindestens auf das Niveau der Wärmeschutzverordnung 1977 nachgerüstet wurden. Ebenso bei Sanierungen von mehr als 25 % der Gebäudehüllfläche.

Bestehende, gültige Energieausweise behalten ihre zehnjährige Gültigkeit bis zum Ablaufdatum. Ein Zwang zur Neuausstellung besteht nicht — nötig ist ein neuer Ausweis nur bei Verkauf, Vermietung oder größeren Renovierungen. Bei fehlendem oder falschem Ausweis drohen Bußgelder bis 10.000 €. Die Ausstellungsberechtigung erfordert künftig eine Fortbildung.

05 Gebäudedatenbank: die EPBD-Vorgabe fehlt

Hier bleibt Deutschland deutlich hinter der Richtlinie zurück: Das GModG setzt die von Artikel 22 EPBD geforderte nationale Gebäudedatenbank nicht um.

Es bleibt beim DIBt-Registriernummernsystem

Das bestehende System nach §§ 98/99 vergibt Registriernummern und ermöglicht Stichprobenkontrollen. Es ist aber kein öffentliches Register und keine Ausweis-Datenbank — vollständige Energieausweise werden dort nicht hinterlegt.

Der digitale Ausweis kommt, die Datenbank nicht

Der maschinenlesbare Energieausweis nach Artikel 20 EPBD kommt über § 79 Abs. 2 GModG. Das betrifft aber nur das Ausweisformat, nicht eine zentrale Datenbank.

Betreiber bleiben DIBt und BBSR

Das DIBt verantwortet Registrierung und Kontrolle, das BBSR die Druckapplikation und das Infoportal gmodg.bund.de.

Fachanalysen halten fest, dass die Festlegungen zur nationalen Datenbank komplett fehlen. Bundesarchitektenkammer und DENEFF forderten in ihren Stellungnahmen einen Ausbau zu einer echten digitalen Infrastruktur. Ein Starttermin oder ein benannter Betreiber für eine EPBD-konforme Ausweis-Datenbank ist im Gesetz nicht vorgesehen.

06 Pflichten bei Verkauf, Vermietung und Aushang

Immobilienanzeigen

Energiekennwerte müssen weiterhin angegeben werden (bisher § 87 GEG). Für Nichtwohngebäude kommt die neue Effizienzklasse A–G hinzu.

Neue Pflichtangaben im Ausweis

Lebenszyklus-Treibhausgase, Smart-Readiness, Niedertemperatur-Fähigkeit, erneuerbarer Anteil am Standort sowie konkretere Sanierungsempfehlungen mit Prioritäten.

Baudenkmale

Die bisherige Ausnahme entfällt: Auch Denkmäler benötigen bei Verkauf oder Vermietung einen Ausweis.

Sanierungsempfehlungen

Sie entwickeln sich zu einem Sanierungsfahrplan im Kurzformat. Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) bleibt das etablierte deutsche Pendant zum EU-Renovierungspass.

Bußgelder

Bei fehlendem, verspätetem oder falschem Ausweis bis 10.000 €.

07 Zeitplan: die Meilensteine bis 2045

DATUM	MEILENSTEIN	STATUS
28. Mai 2024	EPBD in Kraft	erfolgt
27. März 2025	Erstes EU-Vertragsverletzungsverfahren (fossile Heizkessel)	erfolgt
29. Mai 2026	EPBD-Umsetzungsfrist	verpasst
10. Juli 2026	GModG von Bundestag und Bundesrat beschlossen	erfolgt
15. Juli 2026	Zweites EU-Vertragsverletzungsverfahren gegen alle 27 Staaten	erfolgt
21. Juli 2026	Neue BEG-Förderkonditionen	erfolgt
28./29. Juli 2026	GModG verkündet, Heizungsregeln in Kraft	erfolgt
1. Januar 2027	EPBD-Kern: Energieausweise, A–G für Nichtwohngebäude, MEPS, Solarpflicht, neue Normen	geplant
1. Januar 2027	ETS 2 (EU-CO_2-Preis für Gebäude und Verkehr) — Start gegebenenfalls auf 2028 verschoben	offen
2028	Nullemissionsstandard für öffentliche Neubauten; Solarpflicht im Nichtwohngebäude-Bestand	geplant

