

Positionspapier

März 2026

Gebäudemodernisierungsgesetz

Für einen verlässlichen Rahmen bei Effizienz,
Förderung und Digitalisierung

Abstract

Die geplante Abschaffung der kleinteiligen Vorgaben des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes und die Hinwendung zu einem technologieoffenen Rahmen stellen einen wichtigen Schritt dar. Eigentümer erhalten mehr Entscheidungsfreiheit, Investitionen werden weniger durch Detailvorgaben eingeschränkt und Innovationsspielräume werden erweitert. Allerdings führt der Wegfall der bislang zentralen Orientierungsmarke von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Heizungstausch zu einer erheblichen Verunsicherung bei Verbraucherinnen und Verbrauchern, Kommunen sowie Energieversorgern. Und bei der genauen Ausgestaltung der neuen Regulierung bleibt aktuell vieles noch unklar, etwa in Bezug auf Fristen und Berichtspflichten, Effizienzanforderungen unterschiedlicher Gebäudetypen, der Ausgestaltung der »Biotreppe« bis 2040 /2045 und der Erreichung der Klimaziele.

Es bleiben zudem einige Fragen zur Umsetzung der EPBD offen, die im Eckpunktepapier nur allgemein angekündigt wird. Gerade bei digitalen Gebäudeausweisen und Anforderungen an die digitale Steuerungsfähigkeit von Gebäuden bleibt unklar, wie eine Umsetzung erfolgen soll. Im Falle der angekündigten Streichung bisher verbindlicher Effizienz- und Digitalstandards (§§71–71p GEG) wird sogar noch gegengesteuert. Der Bitkom hält das für ein falsches Signal. Für eine wirksame Modernisierung braucht es einen klaren Rahmen für digitale Betriebsführung inklusive Monitoring, Automation und Dateninfrastruktur. Zudem stellen Digitalisierung von Gebäudedaten einen wesentlichen Hebel zur Steigerung der Energieeffizienz und somit zur Erreichung der Klimaziele dar. Die Einführung und Finanzierung von digitalen Technologien im Gebäudesektor darf nicht ausgebremsst,

≤18,3 Millionen
Tonnen CO₂ -
Vermeidung
durch
Digitalisierung

Laut einer Bitkom Studie können im Gebäudesektor bis 2030 12,4 bis 18,3 Millionen Tonnen CO₂ durch eine beschleunigte Digitalisierung eingespart werden (Bitkom-Studie »Klimaeffekte der Digitalisierung«, durchgeführt von Accenture)

sondern muss flächendeckend beschleunigt werden, um das Emissionseinsparpotenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.

Technologieoffenheit darf Effizienzziele nicht gefährden

Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) der Bundesregierung zielt darauf ab, mehr Technologieoffenheit und Entscheidungsfreiheit für Gebäudeeigentümer zu schaffen. Das bedeutet aber auch, dass die hohen Energiekosten für ineffiziente Technologien, wie z.B. Gasetagenheizungen bei Mieterinnen und Mietern liegen. Ein möglicher Lock-In-Effekt und eine daraus resultierende unverhältnismäßig teure Wärmeversorgung wären in doppelter Hinsicht katastrophal. Die Gebäudemodernisierung darf nicht auf Energieträger fokussiert werden, sondern muss Effizienz- und Digitalstandards verbindlich verankern. Begrüßenswert ist daher die geplante Beibehaltung der BEG-Förderung für Wärmepumpen bis 2029 fortzusetzen. Zusätzlich sollte die Stromsteuer auf das EU-Minimum gesenkt werden, da die im europäischen Vergleich hohen Stromkosten seit Jahren ein erheblicher Wettbewerbsnachteil sind.

Zugleich führt die Abschaffung von Regelungen, die bereits die Weichen in Richtung EPBD bzw. RED III gestellt haben, wie die 65% Regel und §§71–71p GEG zu Unsicherheit. Die ersatzlose Streichung gefährdet die notwendige Verbindlichkeit im Gebäudebetrieb und führt erfahrungsgemäß zu geringeren Effizienzgewinnen. Wenn zudem unklar ist, ob das GMG wie derzeit angekündigt überhaupt langfristig tragbar ist, besteht die Gefahr, dass es Investitionen behindert, anstatt sie zu fördern. Mögliche Konflikte mit der bestehenden Klimagesetzgebung müssen daher dringend adressiert werden. Das Risiko einer umso stärkeren Nachjustierung konterkariert ansonsten die dringend benötigte Planungssicherheit für den Energie- und Gebäudesektor (insbesondere bei den Nichtwohngebäuden) und fördert eine Abwarte-Haltung.

