ENERGIEBERATER
CHRISTOPH ENGELHARDT

PFLICHTEN FÜR WOHNGEBÄUDE AB 2027

GMODG · GEIG



Was sich zum 1. Januar 2027 für Eigentümer von Wohngebäuden ändert

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verständlich zusammengefasst

Energieausweis
Denkmal, Verbrauchsausweis, digitale Form

Neue Bezugsfläche
Warum der Kennwert im Ausweis steigt

Ladeinfrastruktur
Pflichten bei Neubau und Renovierung

Stand: Oktober 2026 · Rechtsstand: Gesetz vom 23. Juli 2026, BGBl. 2026 I Nr. 226 · Titelbild: KI-generierte Illustration

Christoph Engelhardt · Energieberater aus Feuchtwangen

eb-franken.de

ÜBERBLICK

Das Wichtigste in Kürze

Das Gebäudeenergiegesetz heißt seit Juli 2026 **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**. Sein zweiter großer Teil tritt am **1. Januar 2027** in Kraft, zusammen mit Änderungen am **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)**. Die Regeln zum Heizungstausch gelten schon seit dem 29. Juli 2026.

Was sich für Sie ändert

Nr.	Was ändert sich?	Seite
1	**Verbrauchsausweis** für bestehende reine Wohngebäude grundsätzlich möglich; Haus mit Laden oder Praxis: nur Bedarfsausweis.	3
2	Energieausweis **digital**, neue Pflichtangaben in Anzeigen, Ausweis auch bei Vertragsverlängerung.	3
3	**Baudenkmäler** und Häuser im Ensemble brauchen bei Verkauf und Vermietung einen Energieausweis.	4–5
4	**Neue Bezugsfläche:** Der Kennwert im Energieausweis fällt meist höher aus, ohne dass mehr verbraucht wird.	6
5	Ab sechs Wohnungen: **Heizungsprüfung** älterer Heizungen bis 30.09.2027, Prüfung von Wärmepumpen, hydraulischer Abgleich mit Heizlastberechnung.	7
6	**Ladeinfrastruktur:** Vorverkabelung bei Neubau und größerer Renovierung ab mehr als drei Stellplätzen.	8

Fristen im Überblick

Termin	Was ansteht	Gesetz
bis 31.12.2026	Energieausweis nach bisherigem Recht noch möglich; er gilt grundsätzlich zehn Jahre	GModG § 112
01.01.2027	**Energieausweis: Pflicht für Baudenkmäler, neue Bezugsfläche, digitale Form, neue Pflichtangaben in Anzeigen; Ausweis auch bei Verlängerung von Mietverträgen**	**GModG §§ 79–87**
01.01.2027	**Ladeinfrastruktur bei Neubau und größerer Renovierung ab mehr als 3 Stellplätzen (Bauantrag ab 2027)**	**GEIG §§ 6, 8**
30.09.2027	Heizungsprüfung für wasserführende Heizungen ohne Wärmepumpe, die vor Oktober 2009 eingebaut wurden (ab 6 Wohnungen)	GModG § 60b
01.01.2028	Treibhausgasbilanz für Neubauten über 1.000 m² Nutzfläche	GModG § 88b
01.01.2030	Neue Wohngebäude: Solarpflicht und Nullemissionsstandard, Ökobilanz für alle Neubauten	GModG §§ 10, 88b, 106

> **Gut zu wissen**
>
> Bestehende Energieausweise bleiben grundsätzlich bis zum Ablaufdatum gültig. Paragraphen nenne ich in der ab 1. Januar 2027 geltenden Fassung; die Broschüre ersetzt keine Rechtsberatung.

Das gilt ab 2027 für alle Eigentümer

Bei Neubau, Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing benötigen Sie grundsätzlich einen Energieausweis; Ausnahmen regeln §§ 2 und 79 Absatz 4. Mehrere Regeln dazu ändern sich zum 1. Januar 2027 (GModG §§ 79 bis 87).

