Neue Gesetze, geänderte Förderung:

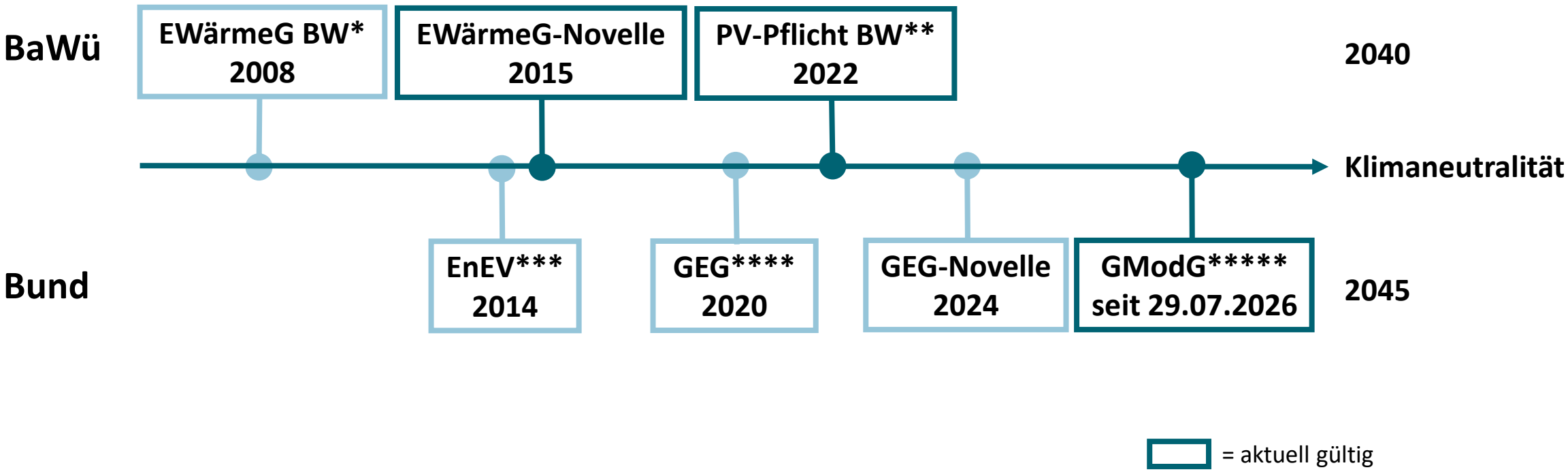
GModG, BEG und EEG im Überblick

17. September 2026

Referent: Thabo von Roman

Energetische Anforderungen für Gebäude

Gesetzliche Entwicklung in Baden-Württemberg und auf Bundesebene



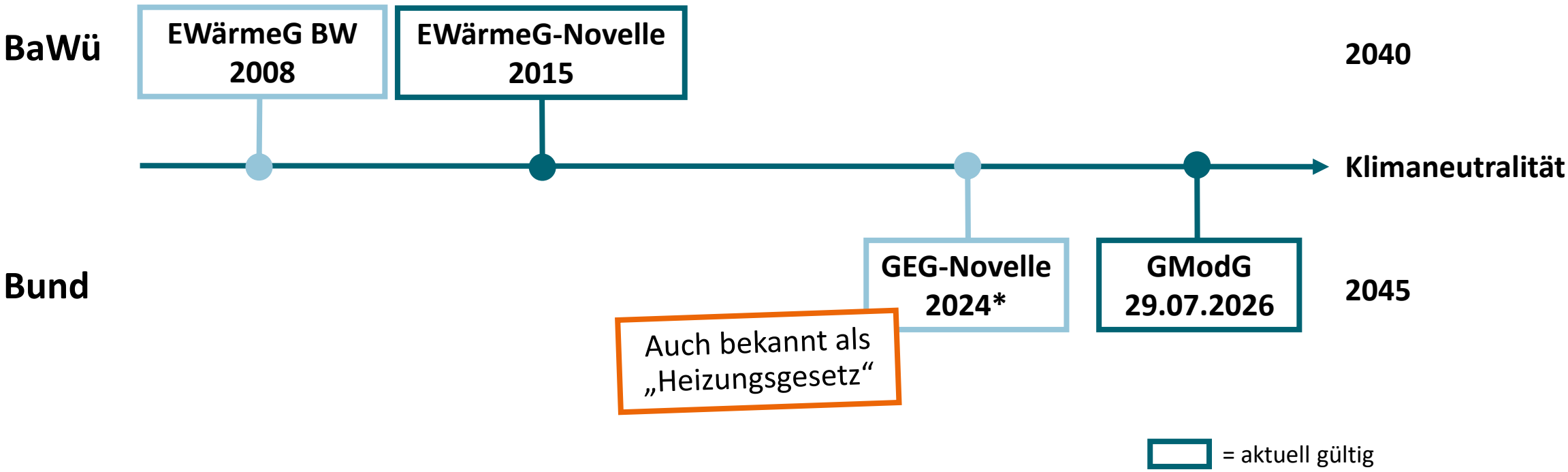
* = Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg, gilt seit 2010 für Bestandsgebäude. ** = Photovoltaik-Pflicht Baden-Württemberg, gilt seit 2023 für Bestandsgebäude
*** = Energieeinsparverordnung **** = Gebäudeenergiegesetz ***** = Gebäudemodernisierungsgesetz

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Schwerpunkt: Heizungstausch

Anforderungen an neue Heizungen

Gesetzliche Entwicklung in Baden-Württemberg und auf Bundesebene



* Mit der Novelle wurden erstmals umfangreiche Anforderungen an neue Heizungen im Gebäudebestand gestellt. Zuvor gab es auch schon einzelne Regelungen, beispielsweise zum zeitlich begrenzten Einbau von Öl-Heizungen.

Änderungen werden stufenweise eingeführt

Fahrplan für Bestandsgebäude im Überblick

- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) ersetzt Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit 29.07.2026
- Änderungen treten zeitlich versetzt in **mehreren Stufen** in Kraft:

Stufe 1

Seit 29.07.2026

- Einführung GModG
- Neuregelungen beim Heizungstausch
- Ausweitungen im Mieterschutz
- Folgeänderungen*

Stufe 2

Ab 01.01.2027

Umsetzung von Vorgaben aus der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD):

- Geänderte Berechnungsmethodik (Referenzgebäude)
- Geänderte Primärenergiefaktoren

Weitere Stufen ab 2028 und 2030 – betreffen v.a. Nichtwohngebäude und Neubau

* ergeben sich aufgrund der Neuregelungen und betreffen u. a.. Angaben in Energieausweisen, Förderbedingungen, private Nachweise, Aufgaben der Schornsteinfeger, Befreiungstatbestände oder Bußgeldvorschriften.

Was gilt beim Heizungstausch, und was nicht mehr



- **Streichung von GEG-Vorgaben**
  - 65 % Erneuerbaren-Energien-Regelung
  - Beratungspflicht vor dem Tausch
  - Verpflichtender Austausch von ineffizienten, 30 Jahre alten Heizungskesseln*
- **GModG-Vorgaben für neue, fossile Heizungen**
  - Einführung der Bio-Treppe** = steigende Anteile erneuerbarer Energien
  - Mieterschutz: Kostenaufteilung der Energiekosten zwischen Mieter und Vermieter***
- **Was bleibt**
  - Keine Austauschpflicht für bestehende Heizungsanlagen, Reparaturen weiterhin möglich
  - Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG BW) gilt zusätzlich zum Bundesgesetz (GModG)
    → Pflichterfüllung: Nutzung von 15 Prozent erneuerbarer Energien beim Heizungstausch oder Ersatzmaßnahmen

* Heizkessel, die älter sind als 30 Jahre und kein Niedertemperatur- oder Brennwertsystem haben. ** für getauschte Heizungen zwischen 01.01.2024 und 29.07.2026 gilt weiterhin die EE-Treppe gemäß GEG 2024. *** gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO_2KostAufG) werden Netzentgelte sowie CO_2-Kosten ab 2028 und Mehrkosten für biogene Brennstoffe ab 2029 hälftig geteilt.

