LAND BRANDENBURG

Die Neuerungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG)



Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung

GModG – vier Reformstufen:

Artikel 1 – seit 29. 07.2026 - Neuregelung des „Heizungsrechts“

- Wegfall der 65-%-EE-Vorgabe
- Einführung der Biotreppe
- mehr Technologieoffenheit

Artikel 2 – ab 01.01.2027 - Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD)

- neue energetische Anforderungen und Berechnungsverfahren
- Mindestenergiestandards für Nichtwohngebäude (MEPS)
- Ökobilanzierung, Energieausweise und Solarpflichten

Artikel 3 – ab 01.01.2028 - Einführung des Nullemissionsstandards

- für neue öffentliche Nichtwohngebäude

Artikel 4 – ab 01.01.2030 - Ausweitung des Nullemissionsstandards

- für alle Neubauten

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 1) „Heizungsgesetz“

- eine der wesentlichen Änderungen ist die Abschaffung der §§ 71 bis 72 GEG
- die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen nunmehr im Einzelnen in §§ 42 bis 46 GModG geregelt
- die Vorgabe zur Nutzung eines pauschalen Anteils von mindestens 65 % erneuerbarer Energien für Heizungsanlagen in Neu- und Bestandsgebäuden ist im Zuge der Novellierung (einschließlich Beratungspflicht beim Heizungsaustausch) entfallen

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 1) „Heizungsgesetz“

- Betriebsverbote für bestimmte Heizungen (Konstanttemperaturkessel älter als 30 Jahre) ebenfalls entfallen

- Stromdirektheizungen in Gebäuden mit Wohnungen sind unter bestimmten Voraussetzungen (bei Einhaltung der Vorgaben zum baulichen Wärmeschutz) zulässig (vgl. § 10 Abs. 4 , § 46 GModG)

- Brandenburgisches Stromdirektheizungsverbot sowie Verbot der Nutzungsaufnahme werden vom Landesgesetzgeber aufgehoben, durch Gesetzentwurf zum Bürokratieabbau und zur Staatsmodernisierung im Land Brandenburg; Art. 11 und 12 (Stand: 1. Lesung Landtag 14.10.2026)

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 1) „Biotreppe“

- ab dem 29.07.2026 müssen neu eingebaute Gas- und Ölheizungen in bestehenden Gebäuden einen zunehmenden Anteil biogener Brennstoffe/Wasserstoff nutzen (§ 43 GModG)

- im Neubau gilt dies über § 10 Abs. 2 Nr. 3 GModG bis zum 31.12.2029; ab 01.01.2030 gilt die Neubauanforderung an Nullemissionsgebäude (Art. 3 u. 4)

- Die Biotreppe sieht folgende Anteile an Biomasse vor:
  - ab 2029: mindestens 10 %
  - ab 2030: mindestens 15 %
  - ab 2035: mindestens 30 %
  - ab 2040: mindestens 60 %

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 1)
„Alternativen zur Biotreppe“

- Betrieb der Heizungsanlage in Kombination mit einer Solarthermieanlage (§ 43 Abs. 3 GModG)
- einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (§ 43 abs. 4 GModG)
- Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung unter bestimmten Voraussetzungen (§ 43 Abs. 5 GModG)

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 1)
„Grüngas-/Grünheizölquote für Energieversorger“

- mit einem durch den Bund bis zum 1.12.2026 vorzulegenden Gesetz wird eine Grüngas-/Grünheizölquote eingeführt (§ 42a GModG)

- dadurch werden Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichtet, ihre Brennstoffe ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 1)
„Weitere Änderungen“

- Anforderungen für Modernisierung von bestehenden Gebäuden sind nunmehr in den §§ 34 bis 39 GModG geregelt

- die Frist zur Anwendung der Innovationsklausel wurde bis zum 31. Dezember 2030 verlängert (§ 103 GModG)

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD-Umsetzung“

- Inkrafttreten des Artikel 2 ab 1. Januar 2027 → zentrale Änderungen:
  - Einführung von Vorgaben für die Ökobilanzierung bei neu zu errichtenden Gebäuden
  - Umstellung auf Gesamtprimärenergie
  - Regelung von Renovierungsanforderungen an bestehende NWG (sog. MEPS)
  - Änderungen zu den Energieausweisen
  - Einführung von Vorgaben zur Nutzung von Solarenergie

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD-Umsetzung“

- Einführung einer verpflichtenden **Ökobilanzierung**:
  - ab 01.01.2028 für Neubauten > 1.000 m² Nutzfläche
  - ab 01.01.2030 für alle Neubauten
- Ermittlung der Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen nach DIN SPEC 91606 (§ 88b GModG)
- Bericht zur Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen ist nunmehr unselbstständiger Teil des Energieausweises (§ 88b Abs. 3 Satz 2 GModG)
- Für die Ausstellungsberechtigung spezifische Fortbildung erforderlich (§ 88c GModG)

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2)
„EPBD Umsetzung“

- Umstellung auf die Bilanzierungsgröße **Gesamtprimärenergie**:
- geänderte Referenzgebäude für Wohn- und Nichtwohngebäude (Definition von „baubaren“ Referenzgebäuden, Anlage 1 und 2 GModG)
- Hülle weitgehend unverändert, Wärmeerzeugung über "technologieneutralen Referenzwärmeerzeuger" mit Gesamt-Primärenergiefaktor $f_{p,tot}$ = 0,75 (bis 31.12.2029) bzw. 0,70 (ab 1.1.2030)