Technologieoffenheit darf zudem nicht zur Relativierung des Leitpfads der Elektrifizierung führen. Der Großteil der langfristigen Dekarbonisierung wird über Wärmepumpen erfolgen; dafür müssen strompreisbezogene Abgaben, insbesondere die Stromsteuer, auf das EU-Minimum gesenkt werden. Übergangslösungen sind nötig, aber sie dürfen Effizienzanforderungen nicht ersetzen.

Die Eckpunkte sehen beim Einbau von Gas- und Ölheizungen stattdessen eine Bio-Treppe vor. Jedoch bleibt offen, wie diese Option in großem Umfang praktisch umgesetzt werden soll. Die Verfügbarkeit von Biobrennstoffen - sowohl hinsichtlich Menge als auch zeitlicher Bereitstellung - ebenso wie deren Preise sind derzeit völlig unklar. Dies birgt das Risiko, dass die vorgegebenen Quoten nur langsam ansteigen und damit zentrale Zielsetzungen konterkariert werden, etwa die RED-III-Vorgabe von 49% erneuerbaren Energien im Gebäudesektor bis 2030.

Digitale Berichtsprozesse und Gebädeführung müssen mitgedacht werden

Das erklärte Ziel des Gesetzes ist Vereinfachung. Obwohl Daten und digitale Prozesse bei der Entbürokratisierung eine zentrale Rolle spielen, bleibt der Entwurf im Bereich effektive digitale Umsetzung sehr zurückhaltend. Wichtig ist: Europäische Vorgaben und nationale Regelungen müssen sauber aufeinander abgestimmt werden. Berichtspflichten sollten harmonisiert, Mehrfachzertifizierungen vermieden und digitale Nachweissysteme integriert statt parallel aufgebaut werden.

Aktuell fehlen zudem bundesweit abgestimmte Datenstandards und eine erkennbare Struktur für die Governance von Wärmedaten. Dabei ist kommunale Wärmeplanung ohne digitale Werkzeuge heute faktisch nicht umsetzbar. **Ohne klare Digitalstrategie droht die parallele Entstehung fragmentierter IT-Lösungen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene – mit entsprechenden Effizienzverlusten.**

Streichung §71a zur Gebäudeautomation

Mit der geplanten Streichung des § 71a zur Gebäudeautomation entfällt ein wesentlicher Digitalisierungstreiber. Moderne Gebäudeautomation ist ein zentraler Hebel für Gebäudeeffizienz, denn sie ermöglicht Monitoring, prädiktive Wartung und Betriebsoptimierung in Echtzeit. Insbesondere im Bestand und bei Nichtwohngebäuden ergeben sich daraus nachgewiesene, erhebliche Energieeinsparpotenziale. Gebäudeautomation ist die Voraussetzung für Transparenz im Gebäudebetrieb ohne die jede CO₂ Einsparung ein Ratespiel ist. Als wichtiger Teil der Europäischen Gebäuderichtlinie muss ein regulatorischer Rahmen zur Gebäudeautomation erhalten bleiben. Ohne einheitliche digitale Infrastruktur, wie sie die EPBD vorsieht (z. B. Smart-Readiness-Ansatz, digitale Logbücher, automatisierte Betriebsoptimierung), bleiben zentrale Effizienzpotenziale ungenutzt.

Ein einheitlicher digitaler Rahmen muss daher:

- Datenstandards und Schnittstellen für die Gebäudeautomation klar definieren
- Vorgaben für ein digitales Monitoring enthalten (digitale Logbücher)
- Berichtspflichten auf EU- und Bundesebene harmonisieren
- Investitionsentscheidungen datenbasiert unterstützen
- bürokratische Nachweissysteme vereinfachen und Redundanzen beheben
- Administrative Transaktionskosten minimieren

Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie

Der Entwurf sieht vor, den Rechtsrahmen der EPBD auszunutzen, gleichzeitig jedoch auf EU-Ebene u.a. für einen Aufschub der Rechtspflichten zu lobbyieren und »die Vorschriften deutlich zu verschlanken«. Regulatorische Unsicherheit wird jedoch auch hier einen ausbremsenden Effekt haben. Ohne frühzeitige Klarheit entstehen zwangsläufig Investitionsaufschübe und damit perspektivisch steigende Finanzierungskosten.