Heizungstausch: was ist erlaubt

- Wärmenetz
- Wärmepumpe
- Biomasse
- Hybridheizung – Kombination von erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpen, Biomasse, Solarthermie)

→ Ohne Anforderungen

- Hybridheizung – Kombination von erneuerbaren und fossilen Energieträgern (Öl und Gas)
- Stromdirektheizung*
- andere innovative Heizungslösungen

- Öl- o. Gasheizung
- Kraft-Wärme-Kopplungs-anlage (KWK-Anlage)

mit erneuerbarem Brennstoff**

→ Ggf. Anforderungen an
- die Gebäudehülle
- den Energieträger (Biotreppe) oder
- das Hybridsystem

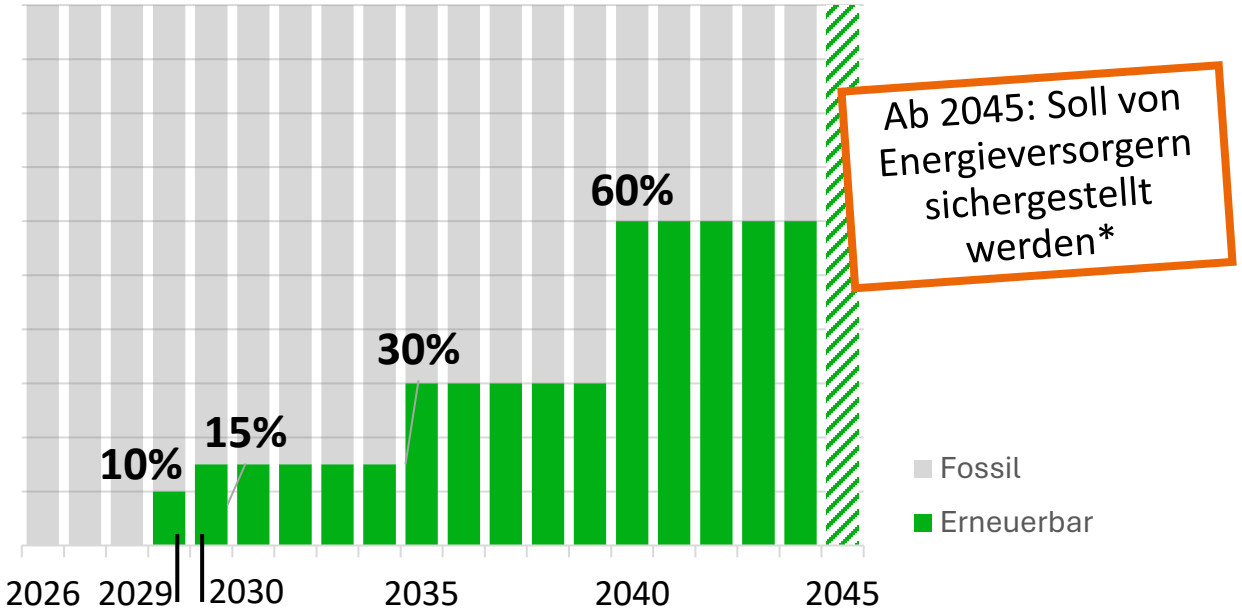
Verfügbarkeit & Kosten erneuerbarer Gase wie Biomethan, Bioöl o. grünem bzw. blauem Wasserstoff völlig unklar.

* Gebäude muss Anforderungen an baulichen Wärmeschutz um 30 Prozent unterschreiten (= Gebäudehülle auf Effizienzhaus 55-Standard); Anforderung entfällt bei Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten, von denen eine selbstgenutzt wird. Austausch bestehender Einzelraum-Stromdirektheizungen weiterhin erlaubt. ** Erfüllung der Bio-Treppe nötig (steigende Anteile erneuerbarer Energien)

Anforderungen an neue, fossile Heizungen

Bio-Treppe und alternative Erfüllungsoptionen

- **Neue Gas- oder Ölheizungen** müssen zukünftig **steigende Anteile biogener Brennstoffe** oder Wasserstoff nutzen (= „Bio-Treppe“)



- Bio-Treppe auch teilweise oder ganz erfüllbar mit alternativen Technologien:
  - Hybridheizung (Biomasse, Wärmepumpe, Solarthermie)
  - Lüftungsanlage
- Havarieregelung:
  frühstens 12 Monate nach dem Tausch beginnt die Pflicht zur Bio-Treppe**

* Wer Brennstoffe für die Wärmeversorgung von Gebäuden in den Verkehr bringt, soll gesetzlich verpflichtet werden, ab 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen (§ 42a GModG). ** Heizungen, die bereits gesetzlichen EE-Quoten unterliegen, müssen die bestehende Pflicht 12 Monate fortführen.

Anforderungen an neue, fossile Heizungen

Alternative Erfüllungsoptionen im Detail

Seit 29.07.2026

	Gebäude mit bis zu 5 WE*	Gebäude ab 6 WE
Hybridheizung mit Wärmepumpe	Erfüllt **60% Bioanteil**, wenn die Wärmepumpe ausreichend dimensioniert ist	▪ Erfüllt **30% Bioanteil,** wenn Wärmepumpe ausreichend dimensioniert ist ▪ Erfüllung von **höheren Bioanteilen nur mit zusätzlichem Nachweis** möglich **
Hybridheizung mit Biomasse	Erfüllt **60% Bioanteil**	▪ Erfüllt **15% Bioanteil** ▪ Erfüllung von **höheren Bioanteilen nur mit zusätzlichem Nachweis** möglich

Hybridheizungen mit Erneuerbaren Energien können den Bioanteil ganz oder teilweise erfüllen.

* = Wohneinheiten ** Die erforderliche Dimensionierung orientiert sich am Leistungsanteil an der Wärmepumpe im Bezug auf die Spitzenlast. Sie hängt zudem von der Anzahl der Wohneinheiten und der Betriebsweise ab. Die genauen Anforderungen regelt §43 Absatz 5 GModG.

Anforderungen an neue, fossile Heizungen

Alternative Erfüllungsoptionen im Detail

Seit 29.07.2026

Hybridheizung mit Solarthermie*

- Erfüllt **15% Bioanteil** bei einer bestimmten Mindestgröße der Anlage**
- Erfüllung von **höheren Bioanteilen nur mit zusätzlichem Nachweis** (ab 2035 erforderlich), allerdings in der Praxis selten möglich

→ Neue Solarthermieanlagen lohnen sich in der Regel nicht

Lüftungs-anlage

Erfüllt **15% Bioanteil**, wenn:

- das gesamte Gebäude versorgt wird
- der Wärmerückgewinnungsgrad mind. 73 Prozent beträgt
- die Leistungszahl über 10 liegt

Hybridheizungen mit Solarthermie oder eine Lüftungsanlage können den Bioanteil nur teilweise erfüllen.

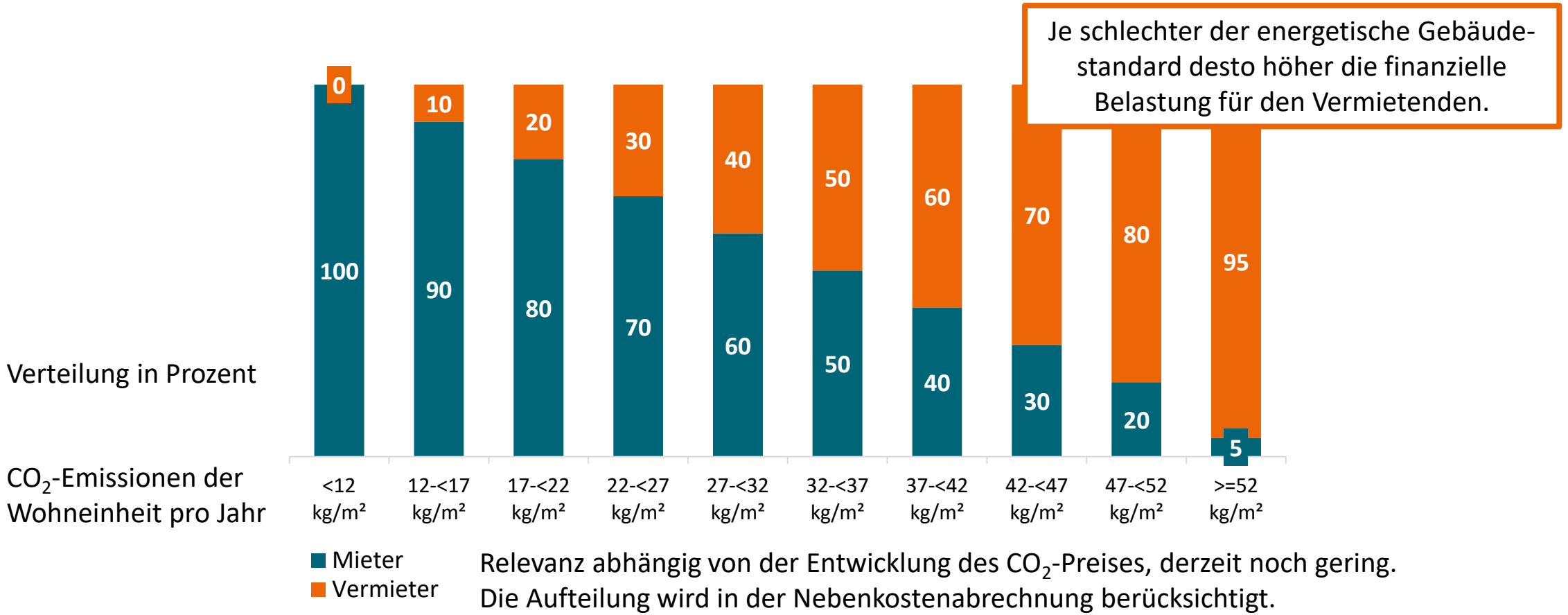
Nur bis Ende 2034 als Ersatz für Bioanteil möglich.