2029	Die Bio-Treppe startet: 10 % erneuerbarer Anteil für neue Gas- und Ölheizungen	geplant
1. Januar 2030	Alle Neubauten Nullemission; MEPS Nichtwohngebäude; Solarpflicht für neue Wohngebäude; −16 % Primärenergie im Wohnbestand	geplant
2035	Bio-Treppe 30 %; −20 bis 22 % Primärenergie im Wohnbestand	geplant
2040	Bio-Treppe 60 %	geplant
2045	Vollständige Umstellung auf klimaneutrale Brennstoffe (Grüngasquote, § 42a)	geplant

Solarpflicht (§ 106 GModG)

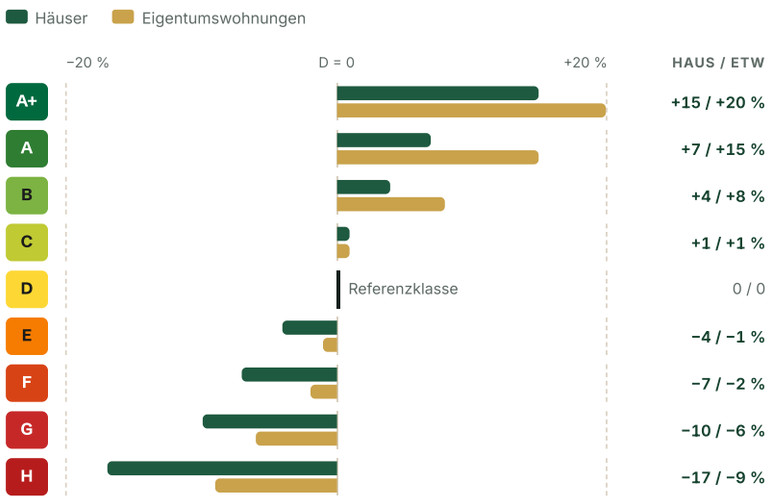
Erstmals bundesweit einheitlich und gestaffelt: ab 2027 für neue Nichtwohngebäude über 250 m² und öffentliche Neubauten, ab 2028, 2029 und 2031 für den Bestand öffentlicher und gewerblicher Gebäude, **ab 2030 für neue Wohngebäude** und angrenzende überdachte Parkplätze. Erfüllbar mit Photovoltaik oder Solarthermie. Länder dürfen strengere Regeln behalten. Die konkreten Flächenvorgaben regelt eine noch ausstehende Verordnung.

08 Was die Energieklasse am Markt wert ist

Die Energieklasse ist längst ein Preisfaktor. Eine immowelt-Auswertung von Inseraten des Jahres 2025 zeigt die Auf- und Abschläge gegenüber der Referenzklasse D.

Preisaufschläge und -abschläge nach Effizienzklasse

Abweichung vom Angebotspreis der Klasse D, Inserate 2025



Quelle: immowelt, Pressemitteilung vom 19. März 2026. Spanne A+ zu H: 32 Prozentpunkte bei Häusern, 29 Prozentpunkte bei Eigentumswohnungen.

Die Werte liegen etwas niedriger als in der Vorjahresanalyse (2024er-Daten: Häuser A+ +16 %, H −14 %; Wohnungen A+ +23 %). Effiziente Immobilien haben sich seit dem Zinsanstieg 2022 schneller erholt.

Was andere Studien zeigen

ImmoScout24, Anfang 2026

Eigentumswohnungen der Klasse A gewannen von Q1 2021 bis Q4 2025 rund 13 %

an Wert, die Klassen G und H verloren je rund 12 % — eine Schere von 25 Prozentpunkten. Rund 42 % aller Wohnungen und Häuser liegen bei Klasse E oder schlechter.

JLL, Mehrfamilienhäuser

Zwischen bester und schlechtester Energieklasse lagen die Preisabschläge historisch bei bis zu rund 46 % in Märkten mit Angebotsüberhang (Q3 2023). Der BuVEG nennt für Februar 2026 einen Wertabschlag von bis zu 40 % gegenüber sanierten Immobilien.

---

immowelt, Bestandsstruktur

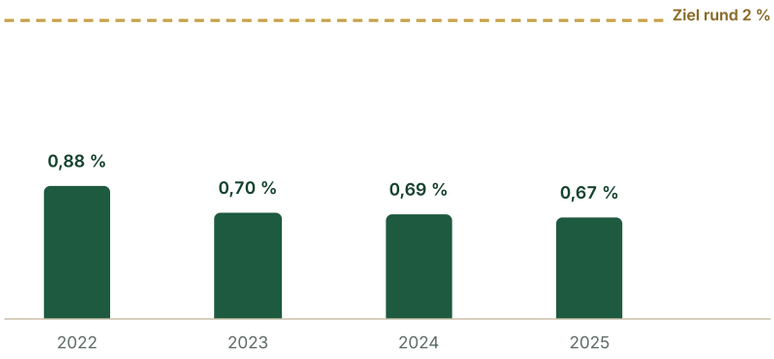
Bei Einfamilienhäusern weisen 52 % der Inserate Klasse F oder schlechter auf.

