

# Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045

## Nur noch 19 Jahre!!!

Überblick über die wesentlichen Rechtsgrundlagen für Gebäudeeigentümer

Rechtsordnung: Bundesrepublik Deutschland / Europäische Union

### 1. EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Die Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) ist seit dem 28. Mai 2024 in Kraft.<sup>1</sup> Die Mitgliedstaaten müssen die Vorgaben bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht umsetzen.

Vorgabe	Inhalt und Fristen
<b>Nullemissionsgebäude (ZEB)</b>	Öffentliche Neubauten ab 01.01.2028, alle Neubauten ab 01.01.2030 (Art. 7 EPBD). Keine CO <sub>2</sub> -Emissionen aus fossilen Brennstoffen vor Ort, Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen.
<b>Sanierung Wohngebäude</b>	Nationale Durchschnittsziele: Senkung des Primärenergieverbrauchs um mind. 16 % bis 2030 und 20-22 % bis 2035 (Art. 9 Abs. 2 EPBD). Mind. 55 % der Senkung durch Sanierung der 43 % schlechtesten Gebäude. Keine gebäudescharfe Einzelpflicht.
<b>Sanierung Nichtwohngebäude</b>	Gebäudescharfe Mindeststandards (worst-first): 16 % der ineffizientesten Gebäude bis 2030, 26 % bis 2033 (Art. 9 Abs. 1 EPBD).
<b>Solarpflicht (Art. 10 EPBD)</b>	Ende 2026: Neue öffentliche Gebäude und NWG > 250 m <sup>2</sup> . Ende 2027: Bestehende öffentl. Gebäude > 2.000 m <sup>2</sup> , bestehende NWG > 500 m <sup>2</sup> bei Sanierung. Ende 2029: Neue Wohngebäude. Nur bei technischer und wirtschaftlicher Machbarkeit.
<b>Fossile Heizungen</b>	Seit 01.01.2025: Kein Förderanspruch mehr für neue fossile Heizkessel. Mitgliedstaaten sollen bis 2040 den Ausstieg aus fossilen Heizsystemen planen (Art. 11 EPBD).
<b>Ziel 2050</b>	Emissionsfreier Gebäudebestand in der gesamten EU bis 2050.

### 2. Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

Das KSG legt die gesamtwirtschaftlichen Treibhausgasminderungsziele Deutschlands fest (nicht gebäudespezifisch).<sup>2</sup>

Zieljahr	Minderungsziel	Rechtsgrundlage
<b>2030</b>	Mind. 65 % Minderung ggü. 1990	§ 3 Abs. 1 Nr. 1 KSG
<b>2040</b>	Mind. 88 % Minderung ggü. 1990	§ 3 Abs. 1 Nr. 2 KSG
<b>2045</b>	Netto-Treibhausgasneutralität	§ 3 Abs. 2 S. 1 KSG

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist seit März 2025 auch auf Verfassungsebene in Art. 143h GG verankert.<sup>3</sup>

### 3. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das GEG enthält die zentralen ordnungsrechtlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien in Deutschland.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>RL (EU) 2024/1275 v. 24.04.2024, ABI. L 2024/1275, in Kraft seit 28.05.2024.

<sup>2</sup>KSG i.d.F. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905), zuletzt geändert durch Art. 2 KSG-ÄndG v. 15.07.2024.

<sup>3</sup>Art. 143h GG, eingefügt durch Gesetz v. 22.03.2025 (BGBl. I Nr. 99).

<sup>4</sup>GEG i.d.F. v. 08.08.2020, zuletzt geändert durch GEG-Novelle v. 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280).

### 3.1 65%-EE-Pflicht beim Heizungseinbau (§ 71 Abs. 1 GEG)

Eine neue Heizungsanlage darf nur eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Bestehende Heizungen dürfen weiter betrieben und repariert werden.