* Photovoltaik ist keine Erfüllungsoption. ** Mindestgröße: Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind mind. 0,04 m², bzw. für Mehrfamilienhäuser: mind. 0,03 m² Aperturfläche pro m² Nutzfläche erforderlich. Bei der Aperturfläche handelt es sich um die tatsächlich wirksame Kollektorfläche.

Aufteilungsschlüssel für CO_2-Kosten

Für fossile Heizungen, die vor dem 29.07.2026 eingebaut wurden*

Je schlechter der energetische Gebäude-standard desto höher die finanzielle Belastung für den Vermietenden.



Relevanz abhängig von der Entwicklung des CO_2-Preises, derzeit noch gering.
Die Aufteilung wird in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt.

* Kann in Härtefällen auch bei neueingebauten, fossilen Heizungen geltend gemacht werden.

Änderungen für Mieter und Vermieter

Aufteilung der Energiekosten bei fossilen Heizungen

Seit 29.07.2026

Bisherige Regelung

Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter der CO_2-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche nach einem Aufteilungsschlüssel → **Betrifft nur CO_2-Kosten**

Heizungstausch vor dem 29.07.2026
Bisherige Regelung bleibt in Kraft

Neu: bei Heizungstausch ab dem 29.07.2026:
Regelung läuft zum Ende 2027 aus. Danach:

Hälftige Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter

→ **Ab 2028: CO_2-Kosten und Netzentgelte**

→ **Ab 2029: CO_2-Kosten, Netzentgelte und Kosten für biogene Brennstoffe***

Übergangsfrist bei Tausch aufgrund einer Heizungshavarie: Immer die aktuell bestehende Regelung (der alten Heizung) zur Aufteilung der Energiekosten gilt für weitere 12 Monate

* Betrifft nur Pflichtanteil der Biotreppe. Ab 01.01.2040 werden nicht die vollen 60 Prozent Bioanteil hälftig geteilt, sondern weiterhin 30 Prozent. Die zusätzlich erforderlichen 30 Prozent Bioanteil sind vollständig vom Mieter zu tragen.

Änderungen für Mieter und Vermieter

Ausnahmeregelung für Härtefälle

In bestimmten Fällen kann bisherige CO_2-Kostenaufteilung bei neu getauschten Heizungen geltend gemacht werden.
Hierzu müssen, je nach Situation, folgende Kriterien erfüllt sein:

Wohnraum nicht in angespannten Wohnungsmarkt*	**Wohnraum in angespannten Wohnungsmarkt***
▪ Vermieter vermietet maximal 6 Wohneinheiten ▪ Gebäude hat laut Energieausweis Effizienzklasse G oder H ▪ Kostenbeteiligung bedeutet für Vermieter persönliche Härte***	
▪ Miete ist geringer als 85 % der ortsüblichen Vergleichsmieten **Ausnahme:** In selbstgenutzten Zweifamilienhäusern mit gemeinsamer Heizung kann immer die bisherige CO_2-Kostenaufteilung gewählt werden.	▪ Miete ist geringer als 70 % der ortsüblichen Vergleichsmieten ▪ Einbau einer Wärmepumpe, bzw. der Anschluss an Wärmenetz ist nicht möglich **oder** ein WEG-Beschluss liegt vor, nach dem keine alternative Heizungsoption eingebaut werden kann, außer eine Gas- oder Ölheizung

*Angespannter Wohnungsmarkt beschreibt Gebiete mit zu wenig freiem Wohnraum u. starken Mietanstiegen. ** Wohneinheiten. *** Verschiedene Beurteilungskriterien, die Aspekte wie z. B. wirtschaftliche Zumutbarkeit, Umsetzungshemmnisse klimafreundlicher Alternativen oder WEG-Beschlüsse berücksichtigen. **** Wohneigentümergemeinschaft

Mieterhöhung beim Heizungstausch

	Heizungstausch mit Förderung*	**Heizungstausch ohne Förderung****
Jährliche Mieterhöhung	max. **10 %** der umlagefähigen Kosten	max. **8 %** der umlagefähigen Kosten
	Höchstgrenze*** = max. 0,50 € pro m² pro Monat	
Umlagefähige Kosten	Gesamtkosten abzüglich ▪ Erhaltungsmaßnahmen (pauschal 15 %****) ▪ Förderung	Gesamtkosten abzüglich ▪ Erhaltungsmaßnahmen (detailliert zu ermitteln)

Besonderheit bei Wärmepumpen: Jahresarbeitszahl (JAZ) muss **mindestens 2,5** betragen, sonst sind nur 50 % der aufgewendeten Kosten umlagefähig*****.

* Rechtsgrundlage § 559e BGB. ** Rechtsgrundlage § 559 BGB. *** Kappungsgrenze beachten: Miete darf innerhalb von sechs Jahren um maximal 3 € pro Quadratmeter Wohnfläche steigen. Falls Kaltmiete vor Erhöhung unter 7 € pro Quadratmeter Wohnfläche lag, darf sie innerhalb von sechs Jahren maximal um 2 € pro Quadratmeter Wohnfläche steigen. **** Pauschalbetrag gilt nicht für Gas- und Ölheizungen. ***** Ein Nachweis ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude nach 1996 errichtet wurde; die Anforderungen der dritten Wärmeschutzverordnung von 1995 erfüllt sind; die baulichen Anforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes gemäß § 38 einhält oder mit einer maximale Vorlauftemperatur von 55 °C bei lokaler Norm-Außentemperatur versorgt werden kann.

Alles neu mit dem GModG?

- Neuer Gesetzesname, aber viele Regelungen rund um den Heizungstausch blieben erhalten (alte Paragrafen in neue überführt)
- Erlaubte Technologien sind gleich geblieben
- Größte Änderung: Abschaffung der 65 % EE-Pflicht beim Heizungstausch
- Dafür Einführung einer „Bio-Treppe“ ab 2029 und alternativer Erfüllungsoptionen
- Veränderte Energiekostenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter bei Einbau fossiler Neuanlagen

Ist die Erneuerung einer fossilen Heizung aufgrund der Gesetzesänderungen wieder zu empfehlen?

Nein, denn:

- die Verfügbarkeit und Preisentwicklung biogener Brennstoffe ist völlig unklar
- zukünftige Nachweispflichten und eine geänderte Kostenaufteilung sorgen für bürokratischen Aufwand
- der Einbau bindet meist längerfristig an die gewählte Technologie (= Lock-in-Effekt)

Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg EWärmeG

EWärmeG behält weiterhin Gültigkeit – trotz GModG

- Gilt beim Austausch **zentraler Heizungsanlagen** in Baden-Württemberg
- Pflichterfüllung: **15 % erneuerbare Energien** oder **Ersatzmaßnahmen**

Achtung: nur wenige Erfüllungsoptionen sind auch beim GModG anrechenbar*

- Verschiedene Erfüllungsoptionen können kombiniert werden
- Bereits umgesetzte Maßnahmen sind anrechenbar, sofern sie die Mindestanforderungen einhalten

- Nachweis spätestens 18 Monaten ab Inbetriebnahme der neuen Heizung bei zuständiger Baurechtsbehörde

* Biogene Brennstoffe, Hybridheizungen und Solarthermieanlagen sind auch zur Erfüllung der Bio-Treppe anrechenbar.