Thema	Bis 31.12.2026	Ab 01.01.2027
Anlass	Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing	zusätzlich bei **Verlängerung** eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags (§ 80)
Baudenkmal	bei Verkauf und Vermietung befreit	**Pflicht** wie bei jedem anderen Gebäude (§ 79), siehe Seite 4–5
Kleine Gebäude	bis einschließlich 50 m² befreit	nur noch **unter 50 m²** Nutzfläche befreit (§ 3)
Welcher Ausweis bei Wohngebäuden?	Bedarfsausweis Pflicht bei bis zu vier Wohnungen, Bauantrag vor November 1977 und ohne Dämmstandard von 1977	diese Regel **entfällt**; Verbrauchsausweis für bestehende reine Wohngebäude grundsätzlich möglich. Haus mit Laden oder Praxis: Bedarfsausweis (§ 82)
Nichtwohngebäude	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	**nur Bedarfsausweis** (§ 80); gilt auch für Wohnhäuser mit Gewerbeanteil
Verbrauchsdaten	drei Jahre	zwei Jahre, Brennstoffe mit Brennwert (§ 82)
Bezugsfläche	Gebäudenutzfläche A_N	beheizte **Nutzfläche** nach DIN 277 (§ 3), siehe Seite 6
Aufnahme des Gebäudes	Begehung vor Ort oder geeignete Fotos	unverändert
Form	Muster vorgeschrieben, kein maschinenlesbares Format	**digital** und maschinenlesbar, Papier auf Wunsch (§ 79)
Immobilienanzeige	Ausweisart, Endenergiekennwert, Energieträger, Baujahr, Klasse	bei neuen Ausweisen **Primärenergiebedarf** statt Endenergie, dazu Ausstellungsdatum (§ 87)
Beratungsgespräch für Käufer (Ein- und Zweifamilienhaus)	Pflicht, wenn kostenlos angeboten	gestrichen

Was gleich bleibt

Der Ausweis gilt grundsätzlich zehn Jahre. Käufer und Mieter müssen ihn spätestens bei der Besichtigung sehen. Wer das versäumt oder Pflichtangaben in der Anzeige weglässt, riskiert weiter ein Bußgeld bis 10.000 € (§ 108).

Ausweis noch 2026 bestellen?

Ein Ausweis, der bis 31.12.2026 ausgestellt wird, folgt dem alten Recht und gilt grundsätzlich zehn Jahre. In Anzeigen nennen Sie dann die bisherigen Pflichtangaben (§ 112).

Baudenkmäler brauchen künftig einen Energieausweis

Bisher waren Baudenkmäler beim Verkauf und bei der Vermietung vom Energieausweis befreit. Diese Ausnahme fällt zum 1. Januar 2027 weg (GModG § 79). Der Grund: Die EU-Gebäuderichtlinie sieht sie nicht mehr vor. Ausgenommen bleiben kleine Gebäude unter 50 m² sowie weitere Gebäude nach §§ 2 und 79 Absatz 4, etwa Gebäude, die bestimmungsgemäß weder beheizt noch gekühlt werden, oder Kirchen.



KI-generierte Illustration

Wen das betrifft

- Eigentümer von **Einzeldenkmälern**, die verkaufen, vermieten, verpachten oder einen Mietvertrag verlängern.
- In Bayern auch Häuser in einem **denkmalgeschützten Ensemble**, etwa in den Altstädten von Feuchtwangen, Dinkelsbühl, Rothenburg oder Ansbach. Auch ein Ensemble kann nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz Baudenkmal sein. Bis Ende 2026 waren solche Häuser bei Verkauf und Vermietung befreit, ab 2027 nicht mehr.
- Nichtwohngebäude im Denkmal, zum Beispiel ein Gasthaus, ein Laden in der Altstadt oder eine Praxis im Fachwerkhaus.

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis?

