



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Referat IIA2
Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Referat BI3

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen Bearbeiterin München
StMB-27-4109-1-79-3 Frau Frohnmüller 11.05.2026

Telefon E-Mail
(089) 2192 3484 Sabine.FrohnmueLLer@stmb.bayern.de

Länderanhörung zum Entwurf des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Anlage: Anliegen Anlagentechnik/Gebäudeautomation

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sind die baulichen Aspekte des Gesetzentwurfs sowie die Auswirkungen auf das staatliche Bauen besonders von Bedeutung. Es wird begrüßt, dass der bauliche Wärmeschutz nicht weiter verschärft wird. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass auch die Anforderungen an die Gebäudehülle bereits jetzt sehr hoch sind und an der Grenze der Wirtschaftlichkeit liegen. Grundsätzlich ist im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf zu achten, dass auch für die öffentliche Hand der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt wird (§ 5 GModG). Die Regelungen dür-

fen keinen unverhältnismäßigen Aufwand auslösen, der dem Bestreben nach Kostensenkungen und technisch robusten Lösungen entgegensteht. Zudem ist auch für öffentliche Bauherren eine Eins-zu-Eins-Umsetzung der einschlägigen EU-Richtlinien ohne erhöhtes Anforderungsniveau vorzusehen. Exemplarisch wird auf die Gebäudeautomation (§§ 14, 56 GModG) verwiesen.

Für das weitere Rechtsetzungsverfahren bitte wir folgende Anregungen zu berücksichtigen:

- Lebenszyklus-Treibhausgasemission: Hierzu ist dringend der Einsatz auf EU-Ebene erforderlich, um einen Paradigmenwechsel weg von „Energieeffizienz an erster Stelle“ zu bewirken. Bis dahin sollte die bloße Berichtspflicht zur Lebenszyklus-Treibhausgasemission nicht umgesetzt werden.
- Energiebedarfsausweise: Durch § 80 Abs. 6 neu entsteht für bestehende, behördlich genutzte Nichtwohngebäude im Eigentum der öffentlichen Hand die Verpflichtung, Energiebedarfsausweise zu erstellen, sofern nicht bereits ein gültiger Energieausweis vorliegt. Für die Fälle, in denen bisher keine entsprechende Verpflichtung bestand, bedarf es einer angemessenen Umsetzungsfrist.
- Ausstellungsberechtigung für Energieausweise: Die Berechtigung muss auf alle Personen ausgeweitet werden, die nach Landesrecht berechtigt sind, Erfüllungserklärungen abzugeben (§ 88), denn die Ausweise resultieren letztlich nur aus den Ergebnissen der mit der Erfüllungserklärung geführten Nachweise.
- Einfaches Bauen mit Stromdirektheizung: Beim Einbau von Stromdirektheizungen (§§ 10, 46) sind Erleichterungen nötig bzw. die damit verbundenen Erschwernisse hinsichtlich übermäßiger Gebäudedämmung abzubauen. Eigenproduktion des Stroms oder Mieterstrommodelle müssen positiv berücksichtigt werden.
- Nullemissionsgebäude:
Bei Definition des Nullemissionsgebäudes in §10 und §10a (ab dem 1.1.2028 alle neuen Gebäude im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen) bleibt unklar, wieviel CO₂-Emissionen ein solches Gebäude produzieren darf. Hier besteht noch Ergänzungsbedarf in Bezug auf die zu betrachtende Prozesskette.

- Ladepunkte in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden (GEIG): Die Verschärfungen der Einstiegsschwellen zur Vorverkabelung und Ladepunktzahl verteuern insbesondere die Renovierung von Wohngebäuden. Es sollten Spielräume ausgelotet und Ausnahmeregelungen geschaffen werden.
- Anlagentechnik / Gebäudeautomation: Insbesondere im Bereich der Gebäudeautomation besteht an mehreren Stellen Klärungs- bzw. Anpassungsbedarf. Die betreffenden Themen sind in der Anlage aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Martin Kraus-Vonjahr
Ministerialdirigent

Anlage zum Schreiben StMB-27-4109-1-79-3:

Ergänzende wesentliche Anliegen bezüglich der Anlagentechnik /

Gebäudeautomation zum Referentenentwurf GModG:

Ergänzung §§ 2 und 3 GModG

§ 2 Abs 1 Satz 2 GModG führt aus, dass der Energieeinsatz für Produktionsprozesse nicht Gegenstand des Gesetzes ist. Mittlerweile sind Anforderungen an Technische Anlagen (z.B. in § 56 GModG) Gegenstand des Gesetzes, die in Nichtwohngebäuden nicht der Beheizung, Beleuchtung etc. dienen, sondern auch prozesstechnischen oder vergleichbaren Erfordernissen. Es bedarf somit einer ergänzenden Abgrenzung bezüglich der Anlagentechnik, die über den ausschließlichen Energieeinsatz hinaus geht. Die Abgrenzungsprobleme werden durch die Vorgaben der DIN V 18599 Teil 10 verstärkt und betreffen Nutzungen, wie z.B. Großküchen, OP-Bereiche in Krankenhäusern, Labore, Reinräume, Tierhaltungen, Museen / Museumsdepots.

Lösungsvorschlag: §§ 2 und 3 GModG ist um die erforderlichen Abgrenzungen, Begrifflichkeiten und Erläuterungen zu ergänzen.

Streichung § 14 Abs. 4 GModG

Lösungsvorschlag: Vor dem Hintergrund des § 5 kann § 14 Abs. 4 entfallen. Grundsätzlich sind zuerst die baulichen Maßnahmen auszuschöpfen, bevor anlagentechnischer Aufwand betrieben wird. Zudem stehen hier die Einsparverpflichtungen der EED und deren „Efficiency first“-Grundsatz entgegen.