Die Sanierungsquote fällt weiter

Nach Zahlen des BuVEG und der B+L Marktdaten Bonn vom 12. Februar 2026 ist die Quote für energetische Sanierungen 2025 auf 0,67 % gesunken — ein neuer Tiefpunkt für die rund 19,5 Millionen Wohngebäude in Deutschland. BuVEG-Geschäftsführer Jan Peter Hinrichs nennt die Sanierungstätigkeit „auf einem besorgniserregenden Niveau".

Sanierungsquote Wohngebäude

Anteil energetisch sanierter Wohngebäude pro Jahr, gegenüber der dena-Zielquote von rund 2 %



Quelle: BuVEG / B+L Marktdaten Bonn, 12. Februar 2026. Zielquote nach dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität". Bezugsgröße: rund 19,5 Millionen Wohngebäude.

Bei Nichtwohngebäuden liegt die Quote bei 0,92 % (2024: 0,95 %). Saniert wurden 2025 rund 260.000 Wohneinheiten, nach 265.000 im Jahr 2024 und 275.000 im Jahr 2023. Die dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität" hält für 2025 dagegen 460.000 Wohneinheiten für nötig; bis 2030 müsste die Zahl auf bis zu 730.000 pro Jahr steigen — eine Zielquote von rund 2 %.

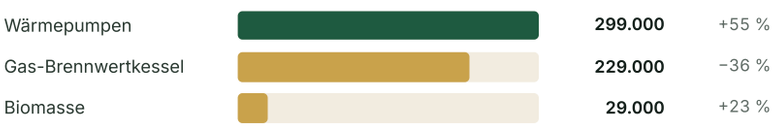
Gebäude verursachen rund 30 % der CO_2-Emissionen. Laut BuVEG sind die energetisch schlechtesten Gebäude der Klassen G und H für 50 % des gesamten Energieverbrauchs im Gebäudesektor verantwortlich. Zwei Drittel aller Wohngebäude liegen in den Klassen D bis H und verbrauchen mehr als 100 kWh/m² im Jahr.

Der Heizungsmarkt: Wärmepumpe erstmals auf Platz eins

Der Gesamtmarkt fiel 2025 auf 627.000 Anlagen (−12 %) — der niedrigste Stand seit 15 Jahren. Gleichzeitig war die Wärmepumpe erstmals das meistverkaufte Heizsystem.

Verkaufte Wärmeerzeuger 2025

Stückzahlen und Veränderung gegenüber 2024; Gesamtmarkt 627.000 Anlagen (−12 %)



Ölheizungen	**22.500**	−74 %

Quelle: BDH, Jahresbilanz Heizungsabsatz 2025. Die Wärmepumpe war erstmals das meistverkaufte Heizsystem.

Nach BDH und BWP war 2025 erstmals knapp die Hälfte aller verkauften Wärmeerzeuger eine Wärmepumpe (Luft-Wasser 283.000, +59 %; Sole-Wasser 13.500, +7 %). Im ersten Quartal 2026 wuchs der Gesamtmarkt auf 171.500 Geräte (+16 %), davon 83.500 Wärmepumpen (+34 %) mit einem Marktanteil von 48,7 % — erstmals Platz eins im Quartal. Gasheizungen kamen auf 76.500 Geräte (+5 %). Der BWP erwartet für 2026 im Basisszenario rund 330.000 Wärmepumpen (+11 %), im ambitionierten Szenario bis zu rund 410.000. Im Bestand lag der Wärmepumpenanteil 2024 laut dena-Gebäudereport 2026 bei 4,3 % und hat sich seit 2019 nahezu verdoppelt.

09 Förderung: die BEG-Reform vom 21. Juli 2026

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude wurde reformiert. Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue, in der Summe niedrigere Konditionen (KfW-Zuschuss 458).