#### Übergangsfristen:

- Neubaugebiete: Pflicht seit 01.01.2024
- Großstädte (> 100.000 Einwohner): Wirksamwerden verschoben auf 01.11.2026 (Kabinettsbeschluss v. 29.04.2026)
- Gemeinden bis 100.000 Einwohner: Spätestens 01.07.2028

**Achtung:** Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) soll § 71 GEG aufheben und durch eine sog. "Biotreppe" ersetzen (stufenweise steigende Beimischungsquote klimafreundlicher Brennstoffe: 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040). Das GModG ist zum Stand 22.05.2026 noch nicht vom Bundestag verabschiedet.

### 3.2 Austauschpflicht alter Heizkessel (§ 72 GEG)

- § 72 Abs. 1: Heizkessel (flüssiger/gasförmiger Brennstoff), die vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden.
- § 72 Abs. 2: Maximale Betriebsdauer 30 Jahre (Ausnahme: Niedertemperatur- und Brennwertkessel).
- § 72 Abs. 4: Spätestens zum 31.12.2044 endet der Betrieb aller Heizkessel mit fossilen Brennstoffen.

### 3.3 Nachrüst- und Dämmungspflichten (§§ 47, 48, 69 GEG)

Pflicht	Anforderung	Norm
<b>Oberste Geschossdecke</b>	U-Wert max. 0,24 W/(m <sup>2</sup> K), sofern kein Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 besteht. Ca. 18 cm Mineralwolle.	§ 47 Abs. 1 GEG
<b>Rohrdämmung</b>	Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen: Minstdämmstärken nach Anlage 8 GEG.	§ 69 GEG i.V.m. Anlage 8
<b>Bauteiländerung</b>	Bei Erneuerung von > 10 % der Fläche einer Bauteilgruppe: Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach Anlage 7 einhalten.	§ 48 GEG i.V.m. Anlage 7

*Ausnahme § 47 Abs. 3 GEG: Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Eigentümer das Haus vor dem 01.02.2002 selbst bewohnt haben, sind von der Nachrüstpflcht befreit. Bei Eigentümerwechsel greift die Pflicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Grundbucheintrag.*

## 4. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Seit dem 01.01.2023 werden die CO<sub>2</sub>-Kosten bei Wohngebäuden nach einem 10-Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt (§§ 3, 5 CO<sub>2</sub>KostAufG).<sup>5</sup> Maßgeblich ist der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes in kg pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je schlechter die Energiebilanz, desto höher der Vermieteranteil.

CO <sub>2</sub> -Ausstoß (kg/m <sup>2</sup> /a)	Vermieteranteil	Mieteranteil
< 12 (Effizienzhaus 55)	0 %	100 %
12 bis < 17	10 %	90 %
17 bis < 22	20 %	80 %
22 bis < 27	30 %	70 %
27 bis < 32	40 %	60 %
32 bis < 37	50 %	50 %
37 bis < 42	60 %	40 %
42 bis < 47	70 %	30 %
47 bis < 52	80 %	20 %
≥ 52 (schlecht gedämmt)	95 %	5 %

Für Nichtwohngebäude gilt vorläufig eine hälftige Aufteilung (50:50). Ein gesondertes Stufenmodell nach § 4 CO<sub>2</sub>KostAufG ist vorgesehen, aber noch nicht umgesetzt. Abweichende Vereinbarungen zulasten des Mieters sind nach § 6 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG unwirksam.

## 5. Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

Das BEHG regelt die CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Brennstoffe (Erdgas, Heizöl, Benzin, Diesel) im Rahmen des nationalen Emissionshandelssystems (nEHS).<sup>6</sup> Die Einnahmen fließen in den Klima- und Transformationsfonds (KTF). Die Kosten werden über die Energiepreise an die Verbraucher weitergegeben.

