

Mai 2026

# Gebäudemodernisierung digital denken

Bitkom Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur  
Änderung des Gebäudeenergiegesetzes

## Auf einen Blick

# Gebäudemodernisierung digital denken

## Ausgangslage

Der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes richtet den Rechtsrahmen für den Gebäudesektor technologieoffener aus und greift mit § 56 zentrale Anforderungen an Gebäudeautomation, Monitoring und offene Schnittstellen auf. Gleichzeitig drohen durch den Wegfall bestehender Vorgaben, lange Übergangsfristen und fehlende digitale Gesamtarchitektur neue Unsicherheiten für Investitionen, Effizienz und EPBD-konforme Umsetzung.

## Bitkom-Bewertung

Wir begrüßen, dass Gebäudeautomation nicht ersatzlos entfällt, sondern für größere Nichtwohngebäude neu geregelt wird. Gleichzeitig bleibt der Entwurf digitalpolitisch unvollständig. Unser Ziel ist ein praxistaugliches GMG, das Technologieoffenheit mit verbindlichen Effizienz- und Digitalstandards verbindet und digitale Betriebsführung als Grundlage moderner Gebäudemodernisierung verankert.

## Das Wichtigste

- **Gebäudeautomation lückenlos und EPBD-konform ausgestalten**  
Die bestehenden Anforderungen für Nichtwohngebäude ab 290 kW dürfen nicht bis 2029 ins Leere laufen. Fristen und Schwellenwerte müssen so angepasst werden, dass Effizienzpotenziale nicht verzögert und Investitionen nicht vertagt werden.
- **Digitale Gebäudedaten und Nachweise systematisch verankern**  
Das GMG braucht interoperable Datenstandards, digitale Logbücher, Smart-Meter-Anbindung, maschinenlesbare Nachweise und harmonisierte Berichtspflichten. So lassen sich Bürokratie reduzieren, Sanierungsentscheidungen verbessern und kommunale Wärmeplanung datenbasiert absichern.
- **Digitale Lösungen förderfähig und praxistauglich machen**  
Gebäudeautomation, Energiemonitoring, Sensorik, Schnittstellenlösungen, BIM und digitale Zwillinge müssen als eigenständige Modernisierungsbausteine berücksichtigt werden. Technologieoffenheit darf nicht zulasten verbindlicher Effizienz- und Digitalstandards gehen.

≤18,3 Millionen  
Tonnen CO<sub>2</sub> -  
Vermeidung  
durch  
Digitalisierung

Laut einer Bitkom Studie können im Gebäudesektor bis 2030 12,4 bis 18,3 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> durch eine beschleunigte Digitalisierung eingespart werden (Bitkom-Studie »Klimaeffekte der Digitalisierung«, durchgeführt von Accenture)

# Inhalt

1	Abstract	4
2	Technologieoffenheit darf Effizienzziele nicht gefährden	4
3	Vorgaben zur Gebäudeautomation	5
4	Digitale Berichtsprozesse und Gebäudeführung müssen mitgedacht werden	7
5	Kommunale Wärmeplanung	8
6	Fazit	9

# 1 Abstract

Der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes setzt mit der Abkehr von kleinteiligen Vorgaben und der stärkeren Ausrichtung auf Technologieoffenheit einen wichtigen Impuls für die Modernisierung des Gebäudesektors. Aus Sicht des Bitkom ist positiv, dass der Gesetzgeber Gebäudeautomation nicht ersatzlos streicht, sondern die digitale Steuerung von Nichtwohngebäuden mit Anlagen über 70 kW in § 56 neu aufgreift und mit Monitoring, Analyse, Effizienzbewertung sowie offenen Schnittstellen verbindet. Damit wird ein zentraler digitaler Hebel für mehr Energieeffizienz im Gebäudebetrieb adressiert.