Digitaler Gebäudeausweis

Die Einführung des digitalen Gebäudeausweises ist trotz Frist bis Mai 2026 noch nicht von der nationalen Gesetzgebung adressiert worden. Der digitale Gebäudeausweis (auch digitaler Gebäuderessourcenpass, building renovation passport) ist eine wesentliche Grundlage, um eine einheitliche Datenbank zum Energie- und Renovierungszustand von Gebäuden aufzubauen und damit essenziell für zielführende Maßnahmen. Um eine fristgerechte Einführung zu garantieren, braucht es dringend rechtssichere Handlungsvorgaben für den Gebäudesektor. Die zusätzliche Implementierung des Smart Readiness Indikators auf nationaler Ebene, wie von der EPBD empfohlen, wäre ein weiterer Schritt hin zu energiesparender und effizienzoptimierender Gebäudetechnologie, die insbesondere bei Nichtwohngebäuden zu enormen Einsparungen führt.

Digitale Lösungen für Wohngebäude

Die EPBD sieht an vielen Stellen digitale Lösungen für Wohngebäude vor. So sollen neue Wohngebäude bzw. Bestandswohngebäude bei größeren Renovierungen mit einer Monitoring- und Steuerungsfunktion und ausgestattet werden. Alternativ für verpflichtende Inspektionen alle fünf Jahre können diese Funktionen auch bei allen bestehenden Wohngebäuden mit einer Leistung von mehr 70 kW vorgesehen werden (Art. 13 und 23 EPBD). Monitoring und Betriebsoptimierung in Echtzeit sind nicht nur günstiger als physische Inspektionen, sie reduzieren auch effektiv den CO₂ Ausstoß eines Gebäudes und sparen Energiekosten.

Errichtung Elektrischer Ladepunkte

Die EPBD betrachtet die bloße Errichtung einer Anzahl von Ladepunkten – unabhängig von deren Ladeleistung. Aus Kundensicht ist der Nutzen eines Ladepunktes aber abhängig von der typischen Standzeit, die je nach Art der Immobilie stark variiert (typische Parkzeiten: Wohngebäude/Büroimmobilie Stunden, Handelsimmobilien 0,5-2 Stunden). Das Gebäudemodernisierungsgesetz sollte an diesem Punkt im Hinblick auf Nichtwohngebäude nachschärfen, damit der Nutzen für den Verbraucher je nach Parkzeit gegeben ist.

Kommunale Wärmeplanung

Mit der stärkeren Rolle der kommunalen Wärmeplanung verlagert sich Verantwortung in die Fläche. Für Kommunen bedeutet das weniger starre Vorgaben und mehr Gestaltungsspielraum.

Gleichzeitig steigen die Anforderungen an strategische Planung, Datenkompetenz und digitale Infrastruktur. Diese Verantwortung kann nur dann erfolgreich wahrgenommen werden, wenn die notwendigen Instrumente und Ressourcen dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Weiterführung und Aufstockung der Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) ist daher ein starkes und notwendiges Signal. Sie unterstützt Investitionen in Tiefengeothermie und den Ausbau der Fernwärme als zentrale Bausteine der Wärmewende.

Kommunale Wärmeplanung kann auch nur dann funktionieren, wenn Gebäude als aktive Elemente der Energiewende verstanden werden. Dafür braucht es standardisierte digitale Gebäudedaten und automatisierte Betriebsprozesse, die Lastmanagement, Flexibilität und Netzintegration ermöglichen. Gebäudedigitalisierung ist damit nicht nur ein Effizienzwerkzeug, sondern zentraler Baustein für Netzstabilität und Sektorkopplung.

Zu begrüßen ist außerdem, dass die Kosten für Dekarbonisierung und Netzbau künftig angemessen weitergegeben werden können. Dass die kommunale Wärmeplanung weiterhin eine Leitfunktion für die Ausweisung von Fernwärmegebieten hat, ist richtig und notwendig.

