RECHT UND PFLICHTEN · GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

Neubau: Welche Mindestanforderungen gelten jetzt und ab 2030?

Stand 04.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Was heißt das für Sie?

Bis zum 31. Dezember 2029 gelten für Ihren Neubau die allgemeinen Vorgaben des GModG, die 65-Prozent-Regel gibt es nicht mehr. Ab 2028 müssen die Lebenszyklus-Emissionen offengelegt werden, zunächst für Neubauten ab 1.000 m², ab 2030 für alle. Planen Sie deshalb mit dem Jahr, in dem Ihr Haus fertig wird.

Wer heute einen Neubau plant, baut in eine Übergangszeit hinein. Seit dem 29. Juli 2026 gilt das **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**, das das Gebäudeenergiegesetz abgelöst hat. Die entscheidenden Verschärfungen greifen aber nicht sofort, sondern gestaffelt — und wer 2027 baut, muss anders rechnen als jemand, der 2031 fertig wird.

Was heute gilt

Für Neubauten gelten bis zum **31. Dezember 2029** die allgemeinen Vorgaben des GModG. Im Kern bedeutet das:

- Der Primärenergiebedarf muss die gesetzlichen Grenzwerte einhalten
- Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudehülle
- Anforderungen an den sommerlichen Hitzeschutz — dieser Punkt hat an Gewicht gewonnen
- Anforderungen an die Wärmeversorgung nach dem GModG

Die frühere 65-Prozent-Regel für erneuerbare Energien ist mit dem GModG entfallen. Fossile Heizungen sind im Neubau in diesem Übergangsrahmen noch zulässig.

Ab 2028: Ökobilanz und öffentliche Gebäude

Zwei Neuerungen greifen zuerst.

Lebenszyklus-Emissionen. Ab 2028 sind die Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus offenzulegen — zunächst für Neubauten ab 1.000 Quadratmetern, ab 2030 für alle. Bewertet wird dann nicht mehr nur der Betrieb, sondern auch, was Herstellung, Transport und Rückbau der Baustoffe verursachen. Das verändert die Materialwahl.

Nullemissionsgebäude für die öffentliche Hand. Ab dem 1. Januar 2028 müssen neue Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand, die von einer Behörde genutzt werden, als Nullemissionsgebäude errichtet werden.

Ab 2030: Nullemissionsgebäude für alle

Zum **1. Januar 2030** wird der Nullemissionsstandard zum Regelfall für jeden Neubau — Wohn- wie Nichtwohngebäude.

Ein Nullemissionsgebäude zeichnet sich aus durch:

- sehr hohe Gesamtenergieeffizienz und minimalen Energiebedarf
- **keine CO_2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort**
- Deckung des verbleibenden Bedarfs überwiegend aus erneuerbaren Quellen

Damit ist eine Gas- oder Ölheizung im Neubau ab 2030 praktisch ausgeschlossen. Auch die bisherige Ausnahme für Hallen mit über vier Metern Raumhöhe und dezentraler Gebläse- oder Strahlungsheizung entfällt.

Der Punkt, der heute schon zählt

Die **Bio-Treppe** des GModG (§ 43) gilt nach dem Gesetzeswortlaut für Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, die in ein **bestehendes** Gebäude neu eingebaut werden — nicht für die Erstausstattung eines Neubaus. Für solche Heizungen muss ein wachsender Anteil klimafreundlicher Brennstoffe eingesetzt werden: 10 Prozent ab 2029, 15 Prozent ab 2030, 30 Prozent ab 2035, 60 Prozent ab 2040.

Für Bauherren zählt das trotzdem: Wird die Heizung eines heute errichteten Hauses später ersetzt, ist das ein Einbau in ein bestehendes Gebäude — dann gelten die zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Bestandsregeln. Wer von Anfang an erneuerbar heizt, muss sich darüber keine Gedanken machen.

Was sich sonst noch ändert

Primärenergiefaktoren werden neu gewichtet. Erneuerbare Energien werden besser bewertet, fossile schlechter. Das wirkt sich auf Energieausweise, Förderfähigkeit und die Einhaltung der Neubauanforderungen aus — dieselbe Anlage kann dadurch anders dastehen als bisher.

Zum 1. Januar 2027 treten weitere Regelungen zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Kraft: Solarpflichten, neue Anforderungen an Energieausweise, geänderte technische Berechnungsgrundlagen und Anpassungen beim Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz.

Was das für Ihre Planung heißt

Ein Neubau, der heute geplant und 2028 bezogen wird, muss die Anforderungen zum Zeitpunkt des Bauantrags erfüllen — nicht die von 2030. Wer aber ohnehin auf Wärmepumpe und Photovoltaik setzt, erfüllt den kommenden Standard weitgehend schon jetzt und vermeidet, in wenigen Jahren nachrüsten zu müssen.

Die teurere Variante ist selten die, die den höheren Standard von Anfang an einhält. Teuer wird es, wenn bei einem späteren Heizungstausch oder einer späteren Erweiterung der dann geltende Standard greift.

Was für Ihr Vorhaben konkret gilt, hängt am Zeitpunkt des Bauantrags, an der Gebäudeart und an der geplanten Wärmeversorgung. Diese Einordnung nehmen wir vor der Planung vor — nicht

danach.

Zuschuss, Kredit oder Steuerbonus – welche Förderung zu Ihrem Vorhaben passt, zeigt der Förder-Check in 2 Minuten.

eb-klein-service.de/foerdercheck/

Quelle: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), in Kraft seit 29.07.2026, §§ 10, 10a, 42–45; GModG-Informationsportal des Bundes; Bundesarchitektenkammer; EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Konkrete Grenzwerte und Fristen vor Kundenaussage am Gesetzestext prüfen.
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/neubau-welche-mindestanforderungen-gelten-jetzt-und-ab-2030/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.