Für ein bestehendes reines Wohnhaus dürfen Sie auch im Denkmal grundsätzlich einen **Verbrauchsausweis** wählen. Er ist günstiger, hängt aber stark vom Heizverhalten der Bewohner ab. Bei Fachwerk, dicken Natursteinwänden oder nur teilweise beheizten Häusern zeichnet der **Bedarfsausweis** das verlässlichere Bild. Dient das Haus nicht ausschließlich dem Wohnen, etwa wegen eines Ladens oder einer Praxis im Erdgeschoss, kommt ab 2027 nur der Bedarfsausweis in Frage (§ 82).

Baudenkmäler: Was jetzt zu tun ist

Was der Ausweis nicht bedeutet

Der Energieausweis informiert, er verpflichtet nicht zur Sanierung. Bei Baumaßnahmen am Denkmal gelten weiterhin Erleichterungen (§ 105). Von der neuen Sanierungspflicht für Nichtwohngebäude sind Baudenkmäler ausdrücklich ausgenommen (§ 40).

So prüfen Sie, ob Ihr Haus betroffen ist

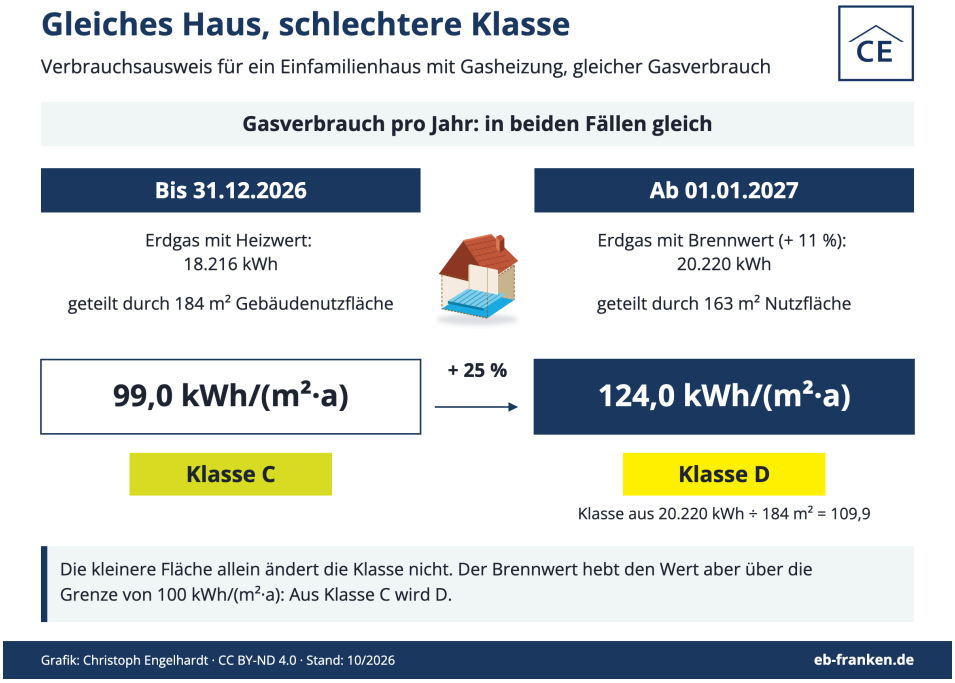
1. Im **Bayerischen Denkmal-Atlas** (geoportal.bayern.de/denkmalatlas) die Adresse suchen. Er zeigt Einzeldenkmäler und Ensemblegrenzen.
2. Im Zweifel bei der **Unteren Denkmalschutzbehörde** am Landratsamt oder bei der Stadt nachfragen und die Auskunft schriftlich aufbewahren.
3. Planen Sie 2027 einen Verkauf oder eine Neuvermietung, den Ausweis **früh beauftragen**. Bei Denkmälern dauert die Datenaufnahme oft länger, weil Pläne und Angaben zu Wand- und Deckenaufbauten fehlen.

MEIN TIPP

Nutzen Sie den Ausweis als Bestandsaufnahme. Wer ohnehin einen Bedarfsausweis rechnen lässt, hat bereits viele Daten für einen Sanierungsfahrplan beisammen. Für Baudenkmäler gibt es eigene Förderwege, die sich nur mit einem darauf spezialisierten Energieeffizienz-Experten nutzen lassen.