POSITION	BISHER	AB 21. JULI 2026
Grundförderung	30 %	30 % (unverändert)
Klimageschwindigkeitsbonus	20 %	16 %, ab Februar 2027 halbjährlich −4 Prozentpunkte
Förderfähige Höchstkosten (1. Wohneinheit)	30.000 €	28.000 €
Einkommensbonus	30 % bis 40.000 € zu versteuerndes Einkommen	dreistufig 40 / 30 / 10 %
Effizienzbonus (Wärmepumpe)	5 %	entfällt
Emissionsminderungszuschlag (Biomasse)	ja	entfällt
Familienzuschlag	—	neu: 10.000 € beim anzusetzenden Einkommen, mindestens ein minderjähriges Kind
Wertschöpfungsbonus (EU-Fertigung)	—	geplant ab Q1 2027 mit 15 %
Maximaler Gesamtzuschuss	bis 70 %	bis 80 % für einkommensschwache Selbstnutzer

Bereits zugesagte Anträge bleiben geschützt. Wer eine gültige Bestätigung zum Antrag (BzA) besaß, konnte bis zum 20. Juli 2026, 20:00 Uhr, noch zu alten Konditionen einreichen; neue BzA waren seit dem 9. Juli gesperrt. Der BDH warnte, die Kürzungen seien ein Risiko für die Marktstabilisierung.

FÖRDERUNG PRÜFEN

Förder-Check starten

Welche BEG-Boni für Ihr Gebäude noch erreichbar sind — in wenigen Minuten geklärt.

Förder-Check starten →

10 CO_2-Preis und ETS 2: das Kostenrisiko fossiler Heizungen

Ab 2027 soll der europäische Emissionshandel ETS 2 die nationale CO_2-Bepreisung für Gebäude und Verkehr weitgehend ablösen. Der Rat der EU hat einen voll operativen Start teils auf 2028 verschoben.

Bis dahin gilt der nationale CO_2-Preis, 2026 im gesetzlichen Korridor von 55 bis 65 €/t. Die Bundesregierung will ihn 2027 stabil halten, um einen Preissprung zu vermeiden.

- Studien, unter anderem von FIW und BuVEG, warnen, dass ETS 2 den politisch avisierten Preis von 45 €/t marktbedingt übersteigen dürfte.
- Prognosen reichen von 100 bis 250 €/t bis 2030 und bis zu 400 €/t ab 2040 (Purpose Green).
- Wärmepumpen, Wärmenetzanschluss und Holzheizungen sind von der CO_2-Abgabe nicht betroffen.

BEDEUTUNG FÜR EIGENTÜMER

Der CO_2-Preis wird zum zentralen Werttreiber

Fossil beheizte, unsanierte Gebäude tragen steigende Betriebskosten — bei vermieteten Objekten anteilig beim Vermieter, nach dem Stufenmodell des CO2KostAufG. Damit koppelt sich der Immobilienwert zunehmend an die Energiebilanz.

FAZIT & EMPFEHLUNGEN

Der Druck verschiebt sich vom Ordnungsrecht zum Markt

Das Gesetz ist da, setzt die EPBD aber nur teilweise um, kommt zu spät und ist ordnungspolitisch deutlich weicher als das alte GEG. Für Eigentümer verschiebt sich der Druck damit von Vorschriften hin zu Markt- und Kostenmechanismen: CO_2-Preis, Beleihungswerte, Kaufpreisabschläge.

01 Jetzt, im Jahr 2026

Bestehende Energieausweise prüfen — sie bleiben zehn Jahre gültig. Bei Verkauf oder Vermietung rechtzeitig einen Ausweis beauftragen, das Bußgeldrisiko reicht bis 10.000 €. Wer ohnehin die Heizung tauscht, sollte Fördermöglichkeiten früh prüfen: Die BEG-Boni sinken ab Februar 2027 halbjährlich.

02 **Kurzfristig, 2026 und 2027**

Für Nichtwohngebäude die kommende A–G-Einstufung ab 1. Januar 2027 und die MEPS-Schwellen im Blick behalten; der Sanierungsvorlauf beträgt drei bis fünf Jahre. Bei fossilen Heizungen die Bio-Treppe ab 2029 und die ETS-2-Kostenpfade einkalkulieren.

03 **Mittelfristig, bis 2030**

Neubauten auf Nullemissionsstandard und Solarpflicht auslegen. Bestandshalter mit schlechter Energiebilanz sollten einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen lassen — als Fahrplan und als Fördergrundlage.

