



Neues Gebäudemodernisierungsgesetz und Änderung der Förderung verabschiedet

Am 10.7.2026 haben der Bundestag und der Bundesrat das neue Gebäudemodernisierungsgesetz als Ersatz für das bisherige Gebäudeenergiegesetz verabschiedet. Es bringt beim Heizungsaustausch erhebliche Änderungen mit sich. Hauseigentümer können sich flexibler einer größeren Auswahl an Geräten und Technologien bedienen, von der Ölheizung über Wärmepumpen bis zu noch unbekannten Technologien, allerdings führen diese ab 2029 zu der Verpflichtung, den fossilen Energieträgern Biostoffe in steigenden Mengen zuzusetzen. Im Jahr 2045 müssen fossile Energien vollständig klimaneutral sein. Vermieter müssen sich im Rahmen der Wohnraumvermietung gegenüber Mietern bei Nutzung fossiler Energien, die nicht klimaneutral sind, an deren Energiekosten beteiligen.

Bis zum Jahr 2030 kommen gestaffelte Verpflichtungen energetischer Maßnahmen für Wohn- und Nichtwohngebäude bei Neubauten und im Bestandsbau auf Eigentümer zu. Es wird eine gestaffelte bundesweite Solarpflicht eingeführt. Zusätzlich gibt es i. d. R. die Verpflichtung zur Errichtung von Nullemissionsgebäuden ab 2028 für öffentliche Neubauten, ab 2030 für sämtliche neuen Gebäude, um die Energiebedarfe zu senken.

Das Bundeswirtschaftsministerium hatte im Gesetzgebungsverfahren das Förderportal für die energetische Gebäudesanierung vorübergehend vom Netz genommen. Das Förderprogramm mit einer einkommensgestaffelten Förderung wird ab 21.7.2026 wieder aufgenommen. Die steuerliche Förderung bleibt erhalten, ebenso die staatlichen bzw. zinsgünstigen Kredite für die Durchführung energetischer Maßnahmen. Eine doppelte Inanspruchnahme bleibt, wie bisher, ausgeschlossen.

Der Grundzuschuss von max. 30 % der förderfähigen Gesamtkosten soll erhalten bleiben, allerdings wird der Förderdeckel auf 28.000 € für die erste Wohneinheit begrenzt, jeweils 15.000 € für die zweite bis sechste sowie jeweils 8.000 € für jede weitere Wohneinheit. Für Haushaltseinkommen bis zu 30.000 € erhöht sich die Grundförderung auf 40 %, bis 40.000 € bleibt es bei 30 % und bis 50.000 € Haushaltseinkommen gibt es noch 10 % Förderung. Lebt mindestens ein minderjähriges Kind im Haus, wird das für die Förderung zugrunde zu legende Einkommen um 10.000 € gekürzt. Der Klimageschwindigkeitsbonus für den frühzeitigen Heizungsaustausch mit 16 % der förderfähigen Kosten wird weiterhin gewährt und sinkt erstmals zum 1.2.2027 und danach halbjährlich zum 1.8. und 1.2. eines Jahres um 4 Prozentpunkte.

Neu eingeführt wird im 1. Quartal 2027 ein sog. Wertschöpfungsbonus. Die Grundförderung auf außerhalb der EU gefertigte Wärmepumpen sinkt dann auf 15 %. Gleichzeitig gibt es für in der EU gefertigte Wärmepumpen einen Bonus von 15 %. Gestrichen werden der Effizienzbonus und der Emissionszuschlag. Auch für Nichtwohngebäude wird es künftig Anpassungen geben.

Wer Investitionen plant oder bereits vor der Beantragung von Fördermitteln steht, sollte sich eingehend steuerlich beraten lassen, welche Variante für ihn in Frage kommt.