Erfüllungsoptionen im Überblick

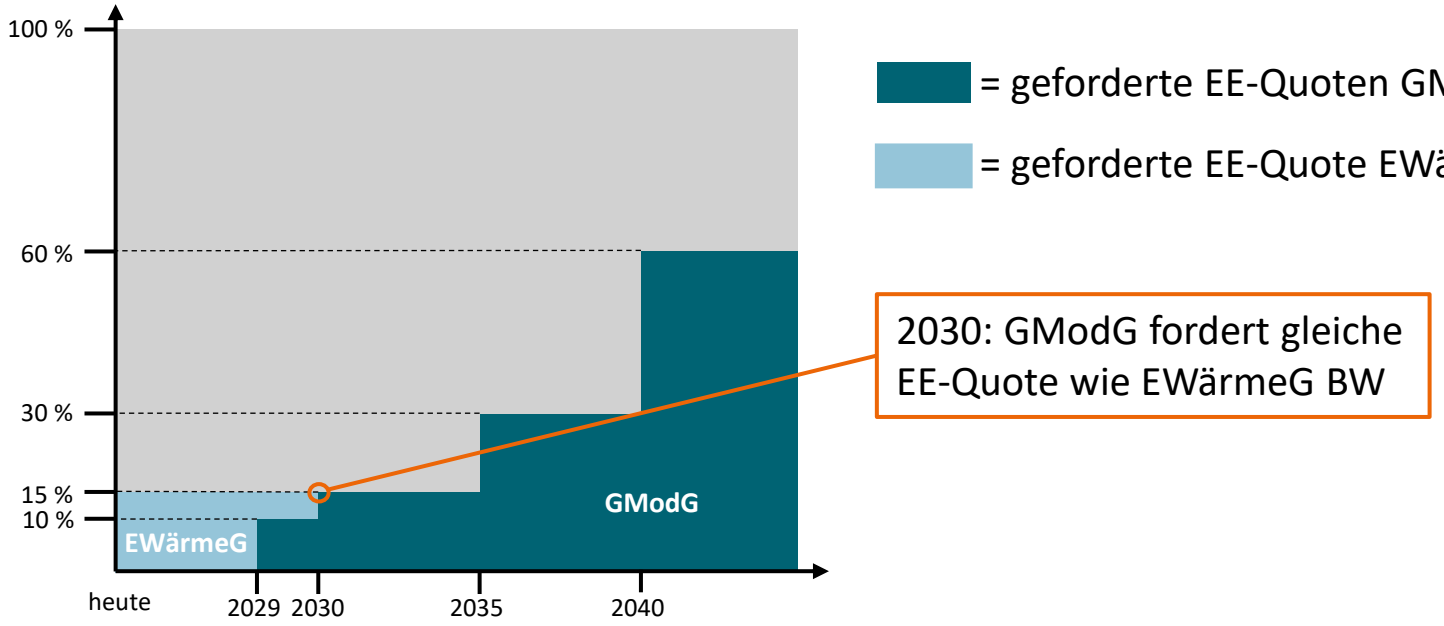
Hinweis:
jeweilige Anforderungen für Anrechenbarkeit der Erfüllungsoptionen beachten!

Anrechenbarkeit	**5%**	**10%**	**15%**
Wärmepumpe*, Photovoltaik, Solarthermie, Holzzentralheizung, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)	✓	✓	✓
Einzelraumfeuerung	-	✓	✓
Anschluss an Wärmenetz	✓	✓	✓
Bioöl und Biogas**	✓	✓	-
Baulicher Wärmeschutz*** ▪ Dach, oberste Geschossdecke & Außenwände ▪ Kellerdecke, Kellerboden ▪ Transmissionswärmeverluste	 ✓ ✓ ✓	 ✓ ✓ ✓	 ✓ - ✓
Sanierungsfahrplan	✓	-	-

* Wärmepumpe muss für Anrechenbarkeit eine Jahresarbeitszahl von mind. 2,5 erreichen. ** Biogas nur anrechenbar bei Heizungsanlagen ≤ 50 kW. *** Dämmwerte der Einzelbauteile müssen für Anrechenbarkeit mindestens 20 Prozent besser sein als das gesetzliche Mindestmaß gemäß EnEV 2013.

Zusammenspiel von EWärmeG BW und GModG

- EWärmeG BW gilt unverändert beim Heizungstausch in Baden-Württemberg
- Erfüllungsoptionen EWärmeG ≠ Erfüllungsoptionen GModG
  → überschneidende Anrechenbarkeit bei Solarthermie, Hybridheizung und Verwendung biogener Brennstoffe*



* Verwendung biogener Brennstoffe erfüllt maximal 10 % beim EWärmeG BW; Biogas nur anrechenbar bei Heizungsanlagen ≤ 50 kW.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Schwerpunkt: PV-Vergütung

Vergütung von PV-Anlagen

Aktuelle Vergütungsformen bis Ende 2026

Aktuelle Vergütungsformen		
Volleinspeisung = vollständige Einspeisung ins Netz	Überschusseinspeisung = Eigenverbrauch + Teileinspeisung	Direktvermarktung* = Verkauf an Strombörse
Vergütung:** bis 10 kWp: 12,22 Ct / kWh 10 bis 40 kWp: 10,24 Ct / kWh	**Vergütung**:** bis 10 kWp: 7,70 Ct / kWh 10 bis 40 kWp: 6,66 Ct / kWh	**Vergütung:** Börsenstrompreis + Marktprämie*** abzüglich Direktvermarktungsgebühr

* aktuell verpflichtend für PV-Anlagen ≥ 100 kWp. ** Stand August 2026; garantiert vom Stromnetzbetreiber für 20 Jahre ab Inbetriebnahme; Vergütungshöhe abhängig von PV-Leistung und Zeitpunkt der Inbetriebnahme (Vergütungen sinken halbjährig um 1 % zum 01. Februar / August. *** Marktprämie wird bei geförderter Direktvermarktung von Netzbetreiber ausbezahlt; entspricht Differenz zur EEG-Einspeisevergütung; entfällt bei ungeförderter Direktvermarktung.

Vergütung von PV-Anlagen

Vergütungsform ab 2027

Aktuelle Vergütungsformen

Volleinspeisung:
bis 10 kWp: 12,22 Ct / kWh
10 bis 40 kWp: 10,24 Ct / kWh

Überschusseinspeisung:
bis 10 kWp: 7,70 Ct / kWh
10 bis 40 kWp: 6,66 Ct / kWh

Direktvermarktung*:
Börsenstrompreis + Marktprämie
abzüglich Direktvermarktungsgebühr

Geplante Übergangsregeln für Inbetriebnahmen ab 01.01.2027*

Monate 1 – 36 (3 Jahre)
Übergangszahlung: 5,2 ct/kWh
(reduziert sich ab August 2027
halbjährig aufgrund Degression**)

Monate 37 – 84 (4 Jahre)***
Wechsel in Direktvermarktung:
Markterlöse plus **1,5 ct/kWh**
Direktvermarktungsbonus

Ab 8. Jahr (unbefristet)
Ungeförderte Direktvermarktung
= Markterlöse aus
Direktvermarktung******

* gilt zunächst für PV-Anlagen < 50 kWp; ab 2028 für PV-Anlagen < 25 kWp und von 2029 bis 2030 für PV-Anlagen < 7 kWp. PV-Anlagen ≥ 50 kWp unterliegen ab 2027 der geförderten Direktvermarktung. ** Übergangszahlung reduziert sich analog zum aktuellen Degressionsverfahren halbjährig um 1 Prozent. *** Direktvermarktungsbonus gilt nur für PV-Anlagen < 25 kWp. **** unterliegt im Tagesverlauf starken Schwankungen.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Förderansätze für Gebäudesanierung



Entweder

Keine doppelte Förderung möglich

Oder



Zuschüsse
(Investitions- oder Tilgungszuschüsse)

- Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)
- BEG-Einzelmaßnahme inkl. Heizungstausch
- BEG-Effizienzhaus
- Baubegleitung

Steuerliche Begünstigung
(Nach Maßnahme über Steuererklärung)

- Nur für Eigennutzung
- Einzelmaßnahmen inkl. Heizungstausch
- Technische Anforderung wie bei der BEG
- Fachunternehmernachweis erforderlich

Einzelmaßnahmen

Änderungen in der BEG-Förderung – Einzelmaßnahmen

Seit 21.07.2026

Heizungsförderung

- orientiert sich stärker am Einkommen („Sozialkomponente“)
- wird in regelmäßigen Abständen reduziert (frühere Umsetzung = mehr Förderung)

Effizienzmaßnahmen (Dämmung, Fenster, Lüftung usw.)

- energetisch besonders schlechte Gebäude werden stärker gefördert
- individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) weiterhin wichtig (Förderung unverändert*), trotz Änderungen im Detail
- mehr Maßnahmen gemeinsam → höhere Förderung
- max. förderfähigen Ausgaben nach Wohneinheiten gestaffelt

* Die Förderung des individuellen Sanierungsfahrplan ist kein Teil der BEG-Richtlinie.

Einzelmaßnahmen – was und wie wird gefördert?

Unverändert zur bisherigen Förderung

Was?

Effizienzmaßnahmen
Förderstelle: BAFA

- Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle
- Anlagentechnik
- Heizungsoptimierung

kombinierbar

Heizungstausch
Förderstellen: KfW und BAFA

- Heizung mit mind. 65 Prozent erneuerbaren Energien

Wie?