Gleichzeitig bleibt der Entwurf hinter den Potenzialen der Digitalisierung zurück. Gebäudemodernisierung darf nicht allein als Frage des Energieträgers verstanden werden, sondern muss Effizienz, Steuerbarkeit, Datennutzung und digitale Nachweisführung zusammendenken. Dafür braucht es einen klaren digitalen Rahmen: mit interoperablen Schnittstellen, standardisierten Gebäudedaten, intelligentem Energiemonitoring, digitalen Logbüchern, harmonisierten Berichtspflichten und einer besseren Verknüpfung mit Smart Metering, kommunaler Wärmeplanung und digitalen Gebäudedateninfrastrukturen.

Kritisch ist zudem, dass durch die Neuregelung der Gebäudeautomation Regelungslücken und zu lange Umsetzungsfristen entstehen können. Die bereits geltenden Anforderungen für größere Nichtwohngebäude müssen lückenlos fortgeführt und an die Vorgaben der EPBD angepasst werden. Auch die Anforderungen an Wohngebäude sollten differenziert ausgestaltet werden, damit digitale Lösungen nicht durch überhöhte Investitionsanforderungen ausgebremst werden. Ziel muss ein praxistauglicher Mindeststandard digitaler Betriebsführung sein, der Energieeffizienz messbar macht, Investitionen erleichtert und Gebäude als aktive Elemente eines digitalisierten Energiesystems stärkt.

## 2 Technologieoffenheit darf Effizienzziele nicht gefährden

Der Referentenentwurf bildet die strategische Zielrichtung der europäischen Gebäudeenergie richtlinie formal in weiten Teilen ab, insbesondere bei den Vorgaben für Nullemissionsgebäude und bei einzelnen Pflichten für Nichtwohngebäude. Gleichzeitig nutzt er den nationalen Gestaltungsspielraum aber nicht, um einen klaren, rechtssicheren und langfristig tragfähigen Dekarbonisierungspfad für den Gebäudesektor festzulegen. Insbesondere fehlt ein eindeutiger gesetzlicher Ausstiegspfad für fossile Heizsysteme. Damit bleibt offen, wie die fortdauernde Nutzung fossiler Energieträger mit den nationalen Klimazielen und der europäischen

Zielperspektive eines schrittweisen Ausstiegs aus fossilen Heizungen in Einklang gebracht werden soll. Ohne einen solchen Pfad drohen Lock-in-Effekte, Fehlentscheidungen bei Investitionen und eine erhebliche Schwächung der Wärmewende.

Die Gebäudemodernisierung darf zudem 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.

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 Abwartehaltung.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, den Ausstieg aus fossilen Energieträgern im Gebäudesektor gesetzlich eindeutig zu verankern und mit einem transparenten, planbaren Reduktionspfad zu hinterlegen. Nur so kann die notwendige Investitions- und Planungssicherheit für Eigentümer, Versorger und Infrastrukturbetreiber geschaffen werden.

## 3 Vorgaben zur Gebäudeautomation

Klimaschutz im Gebäudesektor gelingt nicht allein über neue Heiztechnik, sondern über intelligente Steuerung, Energiemonitoring und interoperable Dateninfrastrukturen. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht die Streichung des §71a zur Gebäudeautomation vor. Stattdessen wird die digitale Steuerung von Gebäuden im §56 aufgegriffen. Wir begrüßen ausdrücklich, dass - entgegen der Darlegungen im Eckpunktepapier zum Gebäudemodernisierungsgesetz - das Thema Gebäudeautomation nicht ersatzlos entfällt, sondern für Nichtwohngebäude mit Anlagen über 70 kW neu gefasst und mit Monitoring, Analyse, Effizienzbewertung und offenen Schnittstellen verbunden wird.