Neue Bezugsfläche: Warum der Kennwert steigt

Der wichtigste Wert im Energieausweis ist der Kennwert in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Ab 2027 ändert sich, durch welche Fläche geteilt wird (GModG § 3, § 85). Bisher war es die **Gebäudenutzfläche A_N**, die rechnerisch aus dem beheizten Gebäudevolumen abgeleitet wird. Künftig ist es die **Nutzfläche**: die tatsächlich beheizte oder gekühlte Nettoraumfläche nach DIN 277. Sie ist meist kleiner. Bei gleicher Energiemenge steht deshalb eine höhere Zahl im Ausweis.



Zwei Effekte, die zusammenwirken

- **Kleinere Fläche:** Je nach Gebäudeform steigt der Kennwert dadurch häufig um 10 bis 15 %.
- **Brennwert statt Heizwert** beim Verbrauchsausweis: Gas und Öl zählen künftig mit ihrem vollen Energieinhalt (§ 82). Das macht bei Erdgas rund 11 % aus, bei Heizöl rund 6 %. Bei Wärmepumpe und Fernwärme gibt es diesen Effekt nicht.

Was gleich bleibt

Die Effizienzklasse von Wohngebäuden wird weiter auf die bisherige Gebäudenutzfläche bezogen (Anlage 10). Allein durch die neue Fläche rutscht Ihr Haus also nicht in eine schlechtere Klasse. Der Brennwert kann das aber bewirken, wenn der Wert knapp unter einer Klassengrenze lag (Beispiel oben).

Wird beim Verbrauchsausweis die Fläche weiter pauschal aus der Wohnfläche geschätzt (Faktor 1,2 oder 1,35), ändert sich die Fläche nicht. Brennwert und Verbrauchsnormalisierung können den Kennwert dennoch verändern.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

Vergleichen Sie einen neuen Ausweis nicht Zahl für Zahl mit dem alten. Ein höherer Kennwert heißt nicht, dass Ihr Gebäude schlechter geworden ist. Wenn Sie verkaufen oder vermieten, erklären Sie Interessenten den Unterschied; ich formuliere Ihnen dafür gern einen kurzen Hinweis.

Heizung, Solar und Neubau: weitere Änderungen

Heizungsprüfung (§ 60b)

Wasserführende Heizungen, die vor Oktober 2009 eingebaut wurden und keine Wärmepumpe sind, müssen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen bis zum **30. September 2027** geprüft und optimiert werden. Die Frist bestand bereits; das Gesetz beschreibt jetzt genauer, was zu prüfen ist.

Prüfung von Wärmepumpen (§ 60a)

Wärmepumpen für Raumwärme und Warmwasser, die seit 2024 in Gebäuden oder Gebäudenetzen ab sechs Wohnungen in Betrieb gehen, brauchen nach der ersten vollständigen Heizperiode, spätestens nach zwei Jahren, eine Betriebsprüfung. Anlagen mit Fernkontrolle oder Wartungsvertrag sind ausgenommen; alle anderen werden spätestens alle fünf Jahre erneut geprüft. Erforderliche Optimierungen sind innerhalb eines Jahres umzusetzen. Mieter können das Prüfergebnis verlangen.

Hydraulischer Abgleich (§ 60c)

Wasserführende Heizungssysteme in Gebäuden ab sechs Wohnungen sind nach dem Einbau zur Inbetriebnahme hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine **Heizlastberechnung nach DIN EN 12831** oder einem gleichwertigen Verfahren und die erforderliche Anpassung von Heizflächen und Regelung.

Solarpflicht (§ 106)

Für **neue Wohngebäude** gilt die bundesweite Solarpflicht ab 1. Januar 2030, soweit technisch und wirtschaftlich machbar. Für bestehende Wohngebäude sieht das Gesetz keine Solarpflicht vor. In Bayern sollen neue Wohngebäude und Dächer, deren Dachhaut vollständig erneuert wird, bereits seit 2025 eine Solaranlage erhalten (Art. 44a BayBO); das ist eine Soll-Vorschrift, keine strikte Pflicht.