Grundförderung



+

Boni



Einzelmaßnahmen – Heizungstausch

Förderfähige neue Heizungen

Unverändert zu 2024

Voraussetzungen

- mind. 65% erneuerbare Energien
- keine Förderung für fossile Heizungen
  → bei Hybridheizungen wird nur der Erneuerbare-Energien-Anteil gefördert

Einzelheizungen

- Wärmepumpen
- Biomasseheizungen
- Solarthermie, Brennstoffzellen, innovative Heizungen, 100% wasserstofffähige Heizung

Wärmenetze

- Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz*
- Errichtung, Umbau, Erweiterung von Gebäudenetzen**

* Ein Gebäudenetz versorgt maximal 16 Gebäude und höchstens 100 Wohneinheiten. Ansonsten handelt es sich um ein Wärmenetz. ** Abweichend zu sonstiger Heizungsförderung erfolgt die Antragsstellung über die BAFA, anstatt der KfW. Energie-Effizienz-Experten für Antragsstellung nötig.
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Förderung Heizungstausch

Seit
21.07.2026







Einkommens-Bonus — **max. 40%***

Klimageschwindigkeits-Bonus — **16%****

Grundförderung — **30%**

Für nicht selbstgenutzte Wohneinheiten
max. 30%

Für selbstgenutzte Wohneinheiten
max. 80%
Für Einkommen*** bis zu:
- 40.000 € mit Kind
- 30.000 € ohne Kind

max. 70%
Für höhere Einkommen***

* Gestaffelt nach dem zu versteuerndem Haushaltjahreseinkommen: 40 % Förderung für bis zu 30.000 € / 30 % bei bis zu 40.000 € / 10 % bei bis zu 50.000 €. Das anzurechnende Einkommen sinkt einmalig um 10.000 €, wenn ein minderjähriges Kind im Haushalt lebt. ** Sinkt halbjährig um 4 Prozentpunkte, erstmalig zum 01.02.2027. *** zu versteuerndes Haushaltseinkommen Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Klimageschwindigkeits-Bonus

Für Eigentümerinnen und Eigentümer für die selbstgenutzte Wohneinheit*

Seit 21.07.2026

geändert



+16%

Betrifft Austausch** von funktionstüchtigen Heizungen:

- **Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung**
- oder mind. **20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung**

Sinkt halbjährlich um 4 Prozentpunkte

- ab 01.02.2027 → **12 %**
- ab 01.08.2027 → **8 %**
- ab 01.02.2028 → **4 %**
- ab 01.08.2028 → **Bonus entfällt**

* Als Nachweis gilt der Grundbuchauszug und eine Meldebescheinigung (Haupt- oder alleiniger Wohnsitz). In Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit wird der Bonus nur anteilig gewährt. ** Die bisher geltenden zusätzlichen Anforderungen an neue Biomasseheizungen entfallen.
Quellen: Entwurf der BEG-EM Richtlinie, Stand 10.08.2026

Einkommens-Bonus

Für Eigentümerinnen und Eigentümer für die selbstgenutzte Wohneinheit*

Seit 21.07.2026

geändert



+ max. 40%

Betrifft einkommensschwache Haushalte

- **Abhängig vom zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen (zvE)****
- Ein minderjähriges, im Haushalt lebendes Kind reduziert das anzurechnende Haushalts-einkommen einmalig um 10.000 €
- Zu versteuertes Haushaltseinkommen – 10.000 € = anzurechnendes Einkommen für Einkommensbonus

zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen:

bis 30.000 €	+ 40 %
bis 40.000 €	+ 30 %
bis 50.000 €	+ 10 %

Kind: - 10.000 €

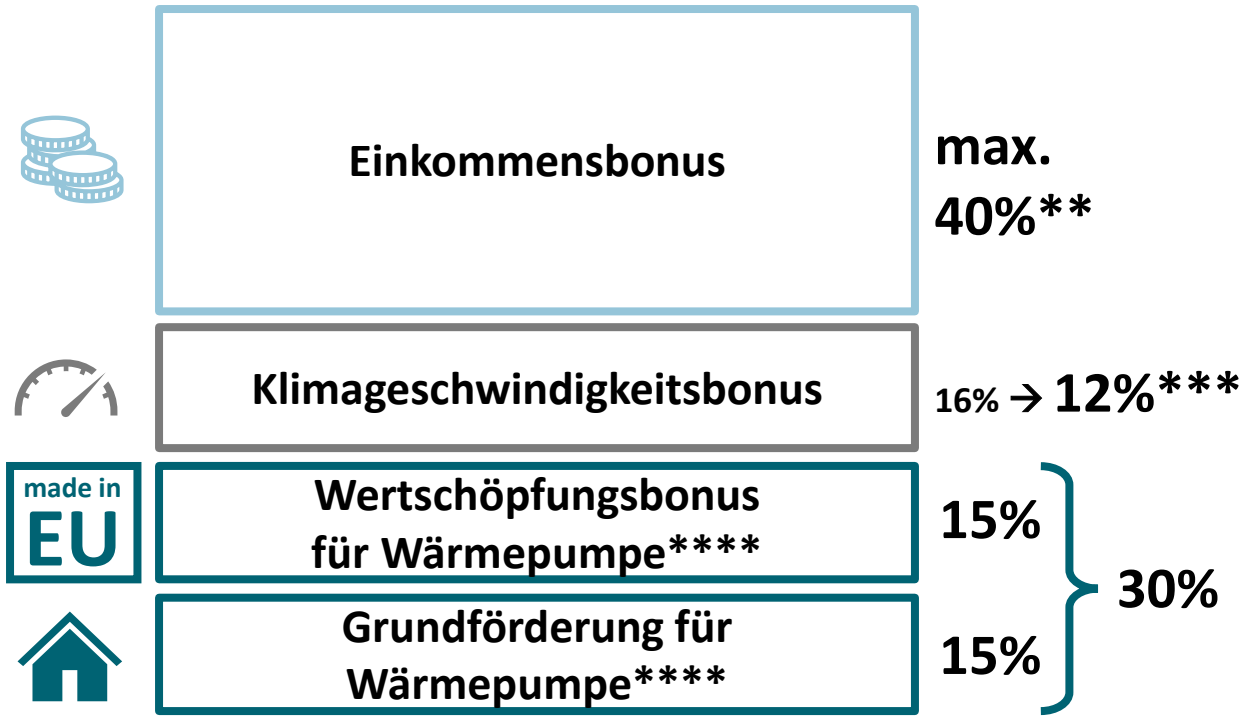
Maßgeblich ist Einkommenssteuer-erklärung vom vorvorletzten und vorletzten Jahr

* Als Nachweis gilt der Grundbuchauszug und eine Meldebescheinigung (Haupt- oder alleiniger Wohnsitz). In Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit wird der Bonus nur anteilig gewährt. ** Das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen wird anhand der Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes nachgewiesen. Dazu wird der Durchschnitt aller zum Zeitpunkt der Antragstellung im Haushalt gemeldeten Eigentümer (Haupt- oder alleiniger Wohnsitz, inkl. deren Ehe- und Lebenspartnerinnen und -partner sowie Partnerinnen und Partner aus eheähnlicher Gemeinschaft) des zweiten und dritten Jahres vor Antragstellung ermittelt. Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Förderung Wärmepumpen

Ab
Q1 2027*

Natürliches Kältemittel wird Pflicht ab 01.01.2028



Für nicht selbstgenutzte Wohneinheiten
max. 30%

Für selbstgenutzte Wohneinheiten
max. 80%
Für Einkommen***** bis zu:
- 40.000 € mit Kind
- 30.000 € ohne Kind

max. 70%
Für höhere Einkommen***

*Das genaue Datum steht noch nicht fest. * Gestaffelt nach dem zu versteuerndem Haushaltjahreseinkommen: 40 % Förderung für bis zu 30.000 € / 30 % bei bis zu 40.000 € / 10 % bei bis zu 50.000 €. Das anzurechnende Einkommen sinkt einmalig um 10.000 €, wenn ein minderjähriges Kind im Haushalt lebt. *** Klimageschwindigkeitsbonus sinkt halbjährig jeweils zum 01.02. und 01.08. um 4 Prozentpunkte, erstmalig zum 01.02.2027. **** Die Grundförderung sinkt für Wärmepumpen zum 1. Quartal 2027 von 30 % auf 15 % und gleichzeitig wird ein Wertschöpfungsbonus von 15 % für Wärmepumpen eingeführt. ***** zu versteuerndes Haushaltseinkommen Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Wertschöpfungs-Bonus für Wärmepumpen

Ab
Q1 2027*

neu

made in
EU

+15%

- Betrifft Wärmepumpen, die ihren Ursprung in der Europäischen Union haben
- Soll **Wertschöpfung, Beschäftigung und technologische Souveränität in Deutschland und Europa sichern** und unterstützen.
- Einführung erfolgt **gleichzeitig mit Reduzierung der Grundförderung für Wärmepumpen von 30% auf 15 %**
  → Förderung bleibt in Summe gleich (30%), für alle, die Wärmepumpen kaufen, die ihren Ursprung in der Europäischen Union haben
- Details werden noch bekanntgegeben, u.a. auf dem Portal der förderfähigen Wärmepumpen der BAFA**