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD Umsetzung“

- geänderte Primärenergiefaktoren (bzw. Anforderungssystematik):
  - Neu: Einbeziehung des Anteils erneuerbarer Energien zur Berechnung der Gesamtprimärenergie sowie bei Fernwärme durch geändertes Berechnungsverfahren (§ 22 i. V. m. Anlage 4 GModG)
  - PE-Faktoren für fossile Brennstoffe bleiben unverändert bei 1,1
  - Biogene Brennstoffe (z.B. Biogas, Bioöl oder Holz) werden einheitlich auf den PE-Faktor 0,7 festgelegt (Holz bisher 0,2)
  - der PE-Faktor für netzbezogenen Strom sinkt von 1,8 auf 1,5
  - für Fernwärme wird ein neuer Standardwert von 0,7 in Anlage 4 festgelegt

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2)
„EPBD Umsetzung“

- schrittweise Einführung von **Mindestenergiestandards** (MEPS) für bestehende Nichtwohngebäude (§ 40 GModG):

- Eigentümerverpflichtung → Sicherstellung durch geeignete Maßnahmen

- der Jahres-Primärenergiebedarf eines bestehenden NWG darf
  - ab 1.1.2030 max. das 3,5-fache und
  - ab 1.1.2033 max. das 2,95-fache

  des Referenzgebäudewertes betragen

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD Umsetzung“

- Gesetzliche Erfüllungsoptionen:

  wenn das NWG nach dem 01.01.1996 errichtet wurde, eine Sanierung auf Niveau der Wärmeschutzverordnung 1995 erfolgte oder das NWG überwiegend mit Wärmepumpe/Biomasse/Fernwärme beheizt wird (§ 40 Abs. 3 GModG)

- Ausnahmen u.a. für Baudenkmale sowie Gebäude, die abgerissen werden sollen, bei einer anstehenden Sanierung oder einer Nutzungsaufgabe des Betriebsgeländes (§ 40 Abs. 4 GModG)

- Nachweis kann über Energieausweis oder in anderer geeigneter Weise erfolgen (§ 41 GModG); auch über bestehenden Energieausweis nach Maßgaben möglich

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD Umsetzung“

- Wichtige Änderungen **Energieausweise**:
  - für Nichtwohngebäude und gemischt genutzte Gebäude ist nur noch der Bedarfsausweis zulässig
  - Verbrauchsausweise nur noch für Wohngebäude (§ 80 bis 82 GModG)
  - für Nichtwohngebäude werden erstmals Energieeffizienzklassen (A bis G) eingeführt
  - Die Energieeffizienzklassen für Wohngebäude (A+ bis H) bleiben unverändert

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2)
„EPBD Umsetzung“

- neuer Ausstellungsanlass bei Verlängerung des Miet-, Pacht oder Leasingvertrages (§ 80 Absätze 3 und 5 GModG)

- digitales Format als Standard:

  Energieausweise werden zukünftig standardmäßig digital und maschinenlesbar ausgestellt; eine Papierform gibt es nur noch auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers oder Bauherrn

- bisherige Befreiung für Baudenkmäler entfällt

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD Umsetzung“

- **Solarpflichten** (§ 106 GModG) → Regelung setzt Art. 10 EPBD um:

- Regelung enthält einen zeitlichen Stufenplan:
  - 01.01.2027: Neubau öffentliches NWG
  - 01.01.2027: Neubau NWG, Nutzfläche größer 250 m²
  - 01.01.2028: Bestand NWG, Nutzfläche größer 500 m² bei Sanierung
  - 01.01.2030: Neubau WG und überdachte gebäudeangrenzende Parkplätze

- Solarpflicht für bestehende öffentliche Nichtwohngebäude gestaffelt:
  - 01.01.2028: Nutzfläche größer 2000 m²
  - 01.01.2029: Nutzfläche größer 750 m²
  - 01.01.2031: Nutzfläche größer 250 m²

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 2) „EPBD Umsetzung“

- Solarenergieanlagen umfassen sowohl Solarthermie als auch Photovoltaik
- Vorgaben können grds. erfüllt werden durch die Errichtung einer Anlage in bzw. auf einem Gebäude oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet
- Ausnahmen: keine Geltung der Vorgabe (§ 106 Abs. 2 Satz 1 GModG), soweit Errichtung technisch unmöglich, funktional nicht realisierbar, wirtschaftlich unzumutbar oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht und für nach § 40 zu sanierende Nichtwohngebäude (§ 106 Abs. 2 Satz 2 GModG)

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 3 und 4) „Nullemissionsgebäude“

- Definition nach § 3 Abs. 1 Nummer 25a:

  „Nullemissionsgebäude“

  ein Gebäude mit einer **sehr hohen Gesamtenergieeffizienz**, das **keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge** benötigt, **keine CO2-Emissionen** aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht.

LAND BRANDENBURG

GModG – Änderungen (Artikel 3 und 4) „Nullemissionsgebäude“

- Einführung ab 1.1.2028 für neue NWG, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen (Art. 3) und ab 1.1.2030 für alle Neubauten (Art. 4)

- Anpassung der Referenzgebäudeausführung:

  Der Gesamtprimärenergiefaktor für den technologieneutralen Referenzwärmeerzeuger in Anlage 1 bzw. 2 wird ab 1.1.2030 von 0,75 auf 0,7 abgesenkt. Hintergrund: Die EPBD verlangt, dass der ZEB-Standard 10% besser als der derzeitige Niedrigstenergiegebäudestandard (NZEB) ist.

LAND BRANDENBURG

LAND BRANDENBURG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Impressum

Herausgeber
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
Referat 25
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
Telefon: (0331) 866 – 8345 oder 8337
E-Mail:
dominic.grueneberg@mil.brandenburg.de
britt.voigt@mil.brandenburg.de

Internet: www.mil.brandenburg.de
Stand
Oktober 2026