Ausblick Neubau

Ab 2028 ist für Neubauten über 1.000 m² Nutzfläche eine Treibhausgasbilanz über den gesamten Lebenszyklus zu erstellen, ab 2030 für alle Neubauten. Ab 2030 müssen neue Gebäude als Nullemissionsgebäude errichtet werden, unter anderem ohne fossile Verbrennung am Standort.

> **Was sich zum 1. Januar 2027 nicht ändert**
>
> Die neuen Regeln zum Heizungstausch (§§ 42 bis 46, unter anderem die schrittweise steigende Bio-Quote für neue Gas- und Ölheizungen) gelten bereits seit dem 29. Juli 2026. Die frühere 65-%-Regel ist entfallen. Zum 1. Januar 2027 ändert sich daran nichts Wesentliches.

Ladeinfrastruktur bei Wohngebäuden

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) betrifft Wohngebäude nur bei einem **Neubau** oder einer **größeren Renovierung**. Eine Nachrüstpflicht für bestehende Wohngebäude ohne Bauanlass gibt es nicht. Zum 1. Januar 2027 werden die Anforderungen deutlich angehoben: Sie greifen schon ab mehr als drei Stellplätzen statt bisher ab mehr als fünf (Neubau) beziehungsweise zehn (Renovierung).

Drei Ausbaustufen

Leitungsinfrastruktur
Leerrohre, Kabelwege und Platz für Zähler und Schutztechnik. Die Kabel kommen später.

Vorverkabelung (neu)
Kabel liegen bis zum Stellplatz. Dort gibt es einen Anschlusspunkt, an den eine Wallbox ohne weitere Elektroarbeiten angeschlossen wird.

Ladepunkt
Betriebsbereite Ladestation. Ladepunkte, die ab 2027 neu gebaut werden, müssen intelligentes Laden ermöglichen (§ 5).

Anlass	Bisher	Ab 01.01.2027	§
Neubau eines Wohngebäudes	ab mehr als 5 Stellplätzen: jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur	ab mehr als **3 Stellplätzen**: 50 % Vorverkabelung, übrige Leitungsinfrastruktur, **mindestens 1 Ladepunkt**	6
Größere Renovierung*	ab mehr als 10 Stellplätzen: jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur	ab mehr als **3 Stellplätzen**: 50 % Vorverkabelung, übrige Leitungsinfrastruktur	8
Bestand ohne Bauanlass	keine Pflicht	keine Pflicht	–

* Größere Renovierung: Mehr als 25 % der Gebäudehülle werden saniert und die Arbeiten umfassen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur. Kostet die Ladeinfrastruktur mehr als 10 % der Renovierungskosten, entfällt die Pflicht (§ 14, bisher 7 %). Die 50 % gelten jeweils getrennt für barrierefreie und übrige Stellplätze. Stellplätze im Gebäude (Tiefgarage) und angrenzende Stellplätze werden jeweils für sich betrachtet.

Wohnungseigentümergemeinschaften

Bei Wohnungseigentum ist die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** Eigentümer im Sinne des GEIG (§ 2). Bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur umfasst, muss sie die Vorverkabelung mit umsetzen. Die Leitungen sind so auszulegen, dass ein Lademanagement möglich ist (§ 4).

Übergang und Bußgeld

Für Bauanträge und Bauanzeigen vom 18.03.2021 bis 31.12.2026 gelten noch die bisherigen Regeln (§ 16). Verstöße können bis 10.000 € kosten (§ 15). Der ausführende Elektrobetrieb bestätigt die Arbeiten schriftlich oder elektronisch; diese Erklärung mindestens fünf Jahre aufbewahren (§ 13).

MEIN TIPP

Steht eine Tiefgaragensanierung oder eine neue Elektroverteilung an, planen Sie die Vorverkabelung gleich mit. Nachträglich ist sie deutlich aufwendiger, und sie macht spätere Wallbox-Wünsche einzelner Eigentümer oder Mieter einfach.