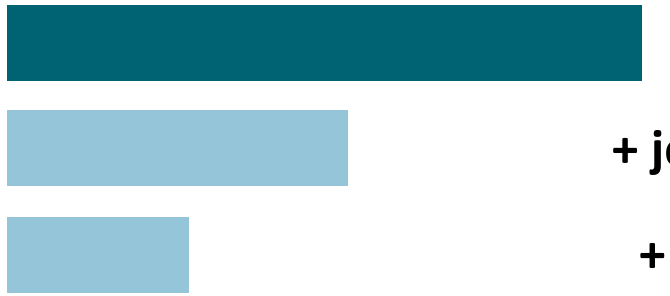
*Das genaue Datum steht noch nicht fest. ** https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Waermeerzeuger_Portal/waermeerzeuger_portal_node.html
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben

Heizungstausch

Seit 21.07.2026

	max.*
1. Wohneinheit	**28.000 €**
2. bis 6. Wohneinheit	**+ je 15.000 €**
Ab 7. Wohneinheit	**+ je 8.000 €**



geändert

- Betrag **reduziert sich jedes halbe Jahr um 750 € für die erste Wohneinheit**
- Förderfähige Ausgaben stehen **einmalig*** zur Verfügung
- Mindestinvestitionssumme pro Antrag = 300 €

* Die förderfähigen Ausgaben können nur einmalig, aber über mehrere Förderanträge für mehrere Heizungen in Anspruch genommen werden. Quelle: BEG-EM, Stand 17.07.2026

Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben

Heizungstausch – halbjährliche Reduzierung

Ab 01.02.2027



	max.*
1. Wohneinheit	**28.000 €**
Ab 01.02.2027	**27.250 €**
Ab 01.08.2027	**26.500 €**
Ab 01.08.2030	**22.000 €**
2. bis 6. Wohneinheit	**+ je 15.000 €**
Ab 7. Wohneinheit	**+ je 8.000 €**

-750 €
alle 6 Monate

Bleiben konstant

geändert

unver-ändert

Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Förderausschlüsse

Richtige Heizung und trotzdem keine oder nur wenig Förderung?

Grundidee: Austausch von fossilen Heizungen hat Priorität

- Wer eine vorhandene **Erneuerbare-Energien-**Heizung tauscht, bekommt nicht in allen Fällen eine Förderung**
  - Einbau **vor** dem 01.01.2008
  - Einbau **nach** dem 01.01.2008

} **förderfähig** jedoch nur 25% der förderfähigen Ausgaben***

- **Erneuerung eines Wärmenetzanschluss oder Wechsel zu einer anderen Heizungsart**
- **Förderausschlüsse in Wärmenetzgebieten für Einzelheizungen**
  In Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang, ggf. Ausweisungen durch Kommune oder rechtsverbindliche Erklärung des Stadtwerks o.ä. (Details dazu sind in Klärung!)****

} **keine Förderung**

Tausch von bestehender Hybrid-Heizung (Erneuerbare + Öl / Gas) ist förderfähig

Ab Q1 2027*

Leitgedanke:
Keine CO_2-Einsparung
→ keine Förderung

Vorauss. ab Q1 2027*

*Das genaue Datum steht noch nicht fest. ** Wärmepumpe, Biomasse- oder Brennstoffzellenheizung *** Die förderf. Ausgaben werden pauschal auf 25 % der Gesamtkosten reduziert und sind dann mit dem Fördersatz der neuen Heizung förderfähig. **** Neben dem Anschluss- und Benutzungszwangs kann auch eine anderweitige kommunale Entscheidung oder eine rechtsverbindliche Erklärung eines Wärmenetzbetreibers (Wärmenetzanschluss innerhalb 3 Jahren) ausschließen, eine Einzelheizung fürs Gebäude gefördert zu bekommen. Gültig sobald das Merkblatt dazu veröffentlicht wird, voraussichtlich ab Quartal 1 2027. Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Einzelmaßnahmen – Effizienzmaßnahmen

Effizienzmaßnahmen – was wird gefördert?

Unver-
ändert

Gebäudehülle

Dämmmaßnahmen

- Dämmmaßnahmen an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und Bodenplatten

Fenster & Türen

- Austausch von Fenstern und Außentüren
- Außenliegende Sonnenschutz-einrichtungen parallel zu den Fenstern

Anlagentechnik

- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung oder bedarfsgeregelte zentrale Abluftsysteme
- Digitale Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchs-optimierung oder zur Verbesserung der Netzdienlichkeit

Heizungsoptimierung

Effizienzverbesserung*

bis 5 Wohneinheiten*

- Hydraulischer Abgleich
- Heizungspumpen
- Flächenheizungen
- Mess-,Steuerungs- & Regelungstechnik

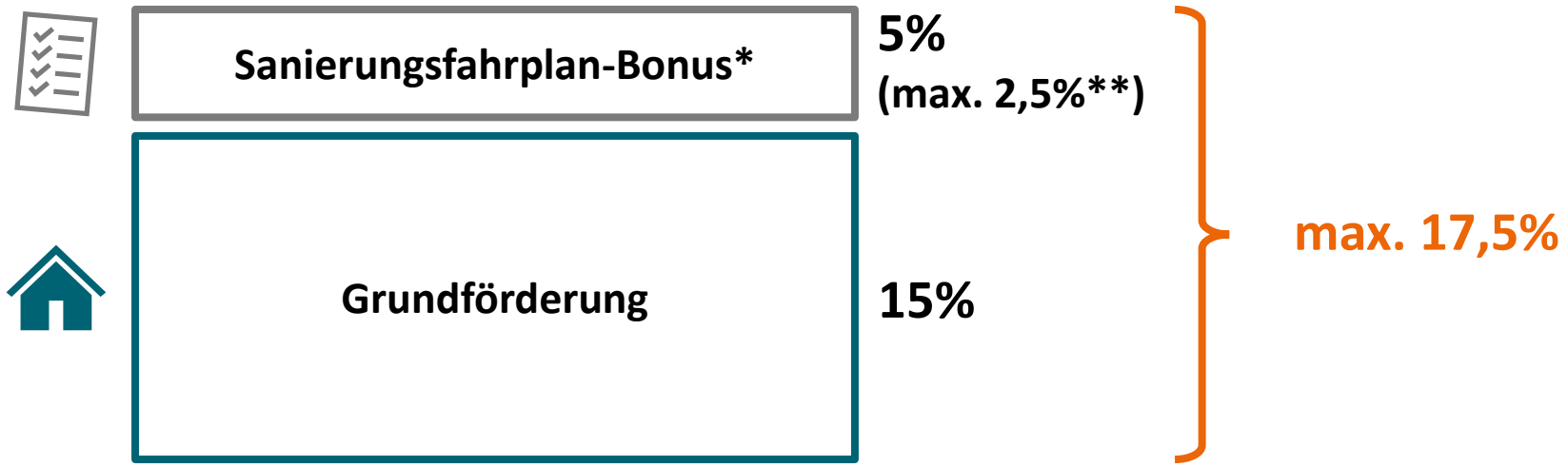
Emissionsminderung

- Staubemissions-reduzierung von Biomasseheizungen**

* Für Heizungsanlagen, die mind. zwei Jahre in Betrieb sind und fossile Heizungen, die max. 20 Jahre alt sind. Zudem nur bei Gebäuden mit bis zu fünf Wohneinheiten. Wassergeführte Heizungen müssen hydraulisch abgeglichen sein oder werden. ** Für Heizungsanlagen, die mind. zwei Jahre in Betrieb sind und eine Nennleistung von mind. 4 kW haben. Ausgenommen sind Einzelraumfeuerungsanlagen. Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Förderung von Effizienzmaßnahmen