Klarstellung § 56 Abs. 1 GModG

§ 56 Abs. 1 führt aus, dass bei Vorliegen des beschriebenen Auslösetatbestandes Nichtwohngebäude bis zum Ablauf des 31.12.2029 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 ausgerüstet werden müssen, sofern technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar. Abs. 3 bezieht sich jedoch ausschließlich auf zu errichtende Nichtwohngebäude, während Abs. 2 auch Bestandsgebäude umfasst. Die Errichtung von Nichtwohngebäuden ist im Gegensatz zu einer Nachrüstung im Bestand mit Fristsetzung eine Daueraufgabe, daher geht die Fristsetzung für zu errichtende Nichtwohngebäude fehl.

Lösungsvorschlag: Der Passus „wirtschaftlich zumutbar“ sollte durch Formulierungen des § 5 zur Sicherstellung einer einheitlichen Lesart ersetzt werden. Fristsetzungen sind zu prüfen.

Erforderliche Änderungen § 56 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4, 5 GModG

Marktverfügbare Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung sind technisch gegenwärtig nicht in der Lage,

- eine Anpassung des Verbrauchs der Hauptenergieträger durchzuführen,
- Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufzustellen,
- Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen zu erkennen oder
- den Betreiber über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz zu informieren.

Zur Sicherstellung dieser Anforderungen bedarf es einen Einsatz von KI in der Gebäudeautomation. Es ist nicht absehbar, wann die Voraussetzungen hierfür vorliegen, die diesbezüglichen Kernaufgaben des Betreibers oder Energiebeauftragten durch KI zu ersetzen. Weiterhin stehen u.U. KRITIS-Anforderungen bzw. auch Empfehlungen des Bundesamtes für Informationssicherheit (BSI) entgegenstehen.

Die Nachrüstverpflichtung des § 56 Abs. 5 geht daher fehl, da es weder absehbar ist wie diese umgesetzt noch wirtschaftlich dargestellt werden kann.

Lösungsvorschlag: Es wird daher empfohlen, die Formulierungen des § 71a Abs. 2 GEG beizubehalten.

Beibehaltung § 71a Abs. 2 Satz 2 GEG

Es ist geplant, das Erfordernis zur Festlegung der Verantwortlichkeiten für das Energiemanagement zu streichen. Die Personifizierung der Verantwortung für dieses Thema ist vor dem Hintergrund der zu realisierenden Einsparverpflichtungen nach EED wie auch der Umsetzungsverpflichtung aus dem EnEFG zur Einführung von Energie- und Umweltmanagementsystemen erforderlich.

Lösungsvorschlag: Beibehaltung § 71a Abs. 2 Satz 2 GEG

Streichung § 56 Abs. 2 Nr. 6 GModG

Der Überwachung der Raumluftqualität über die Gebäudeautomation steht regelmäßig die Wirtschaftlichkeit (§ 5) entgegen. Eine Überwachung führt grundsätzlich noch zu keiner Verbesserung der Raumklimaqualität. Die Raumklimaqualität wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst (z.B. Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Oberflächentemperaturen, Luftgeschwindigkeit, CO₂-Konzentration, VOC-Konzentration, Feinstaub, Schadstoffe etc.), daher ist im Regelfall lediglich eine anlassbezogene Überprüfung von Raumparametern wirtschaftlich darstellbar. Ferner ist zu erwarten, dass durch diese Überwachung Forderungen nach mechanischen Lüftungsanlagen ausgelöst werden, welche wiederum den Energieverbrauch und die Invest- sowie Betriebskosten erhöhen.

Lösungsvorschlag: § 56 Abs. 2 Nr. 6 ist zu streichen.

Anpassung § 56 Abs. 3 GModG bzgl. Gesamtwirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit (§ 5) des Automationsgrades B, insbesondere bzgl. der Raumautomation, ist nicht nachgewiesen. Der Investitionsmehraufwand, die Instandhaltungskosten, der anteilige Energiemehrverbrauch stehen i.d.R. nicht im Verhältnis zur raumbezogenen Einsparung, insbesondere nicht bei hohem energetischen Gebäudestandard.

Eine Differenzierung nach min. Automationsgrad B (290 kW) und min. Automationsgrad C (70 kW) in Abhängigkeit der Nennleistung ist fragwürdig. Eine automationstechnische Aufgabe ist grundsätzlich immer bedarfsgerecht und wirtschaftlich und unabhängig vom Leistungsbedarf zu realisieren. Die vorrangige Aufgabe der Automation beschränkt sich im Nichtwohnungsbau nicht nur auf Energieeinsparung. Zudem sind in der Praxis manche Automationsaufgaben nicht umsetzbar, welche nicht durch die Ausnahmen des § 10 Abs. 3 GModG abgedeckt sind.

Lösungsvorschlag: Beschränkung auf eine Vorgabe für eine gesamtwirtschaftliche Gebäudeautomation unabhängig von der Nennleistung.

Streichung § 56 Abs. 3 Satz 3 GModG

Ein Inbetriebnahmezeitraum umfasst selbst unter Berücksichtigung eines Probetriebes i.R. keine Heizperiode und Kühlperiode. Nachdem der Abschluss der Inbetriebnahme eine wesentliche Abnahmevoraussetzung nach VOB/B darstellt, führt die Forderung zu verlängerten Vertrags- und Bauzeiten (s.a. VDI 6039) sowie Mehrkosten.

Lösungsvorschlag: § 56 Abs. 3 Satz 3 zu streichen. Gleichzeitig kann geprüft werden, inwieweit ein Technisches Monitoring und eine Nachregulierung im ersten Betriebsjahr nach Übergabe zur Sicherstellung des bedarfsgerechten Betriebes als gesetzliche Vorgabe sinnvoll ist.