CHECKLISTE

Was Sie jetzt prüfen sollten

Checkliste für Eigentümer von Wohngebäuden

- **Verkauf, Vermietung oder Vertragsverlängerung geplant?** Ablaufdatum des Energieausweises prüfen. Läuft er bald ab, kann ein Ausweis nach bisherigem Recht 2026 noch sinnvoll sein.
- **Baudenkmal oder Ensemble?** Im Bayerischen Denkmal-Atlas prüfen und den Ausweis rechtzeitig beauftragen.
- **Haus mit Laden, Praxis oder Büro?** Ab 2027 ist nur noch ein Bedarfsausweis möglich.
- **Neuer Ausweis mit höherem Kennwert?** Kaufinteressenten und Mietern den Unterschied zur neuen Bezugsfläche erklären.
- **Mehrfamilienhaus ab sechs Wohnungen?** Wasserführende Heizungen von vor Oktober 2009 (keine Wärmepumpe) bis 30.09.2027 prüfen lassen; Prüfpflicht für Wärmepumpen nach § 60a klären.
- **Neubau oder größere Renovierung** mit mehr als drei Stellplätzen? Voraussetzungen nach §§ 6 und 8 GEIG prüfen und Vorverkabelung einplanen.

> **Gewerbe im Haus?**
>
> Für Büros, Läden, Praxen, Hotels und andere Nichtwohngebäude gelten zusätzliche Pflichten: Gebäudeautomation über 70 kW, Sanierungsanforderungen ab 2030 und Ladepunkte oder Leitungsinfrastruktur bei mehr als 20 Stellplätzen. Dazu gibt es eine eigene Broschüre.

BERATUNG

Welche Pflichten betreffen Ihr Gebäude?

Ob und wann eine der neuen Pflichten greift, hängt von Nutzung, Größe, Baujahr, Technik und Stellplätzen ab. In einer Erstberatung prüfe ich die energetischen Anforderungen an Ihr Gebäude und erläutere, was zu tun ist. Für rechtliche Einzelfragen darüber hinaus empfehle ich anwaltliche Beratung. Die energetische Erstberatung kostet 250 € und wird auf einen Folgeauftrag angerechnet.

Dabei unterstütze ich Sie

- Bedarfsausweise, auch für Baudenkmäler und Häuser mit Gewerbeanteil; Verbrauchsausweise für bestehende reine Wohngebäude
- Sanierungsfahrplan für Wohngebäude und Begleitung von Förderanträgen
- Heizlastberechnung und hydraulischer Abgleich

Ich bin unabhängig, verkaufe keine Produkte und bin als Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes gelistet. Sie erreichen mich in Feuchtwangen, im Landkreis Ansbach und in ganz Franken. Für Nichtwohngebäude gibt es eine eigene Broschüre.

MEHR FRAGEN?

Christoph Engelhardt

Fritz-Präg-Weg 2, 91555 Feuchtwangen
+49 156 78 89 59 48
info@eb-franken.de

Aktuelle Fassung:
eb-franken.de/neue-pflichten-2027

Energieeffizienz Experte
für Förderprogramme des Bundes

Wichtiger Hinweis

Diese Broschüre fasst die Rechtslage nach dem Gesetz vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) vereinfacht zusammen. Sie ersetzt keine Rechtsberatung; maßgeblich ist der Gesetzestext. Neue amtliche Muster für die Energieausweise und einschlägige Vollzugshinweise der Länder lagen mir bei Redaktionsschluss noch nicht vor. Die Prozentangaben zur Bezugsfläche beruhen auf Beispielrechnungen.

Quellen

Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich vom 23.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226, Artikel 1 bis 4 und 7 (recht.bund.de) · Gebäudemodernisierungsgesetz und GEIG in der geltenden Fassung (gesetze-im-internet.de) · Gesetzentwurf BT-Drs. 21/6278 mit Begründung · Art. 44a Bayerische Bauordnung · Art. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Abgerufen im September und Oktober 2026.

Stand: Oktober 2026