Seit
21.07.2026

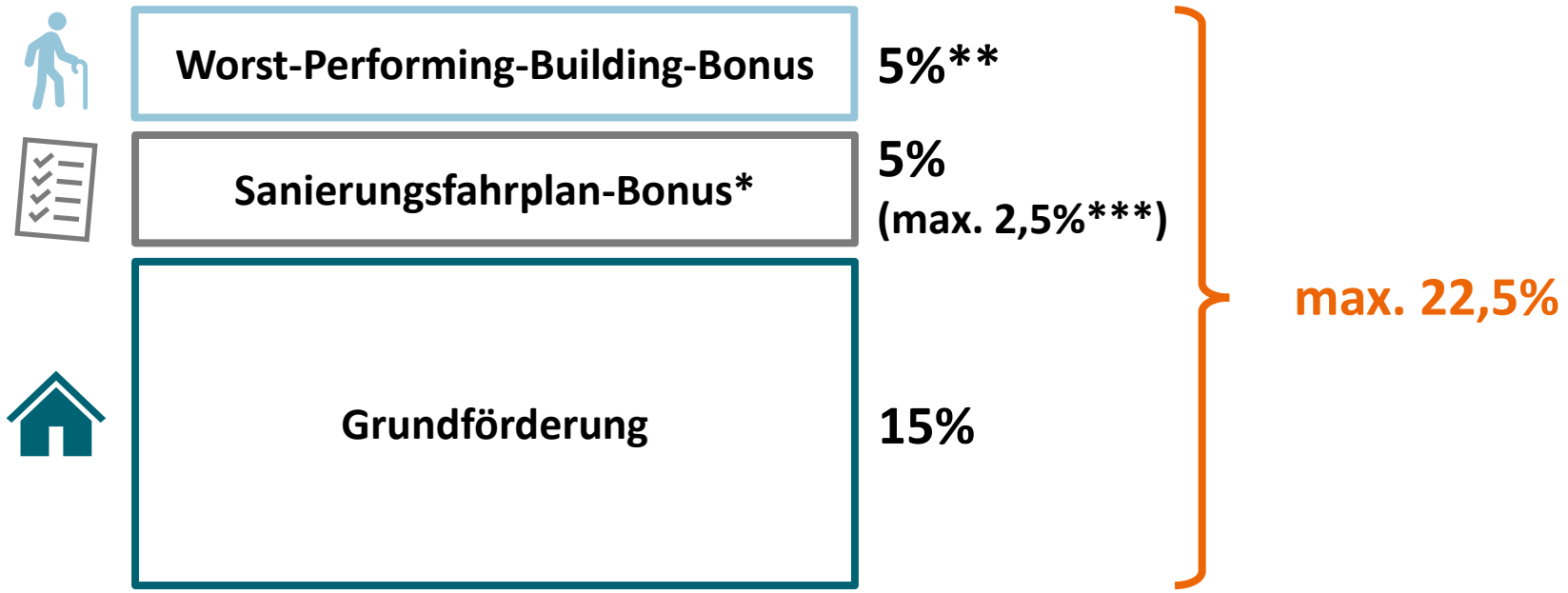


* Der Sanierungsfahrplan-Bonus (iSFP-Bonus) betrifft Gebäudehülle, Anlagentechnik (ohne Heizung) und Heizungsoptimierung zur Effizienzsteigerung. Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung wird abweichend mit einem Fördersatz von 50 Prozent gefördert. ** Der iSFP-Bonus gilt nur für die förderfähigen Ausgaben, die mehr zur Verfügung stehen, als wenn kein iSFP vorliegt (bspw. jeder Euro über 30.000€ im Einfamilienhaus). Daraus ergibt sich für die Gesamtkosten rechnerisch eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 2,5 Prozentpunkte.
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Förderung von Effizienzmaßnahmen

Für Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle

Ab
Q1 2027*



*Das genaue Datum steht noch nicht fest. ** Gilt für besonders schlechte und alte, unsanierte Gebäude und betrifft nur die Dämmung der Außenwand, Dach, Kellerdecke und Bodenplatte. Ausgenommen sind Fenster und Außentüren. *** Der iSFP-Bonus gilt nur für die förderfähigen Ausgaben, die mehr zur Verfügung stehen, als wenn kein iSFP vorliegt (bspw. jeder Euro über 30.000€ im Einfamilienhaus). Daraus ergibt sich für die Gesamtkosten rechnerisch eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 2,5 Prozentpunkte. Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Sanierungsfahrplan-Bonus (iSFP-Bonus)

Seit
21.07.2026

+5%
(+ max. 2,5%)

- Betrifft Effizienzmaßnahmen*, die Teil eines geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) sind.
- **Erhöht die förderfähigen Ausgaben**
- **Erhöht den Fördersatz** um zusätzliche fünf Prozentpunkte, nicht ab dem ersten Euro, sondern **für Investitionen über 30.000 €****
  – daraus ergibt sich für die Gesamtkosten rechnerisch eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 2,5 Prozentpunkte.
- Je mehr Wohneinheiten, desto höher ist die Investitionsgrenze, ab der der Bonus greift.

Gilt für alle Effizienzmaßnahmen: Gebäudehülle, Anlagentechnik (ohne Heizung), Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung.

* Der Sanierungsfahrplan-Bonus (iSFP-Bonus) betrifft Gebäudehülle, Anlagentechnik (ohne Heizung) und Heizungsoptimierung zur Effizienzsteigerung. Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung wird abweichend mit einem Fördersatz von 50 Prozent gefördert. ** Der iSFP-Bonus gilt nur für die förderfähigen Ausgaben, die mehr zur Verfügung stehen, als wenn kein iSFP vorliegt (bspw. jeder Euro über 30.000€ im Einfamilienhaus). Daraus ergibt sich für die Gesamtkosten rechnerisch eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 2,5 Prozentpunkte.
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Worst-Performing-Buildings-Bonus (WPB-Bonus)

Für Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle

Ab
Q1 2027*



+5%

- Für besonders schlechte und unsanierte, alte Gebäude
- **Für Dämmung von Dach, Fassade, Kellerdecke und Bodenplatte** (nicht für den Fenstertausch)
- Maßnahme muss Bestandteil eines iSFPs sein
- Beschriebener, schlechter Zustand muss unmittelbar vor der Sanierung vorliegen**
- Wird für maximal drei Anträge gewährt

Nachweis erfolgt über:

- Energiebedarfsausweis Klasse H
- Bilanzierung des Gebäudes*** (bspw. iSFP): Endenergiebedarf > 300 kWh/m²a
- Für bestimmte Gebäude**** auch über Baujahr (1957 oder früher) und Sanierungszustand (im Wesentlichen unsaniert)*****

*Das genaue Datum steht noch nicht fest. ** Der energetische Zustand des Gebäudes muss bei der ersten Maßnahme unmittelbar vor Sanierung vorliegen und nicht nur bei Antragsstellung. *** Energiebedarfsberechnung **** > 5 Wohneinheiten und zentraler Warmwasserbereitung ***** Bspw. Sanierungen und Erweiterungen, die vor 1984 erfolgten oder ein Fenstertausch zählen nicht als saniert. Weitere Details regelt das „Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen – Sanieren“ Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Effizienzmaßnahmen – was wird wie hoch gefördert?

Gebäudehülle

- **Dämmmaßnahmen**
- **Fenster & Türen**

Anlagentechnik

Heizungsoptimierung

- **Effizienzverbesserung**
  - bis 5 Wohneinheiten
- **Emissionsminderung**

15% bis max. 22,5%



15% bis max. 17,5%



50%

geändert

Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben ohne iSFP-Bonus

Effizienzmaßnahmen

		max.*
1. Wohneinheit		**30.000 €**
2. bis 6. Wohneinheit	**+**	**+ je 15.000 €**
Ab 7. Wohneinheit	**+**	**+ je 8.000 €**

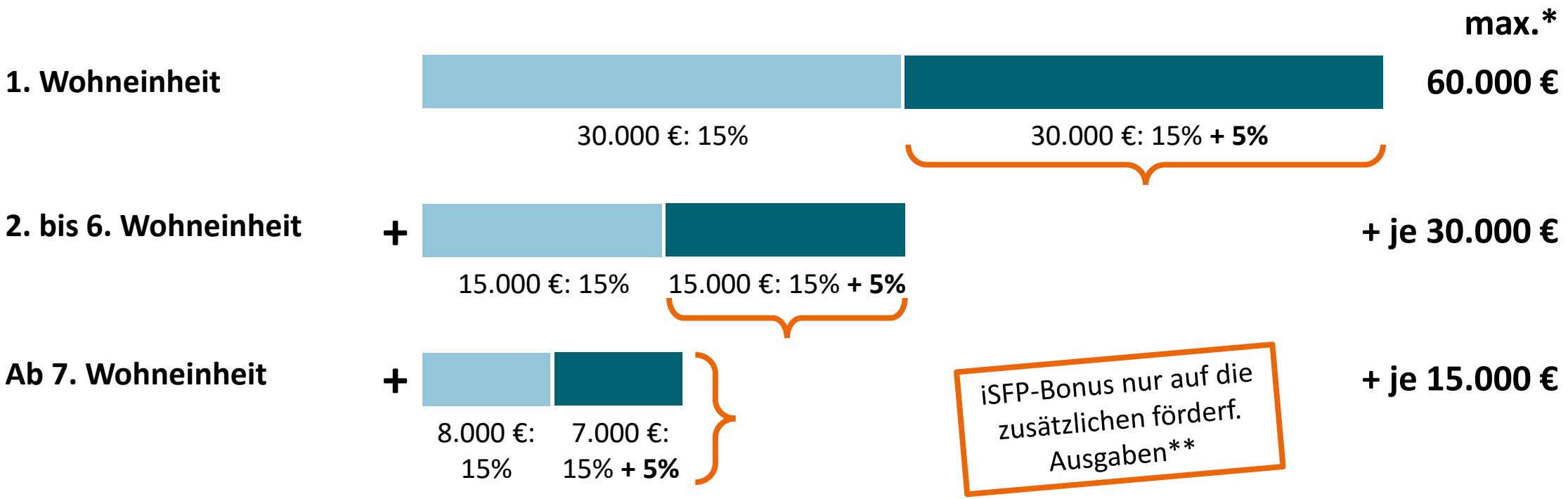


Mindestinvestitionssumme pro Antrag = 300 €

* Steht pro Kalenderjahr zur Verfügung.
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben mit iSFP-Bonus