**Nachgeschärft werden sollte aber, wie offene Schnittstellen, Datenformate, Interoperabilität und Cybersicherheit konkret umgesetzt werden, damit die Anforderungen nicht nur formal erfüllt werden, sondern reale Effizienzgewinne im Betrieb ermöglichen.**

## Fristenregelungen

Die Erfüllung muss gemäß der Frist in §56 »bis zum Ablauf des 31.12.2029« erfolgen. Die Anforderungen für die Zwischenzeit des GModG zur Ablösung des GEG sind daher unklar. Entsprechend der aktuellen Formulierungen sind keine Anforderungen vorgesehen, womit sich eine Regelungslücke bis 2029 ergibt. Hierin liegt ein Widerspruch zur EPBD (2018), die bereits in der Version von 2018 vorgesehen hat, Verpflichtungen zu Monitoring- und Automationsfunktionen in den nationalen Gesetzen aufzunehmen. Dies könnte zur Folge haben, dass Investitionsentscheidungen vertagt, Effizienzpotenziale ungehoben und der Weg zu einem kosteneffizienten, energieeffizienten Gebäudebetrieb unnötig verzögert wird.

**Bitkom Forderung:** Die seit dem 1. Januar 2025 geltende Pflicht für bestehende Nichtwohngebäude mit Nennleistung ab 290kW muss bis Ende 2029 lückenlos weitergelten.

Darüber hinaus gestattet die vorgesehene Regelung Eigentümern, die in den drei Jahren vor Inkrafttreten des Gesetzes ein nicht-konformes Gebäudeautomatisierungssystem eingebaut haben, die Nachrüstung erst nach dem 31. Dezember 2029 vorzunehmen mit einer anschließenden Erfüllungsfrist von weiteren zehn Jahren. Im Extremfall ergibt sich daraus eine Umsetzungsfrist bis Ende 2039. Das setzt für die aktuell bestehende Übergangsfrist falsche Anreize und ist nicht EPBD-konform.

**Bitkom Forderung:** Die Umsetzungsfristen zur Gebäudeautomatisierung müssen dem bestehenden EU-Recht angepasst werden.

## Anforderungen für Wohngebäude

Im § 60b GMG soll für Wohngebäude statt der Prüfung und Optimierung von älteren Heizungsanlagen die Gebäudeautomation und -steuerung nach § 56 GMG ermöglicht werden. Das ist prinzipiell zu begrüßen.

Allerdings unterscheidet die EPBD in Artikel 13 Absatz 10 und 11 zwischen Anforderungen für Wohn- und Nichtwohngebäude und lässt bei Wohngebäuden geringere Anforderungen zu, wie beispielsweise die Ausnahme von der Steuerung des Raumklimas. Diese Unterscheidung wird im Entwurf des GMG nicht übernommen, womit der Erfüllungsaufwand für Wohngebäude deutlich investitionsintensiver wird. Es ist zu befürchten, dass dies den Ausbau von digitalen Lösungen eher behindern als befördern wird, da sich Investitionen in Gebäudeautomation für Eigentümerinnen und Eigentümer unter den Anforderungen nach §56 GMG möglicherweise nicht mehr rechnen. Dabei bringen bereits weniger investitionsintensive Maßnahmen in digitale Betriebsführung deutliche Effizienzgewinne für Wohngebäude.

**Bitkom Forderung:** Die Unterscheidung der Anforderungen an Wohn- und Nichtwohngebäude gemäß EPBD sollte in das GMG übernommen werden.

### Redaktionelle Anpassungen zur Klarstellung bei Ordnungswidrigkeiten

In §108 werden Ordnungswidrigkeiten definiert, die mit Bußgeldern geahndet werden können. Der §56 (Anforderungen an die Gebäudeautomation) ist nicht aufgeführt.

Da §71a entfällt, ist eine redaktionelle Anpassung mit Verweis auf §56 erforderlich.

## 4 Digitale Berichtsprozesse und Gebäudeführung müssen mitgedacht werden

Die vorgesehenen Vorgaben zu Energieausweisen und maschinenlesbaren Lebenszyklusberichten sind ein wichtiger Schritt in Richtung digitaler Gebäudedaten. Sie bleiben jedoch punktuell. Für eine wirksame Gebäudemodernisierung braucht es einen einheitlichen digitalen Rahmen, der Datenstandards, Schnittstellen, Zuständigkeiten und Nutzungsrechte klar definiert. Gebäudedaten sollten so strukturiert werden, dass sie mehrfach nutzbar sind: für Energieausweise, Förderprozesse, kommunale Wärmeplanung, Sanierungsentscheidungen, ESG-Berichte und den laufenden Gebäudebetrieb.