Es fehlt jedoch eine klare Perspektive für die dauerhafte Finanzierung kommunaler Planungskosten. Ebenso bleibt offen, wie Monitoring, Fortschreibung von Wärmeplänen und digitale Infrastruktur langfristig abgesichert werden sollen. Es bedarf daher nicht nur politischer Erwartungshaltungen, sondern belastbarer finanzieller und organisatorischer Grundlagen. Andernfalls entsteht die Gefahr, dass kommunale Planung formal erfolgt, strategisch jedoch unterdimensioniert bleibt.

Fazit

Das Eckpunktepapier zum geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz setzt einen wichtigen Impuls. Damit daraus jedoch ein tragfähiger und praxistauglicher Modernisierungsrahmen wird, muss die Bundesregierung im Referentenentwurf zentrale Fragen verbindlich klären. Dazu gehört insbesondere, einen verbindlichen verfassungskonformen Fahrplan zu erarbeiten, die künftigen Effizienzanforderungen für Bestandsgebäude eindeutig zu definieren, realistische Fristen festzulegen und die Ausgestaltung der Förderinstrumente frühzeitig zu konkretisieren. Nur so entsteht die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Zudem muss klarer werden, wie digitale Steuerungsanforderungen konkret ausgestaltet und angewendet werden sollen. Digitale Technologien leisten einen wichtigen Beitrag zur effizienten Modernisierung und sind bereits als Bestandteil der EPBD vorgesehen. Für einen verlässlichen Modernisierungsrahmen ist

ein klar definierter Mindeststandard digitaler Betriebsführung notwendig. Dazu gehören verpflichtende Automation für größere Gebäude, kontinuierliches Energiemonitoring und digitale Logbücher. Ohne diese Elemente droht das GMG hinter europäische Standards zurückzufallen und wesentliche Effizienzpotenziale ungenutzt zu lassen. Das weitere Gesetzgebungsverfahren darf daher digitale Potenziale wie Gebäudeautomation, eine vernünftige Datengovernance inkl. des digitalen Gebäudepasses und einheitliche digitale Berichtspflichten nicht ignorieren. Nur dann kann das GMG Modernisierung wirksam ermöglichen.

Bitkom vertritt mehr als 2.200 Mitgliedsunternehmen aus der digitalen Wirtschaft. Sie generieren in Deutschland gut 200 Milliarden Euro Umsatz mit digitalen Technologien und Lösungen und beschäftigen mehr als 2 Millionen Menschen. Zu den Mitgliedern zählen mehr als 1.000 Mittelständler, über 500 Startups und nahezu alle Global Player. Sie bieten Software, IT-Services, Telekommunikations- oder Internetdienste an, stellen Geräte und Bauteile her, sind im Bereich der digitalen Medien tätig, kreieren Content, bieten Plattformen an oder sind in anderer Weise Teil der digitalen Wirtschaft. 82 Prozent der im Bitkom engagierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland, weitere 8 Prozent kommen aus dem restlichen Europa und 7 Prozent aus den USA. 3 Prozent stammen aus anderen Regionen der Welt. Bitkom fördert und treibt die digitale Transformation der deutschen Wirtschaft und setzt sich für eine breite gesellschaftliche Teilhabe an den digitalen Entwicklungen ein. Ziel ist es, Deutschland zu einem leistungsfähigen und souveränen Digitalstandort zu machen.

Herausgeber

Bitkom e.V.

Albrechtstr. 10 | 10117 Berlin

Ansprechpartnerin

Nastassja Hofman | Bereichsleiterin Retail & PropTech

T +49 1704451753 | n.hofmann@bitkom.org

Verantwortliches Bitkom-Gremium

AK Digital Real Estate & Construction, AK Smart Grids

Copyright

Bitkom 2026

Diese Publikation stellt eine allgemeine unverbindliche Information dar. Die Inhalte spiegeln die Auffassung im Bitkom zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider. Obwohl die Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität, insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt daher in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Alle Rechte, auch der auszugsweisen Vervielfältigung, liegen beim Bitkom oder den jeweiligen Rechteinhabern.