### 5.1 CO<sub>2</sub>-Preisentwicklung (§ 10 Abs. 2 BEHG)

Jahr	CO <sub>2</sub> -Preis (EUR/t)	Preismodell
2021	25	Festpreis
2022	30	Festpreis
2023	30	Festpreis
2024	45	Festpreis
2025	55	Festpreis
<b>2026</b>	55-65 (Auktion), 68 (Festpreisphase Nov.-Dez.), 70 (Nachkauf)	Preiskorridor mit Auktionsverfahren
Ab 2027	Marktbasiert (EU-ETS 2 geplant)	Voraussichtlich freier Handel

### 5.2 Auswirkungen auf Verbraucherpreise (Richtwerte, 2026 ggü. 2025)

Energieträger	Geschätzte Mehrbelastung (inkl. MwSt.)
Heizöl	Ca. 3-4 Ct/Liter
Erdgas	Ca. 0,2-0,3 Ct/kWh
Benzin	Ca. 2-3 Ct/Liter
Diesel	Ca. 2-3 Ct/Liter

<sup>5</sup>CO<sub>2</sub>KostAufG v. 02.12.2022 (BGBl. I S. 2154), in Kraft seit 01.01.2023.

<sup>6</sup>BEHG v. 12.12.2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert 2023.

**Hinweis:** Ab 2027 war die Überführung in das europäische Emissionshandelssystem EU-ETS 2 (RL (EU) 2023/959) vorgesehen. Im November 2025 hat die EU-Kommission einen Beschlussentwurf zur Verschiebung vorgelegt. Das BEHG wird entsprechend voraussichtlich bis mindestens 2027 mit dem Preiskorridor fortgeführt.

## 6. Fristenübersicht

Frist	Maßnahme / Vorgabe
Ende 2026	Solarpflicht: Neue öffentl. Gebäude und NWG > 250 m <sup>2</sup> (Art. 10 EPBD)
01.11.2026	Wirksamwerden 65%-EE-Pflicht in Großstädten > 100.000 EW (§ 71 Abs. 8 GEG, vorbehaltlich GModG)
Ende 2027	Solarpflicht: Bestehende öffentl. Gebäude > 2.000 m <sup>2</sup> , bestehende NWG > 500 m <sup>2</sup> bei Sanierung
01.01.2028	Neubauten öffentliche Hand: Nullemissionsstandard (Art. 7 EPBD)
01.07.2028	Wirksamwerden 65%-EE-Pflicht in Gemeinden bis 100.000 EW (§ 71 Abs. 8 GEG, vorbehaltlich GModG)
Ende 2029	Solarpflicht: Neue Wohngebäude (Art. 10 EPBD)
2030	Alle Neubauten: Nullemissionsstandard (Art. 7 EPBD). KSG-Ziel: -65 % THG ggü. 1990. Sanierung: 16 % NWG / -16 % PEV WG
2033	Sanierungsziel NWG: 26 % der ineffizientesten Gebäude (Art. 9 Abs. 1 EPBD)
2035	Sanierungsziel WG: -20-22 % PEV (Art. 9 Abs. 2 EPBD)
2040	KSG-Ziel: -88 % THG ggü. 1990. EPBD: Fahrplan Ausstieg fossile Heizsysteme
31.12.2044	Ende des Betriebs aller Heizkessel mit fossilen Brennstoffen (§ 72 Abs. 4 GEG)
2045	Netto-Treibhausgasneutralität (§ 3 Abs. 2 KSG, Art. 143h GG)
2050	Emissionsfreier Gebäudebestand EU (EPBD)

## Rechtsgrundlagen

- Richtlinie (EU) 2024/1275 (EPBD), ABl. L 2024/1275 v. 08.05.2024
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) i.d.F. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) i.d.F. v. 08.08.2020, zuletzt geändert durch GEG-Novelle v. 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280)
- Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) v. 12.12.2019 (BGBl. I S. 2728)
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) v. 02.12.2022 (BGBl. I S. 2154)
- Art. 143h GG, eingefügt durch Gesetz v. 22.03.2025
- Geplant: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), Eckpunkte v. 24.02.2026

**Achtung:** Dieses Merkblatt dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Der Gesetzgebungsprozess zum GModG ist zum Stand 22.05.2026 nicht abgeschlossen. Die Angaben können sich kurzfristig ändern.

### FAZIT!

Wer die energetischen Standards nicht erfüllt, muss in einem Verkaufsprozess mit **erheblichen** Abschlägen rechnen!

Die finanzierenden Banken betrachten dieses Thema schon heute und machen gravierende Korrekturen bei den Beleihungswerten!