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.**

### Cybersicherheit

Offene Schnittstellen und Herstellerunabhängigkeit sind zentrale Voraussetzungen für Wettbewerb, Innovation und effizienten Gebäudebetrieb. Gleichzeitig müssen vernetzte Gebäude sicher betrieben werden können. Die Anforderungen an Gebäudeautomation sollten daher durch klare Vorgaben zu Cybersicherheit, Datenschutz, Rollen- und Zugriffskonzepten sowie sicheren Schnittstellenstandards ergänzt werden. Ziel muss sein, Interoperabilität zu ermöglichen, ohne neue Sicherheitsrisiken im Gebäudebetrieb, in der Energieversorgung oder bei sensiblen Verbrauchs- und Betriebsdaten zu schaffen.

**Bitkom Forderung:** Ein einheitlicher digitaler Rahmen muss

- 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

## 5 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. Die im Gebäudemodernisierungsgesetz vorgesehene Technologieoffenheit darf jedoch nicht dazu führen, dass die kommunale Wärmeplanung in ihrer Wirkung abgeschwächt oder ausgebremst wird.

**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.

## 6 Fazit

Der Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes setzt einen wichtigen Impuls. Die Orientierung zu mehr Technologieoffenheit kann Investitionsspielräume eröffnen und praxistaugliche Lösungen ermöglichen. Sie darf jedoch nicht dazu führen, dass Effizienzanforderungen, digitale Steuerungsfähigkeit und langfristige Klimaziele an Verbindlichkeit verlieren. Der Gebäudesektor braucht einen EPBD konformen und an den nationalen Klimazielen orientierten verlässlichen und digital anschlussfähigen Modernisierungspfad.

Positiv ist, dass der Entwurf Gebäudeautomation, Energiemonitoring und offene Schnittstellen für größere Nichtwohngebäude ausdrücklich adressiert. Damit greift er zentrale digitale Ansatzpunkte auf, die für einen effizienten Gebäudebetrieb unverzichtbar sind. Allerdings müssen die Anforderungen lückenlos, EPBD-konform und praxistauglich ausgestaltet werden. Die bestehende Pflicht für Nichtwohngebäude ab 290 kW darf nicht bis 2029 ins Leere laufen. Ebenso sollten die Anforderungen an Wohngebäude differenziert und verhältnismäßig umgesetzt werden, damit digitale Lösungen auch in der Breite wirtschaftlich einsetzbar bleiben.

Darüber hinaus sollte das GMG Digitalisierung nicht nur als technische Zusatzanforderung verstehen, sondern als Grundlage moderner Gebäudemodernisierung. Notwendig sind bundesweit abgestimmte Datenstandards, digitale Nachweissysteme, interoperable Gebäudedaten, digitale Logbücher, eine bessere Anbindung an Smart Metering sowie digitale Instrumente für kommunale Wärmeplanung, Betrieb und Sanierung. Auch BIM, digitale Zwillinge und digitale Gebäudepässe sollten stärker als Werkzeuge für Planung, Lebenszyklusbetrachtung, Ressourceneffizienz und Rückbau mitgedacht werden.

Das GMG sollte deshalb nicht nur Heizungsoptionen neu ordnen, sondern die digitale Betriebsführung des Gebäudebestands verbindlich stärken. Nur mit klaren Effizienzanforderungen, verlässlichen Fristen, förderfähigen digitalen Lösungen und interoperablen Datenstrukturen kann das Gesetz Planungssicherheit schaffen, Bürokratie abbauen und die Modernisierung des Gebäudesektors wirksam beschleunigen.

Bitkom vertritt mehr als 2.300 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 700 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

#### Ansprechpartner

Nastassja Hofmann | Bereichsleiterin Retail & PropTech  
T +49 30 27576-221 | 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.