Effizienzmaßnahmen



* Steht pro Kalenderjahr zur Verfügung. Ist der Eigentümer nach Nummer 5.2 der Richtlinie „Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ nicht antragsberechtigt für den iSFP, erhöhen sich dadurch ebenfalls die förderfähigen Ausgaben. ** Im Vergleich zu den förderfähigen Ausgaben, die ohne iSFP zur Verfügung stehen würden
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Beispiel: Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben

Effizienzmaßnahmen – mit und ohne iSFP-Bonus



Im Zweifamilienhaus



Ohne iSFP-Bonus:
45.000 €



Mit iSFP-Bonus:
90.000 €

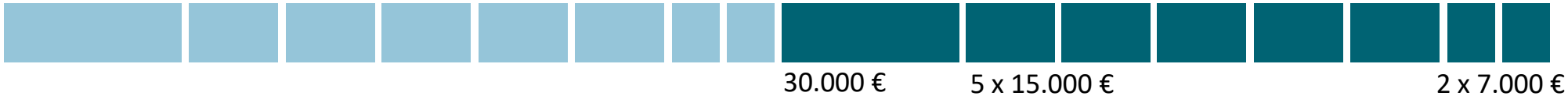
Jeder Euro über 45.000 € bzw. 121.000 € wird mit 5% iSFP-Bonus honoriert.



Im Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten)



Ohne iSFP-Bonus:
121.000 €



Mit iSFP-Bonus:
240.000 €

Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Antragsstellung von Einzelmaßnahmen





Planung Einzelmaßnahme	▪ Energieberatung einbeziehen* ▪ Angebote einholen
Liefer- / Leistungsvertrag	Fachunternehmen beauftragen, Vertrag mit ▪ **aufschiebender Bedingung**** (Vertrag tritt erst bei Förderzusage in Kraft) **oder auflösender Bedingung**** (Vertrag erlischt bei Ablehnung des Förderantrags) ▪ Voraussichtliches Umsetzungsdatum der Maßnahme
Antrag stellen	Gemeinsam mit Energieberatendem oder Fachunternehmen***
Erhalt d. Förderzusage	Gilt als Vorhabensbeginn****
Umsetzung d. Vorhabens	Innerhalb von 36 Monaten (keine Verlängerung möglich)
Abschluss des Antrags	

* Soweit erforderlich, jedoch immer empfehlenswert ** Formulierungsbeispiele unter Punkt 1.14: www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/FAQ-Uebersicht/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html#id420960 *** Bei der KfW ist eine Bestätigung zum Antrag (BzA) erforderlich, die BAFA benötigt eine Technische Projektbeschreibung (TPB) **** Baubeginn auf eigenes Risiko nach Antragsbeginn möglich. Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Eigenleistung



Sanierung in Eigenleistung

Materialkosten für Eigenleistungen sind förderfähig.

- Rechnungen über Materialkosten müssen den Namen des Antragstellers enthalten
- Dürfen ausschließlich förderfähige Posten enthalten
- Dürfen nicht in bar gezahlt werden

Umfeldmaßnahmen sind nicht förderfähig



Bestätigung durch Sachkundige

Die fachgerechte Durchführung und korrekte Angabe der Materialkosten müssen durch eine sachkundige Person bestätigt werden.

Sachkundig sind

- Energie-Effizienz-Experten
- Fachunternehmer

Kein Liefer- und Leistungsvertrag mit auflösender oder aufschiebender Bedingung nötig*

Fördersatz für Material gleich wie bei jeweiliger Maßnahme

* Ausnahme gilt nur, wenn kein Liefer- und Leistungsvertrag geschlossen werden kann. Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Förderung Baubegleitung

Förderfähige Ausgaben und Fördersätze für Einzelmaßnahmen (außer Heizungstausch*)



Ein- und Zweifamilienhaus

5.000 € **50 %**



Mehrfamilienhaus

2.000 € (je Wohneinheit)
20.000 € (maximal) **50 %**



Die Beantragung erfolgt im Zuge der Förderantragsstellung der jeweiligen BEG-Einzelmaßnahme. * Für den Heizungstausch werden keine zusätzliche Baubegleitungskosten über die BEG gefördert.
Quelle: BEG-EM, Stand 17.08.2026

Steuerliche Begünstigung

von tatsächlich zu zahlender tariflicher Einkommensteuer

- Gilt nur für Sanierungsmaßnahmen am **selbstgenutzten Wohneigentum**
- **Max. 20% von 200.000 € über 3 Jahre**
  - 1. Jahr 14.000 €
  - 2. Jahr 14.000 €
  - 3. Jahr 12.000 €

  } gesamt: 40.000 €



- Sind die technischen Standards der BEG-Einzelmaßnahmen erfüllt, reicht die **Fachunternehmererklärung des Fachbetriebs** aus.
- Wie vorteilhaft eine steuerliche Begünstigung ist, hängt von Einzelsituation und individuellen Steuersatz ab.

Quelle: § 35c Einkommensteuergesetz und die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV)

Förderung individueller Sanierungsfahrplan

Maximale Förderung und Fördersätze



Ein- und Zweifamilienhaus

max. 650 € **50 %**



Mehrfamilienhaus

max. 850 € **50 %**



+ max. 250 € für die Erläuterung des Energieberatungsberichts*

* In einer Wohnungseigentümerversammlung oder Beiratssitzung
Quelle: Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (EBW), Stand 31.05.2023 mit Änderungen zum 06.08.2024

Effizienzhäuser

Änderungen in der BEG-Förderung für Effizienzhäuser

Seit 21.07.2026

- **Änderungen im Überblick – Effizienzhausförderung**
  - Tilgungszuschuss wird in Zinsvorteil geändert

    → Zinssätze werden reduziert

    → Tilgungszuschüsse werden reduziert
- Förderung für energetisch **besonders schlechte Gebäude wird gestärkt**

    → Worst-Performing-Building-Bonus wird auf EH 70 ausgeweitet
- Anforderungen der Erneuerbaren-Energien-Klasse werden in Teilen Pflicht

Boni für Effizienzhäuser

Worst-Performing-Building-Bonus

10%

Betrifft Effizienzhäuser
40 EE, 55 EE und 70 EE

Der **WPB-Bonus** wird für Gebäude mit einer Endenergie* ≥ 300 kWh pro m^2 und Jahr gewährt
oder für solche, die von 1957 oder früher und unsaniert sind.**

+

Nachhaltigkeits-Bonus

5%

Betrifft alle Effizienzhäuser***

Voraussetzung für den **NH-Bonus** ist ab Anfang 2027 eine Lebens-zyklusbetrachtung (LCA).

Bis dahin gilt noch die QNG-Zertifizierung****.

+

Serielles-Sanieren-Bonus

5 oder 15%

Betrifft Effizienzhäuser
70 EE oder 40 EE / 55 EE

Der **SerSan-Bonus** wird gewährt, wenn abseits der Baustelle vorgefertigte Elemente (für Fassade / Dach) für die Sanierung verwendet werden.

* Alternativ gilt der Bonus auch für Gebäude mit einem Energiebedarfsausweis der Klasse H ** Regelung zum Baujahr gilt nur für Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten und zentraler Warmwasserbereitung. *** Eine weitere Voraussetzung für den Bonus ist eine Lüftungsanlage mit WRG für alle Wohneinheiten. **** Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
Quelle: BEG-WG, Stand 17.08.2026

Komplettsanierung zum Effizienzhaus

Je kleiner der Wert, desto energie-effizienter das Haus

Effizienzhaus-standard*	Tilgungszuschuss			
	Grund-förderung	WPB-Bonus	NH-Bonus**	Serielle Sanierung
40 EE	10%	10%	5%	15%
55 EE	5%	10%	5%	15%
70 EE		10%	5%	5%
85 EE			5%	
Denkmal EE	5%		5%	

Förderfähige Ausgaben
pro Wohneinheit: 150.000 €

+ Zinsverbilligung***

KfW-Zinsreduzierung seit Juli 2026 bietet deutliches Einsparpotenzial

* Anforderung der EE-Klasse wird Pflicht. Bei EH 40 EE ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erforderlich, bei 55 EE, 70 EE , 85 EE und Denkmal EE gibt es diesbezüglich keine Pflicht. ** Voraussetzung für den Nachhaltigkeits-Bonus ist ab Anfang 2027 eine Lebenszyklusbetrachtung (Life Cycle Assessment – LCA). Der Grenzwert des Treibhausgaspotential GWP 100 muss eingehalten werden. *** Die Zinsverbilligung entspricht dem Zinsvorteil des KfW-Kredits gegenüber dem Kredit bei der Hausbank. Quelle: BEG-WG, Stand 17.08.2026

PACKEN WIR’S AN!