Was diese Empfehlungen ändern würde

Eine Konkretisierung der kWh-Schwellenwerte und MEPS-Grenzen per Verordnung. Eine Nachschärfung des GModG infolge des EU-Verfahrens. Ein deutlich höherer ETS-2-Preis als erwartet. Oder erneute Änderungen an der BEG-Förderung.

SO UNTERSTÜTZEN WIR SIE

Vom Energieausweis bis zum Sanierungsfahrplan

Energieausweis erstellen

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis, DIBt-registriert, ab 69,90 € inkl. MwSt.

Jetzt bestellen →

Sanierungsberatung

Kostenloses Erstgespräch zu Maßnahmen, Reihenfolge und Wirtschaftlichkeit.

Anfragen →

Förder-Check

Welche BEG-Boni nach der Reform vom Juli 2026 für Sie noch erreichbar sind.

Check starten →

OFFENE PUNKTE

Was zum Stand August 2026 noch nicht feststeht

Verordnungen stehen aus

Die konkreten kWh/(m²·a)-Schwellenwerte für die A–G-Skala bei Nichtwohngebäuden, die MEPS-Grenzen und die Solar-Flächenvorgaben werden erst per Verordnung festgelegt.

Das EU-Verfahren ist offen

Ausgang und mögliche Nachschärfungen des GModG durch das Vertragsverletzungsverfahren sind noch nicht absehbar.

ETS-2-Preise sind Prognosen

Alle genannten CO_2-Preispfade sind Szenarien, keine feststehenden Werte. Auch der operative Start — 2027 oder 2028 — ist noch nicht endgültig.

Abweichende Datumsangaben

Einzelne Fachquellen nennen für das Inkrafttreten von Artikel 1 leicht abweichende Tage (23. gegenüber 28./29. Juli 2026). Maßgeblich ist die Verkündung im BGBl.

2026 I Nr. 226.

Klage angekündigt

Die Deutsche Umwelthilfe hat eine Verfassungsbeschwerde gegen das GModG angekündigt.

QUELLENVERZEICHNIS

Europäische Kommission, DG Energy: EPBD-Vertragsverletzungsverfahren gegen alle 27 Mitgliedstaaten, 15. Juli 2026; Leitlinien-Bekanntmachung C/2025/6438 (EUR-Lex)

GEG-Infoportal / BBSR (gmodg.bund.de): Gebäudemodernisierungsgesetz — Inhalt und Verfahren, Stand Juli 2026

BMWSB/BMWE: Pressemitteilung „Bundeskabinett beschließt Gebäudemodernisierungsgesetz“, 13. Mai 2026

Deutscher Bundestag: Drucksachen 21/6278 und 21/7009; Textarchiv „Bundestag beschließt Heizungsgesetz-Novelle“, Juli 2026

BFW Newsroom: „EU-Vertragsverletzungsverfahren zur Umsetzung der EPBD“, 20. Juli 2026

EY-Parthenon: EPBD Transposition Tracker, 2. Ausgabe, Juni 2026

immowelt: Pressemitteilung „Gute Energiebilanz zahlt sich aus“, 19. März 2026

ImmoScout24: Analyse zur Wertentwicklung nach Energieklasse, Anfang 2026

JLL: Analysen Mehrfamilienhäuser nach Energieeffizienz, 2023–2024

BuVEG / B+L Marktdaten Bonn: Sanierungsquote 2025, 12. Februar 2026

BDH: Jahresbilanz Heizungsabsatz 2025; Zahlen für Q1 2026

BWP: Branchenstudie 2026; Stellungnahme Dr. Martin Sabel, 11. Mai 2026

dena: Gebäudereport 2026, Stand Januar 2026; Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“

KfW, ADAC, Thermondo, Elco: BEG-Heizungsförderung ab 21. Juli 2026

FIW/BuVEG, Zukunft Altbau, Purpose Green, Gebäudeforum: ETS 2 und CO_2-Bepreisung

ADAC, Verbraucherzentrale, reduco.ai: Energieausweis-Kosten und -Typen 2026

pv magazine, energie-experten.org, t-online: Solarpflicht § 106 GModG

si-shk.de, tga-fachplaner.de, IWR, baulinks.de: Verbändereaktionen zum GModG

Fraunhofer-Institut: Studie zur Bio-Treppe und zu den Gasnetzen, Juli 2026

Ihr Energieausweis in wenigen Minuten —
direkt auf unserer Homepage.

Jetzt Energieausweis erstellen →

Alle Zahlen mit Stand der jeweils genannten Quellen. Dieser Report ersetzt keine Rechts- oder Energieberatung im Einzelfall.