

Aktualisierte Fassung 2025

## Dossier | Teil 1: Bestandsgebäude

# Verpflichtende Gebäudeautomation in Nichtwohngebäuden (§ 71a GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt in § 71a vor, dass alle Nichtwohngebäude mit Heizungs- oder Klimaanlagen von mehr als 290 kW Nennleistung bis Ende 2024 mit einem Gebäudeautomationssystem ausgestattet werden müssen. Dies soll erhebliche Energieeinsparungen ermöglichen. Dieses Dossier erklärt, für wen die Regelung gilt und welche Maßnahmen in Bestandsgebäuden umzusetzen sind. Die zusätzlichen Anforderungen an den Neubau von Nichtwohngebäuden finden Sie in Teil 2 dieser Dossier-Reihe.



Ein Projekt der

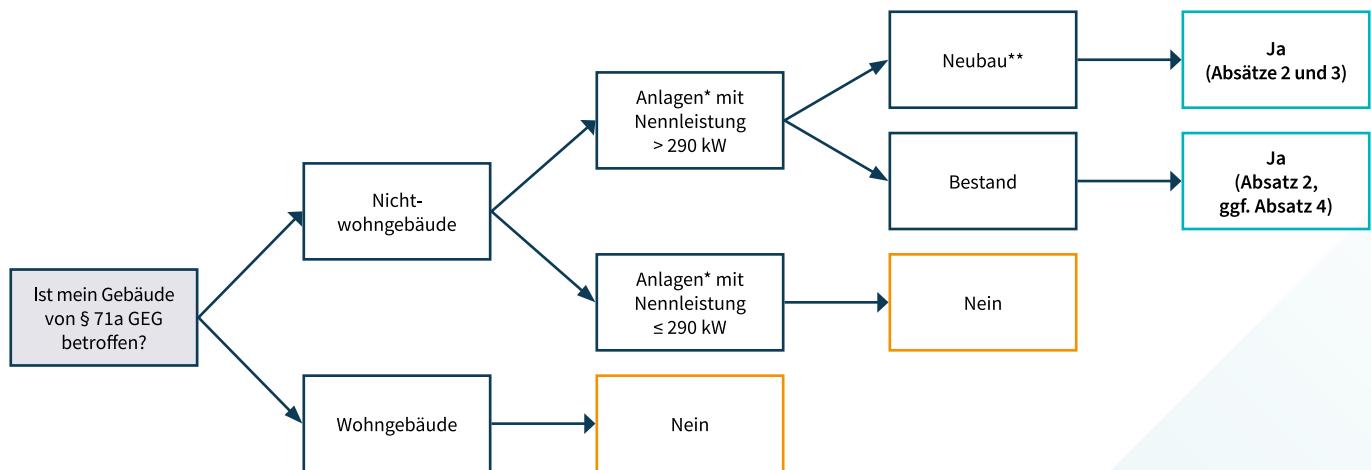
**dena**

Dieses aktualisierte Dossier entspricht dem Stand Oktober 2025 und ersetzt die erste Version von Dezember 2024. Es beinhaltet die Auslegungen der Projektgruppe GEG zu § 71a GEG von Juni 2025 sowie weitere Ergänzungen und Aktualisierungen.

Sollte sich ein neuer Stand ergeben, finden Sie laufend aktualisierte Informationen auf unserer Website zu § 71a GEG: <https://www.kedi-dena.de/regulierung/71a-gebaeude-energiegesetz>

Mit § 71a GEG<sup>1</sup> besteht seit Anfang 2024 eine Verpflichtung zum Monitoring und zur Gebäudeautomation für bestimmte große Nichtwohngebäude, die bis Ende 2024 umgesetzt werden musste. Vorgeschrieben war die Einführung eines Systems für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung, das in den einzelnen Absätzen des Paragrafen genauer beschrieben wird:<sup>2</sup>

- Absatz 1: Grundsätzliche Verpflichtung: Betroffene Gebäude und Erfüllungsfrist
- Absatz 2: Nähere Ausgestaltung: Monitoring-Vorgaben für Bestand und Neubau
- Absatz 3: Automationsanforderungen an den Neubau
- Absatz 4: Interoperabilität zwischen vorhandenen Systemen im Bestand



\*Anlagen: Heizungsanlagen, Klimaanlagen, kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen

\*\*Bauantrag bzw. Bauanzeige ab 1.1.2024 gestellt

**Abbildung 1:** Bedingungen, unter denen ein Gebäude von § 71a GEG betroffen ist

1 – [https://www.gesetze-im-internet.de/geg/\\_71a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_71a.html); abgerufen am 08.10.2025.

2 – Das System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung wird definiert als „ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann“ (§ 3 Absatz 1 Nummer 29a GEG).

3 – [https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi\\_Dossier\\_71a\\_GEG\\_Neubau.pdf](https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_71a_GEG_Neubau.pdf).

4 – [https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/Auslegungen/auslegung\\_node.html](https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/Auslegungen/auslegung_node.html); abgerufen am 08.10.2025.

5 – <https://www.amev-online.de/AMEVInhalt/Betriebsfuehrung/Energie%20und%20Medien/Energie%202010/>; abgerufen am 08.10.2025.

Abbildung 1 fasst zusammen, für welche Gebäude die jeweiligen Regelungen gelten.

Dieses Dossier erläutert die Anforderungen an Bestandsgebäude. Ein zweites Dossier erklärt die zusätzlichen Anforderungen an den Neubau (**KEDi-Dossier zu § 71a GEG – Teil 2: Neubau**)<sup>3</sup>. Im Zuge der Erarbeitung der Dossiers hat sich das KEDi mit verschiedenen Akteuren ausgetauscht und wurde bezüglich juristischer Fragen durch das Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM) unterstützt. Trotz sorgfältiger Prüfung stellen die beiden Dossiers keine rechtssichere Auskunft dar. Der Vollzug des GEG obliegt den Bundesländern; Auslegungsempfehlungen entwickelt die Projektgruppe Gebäudeenergiegesetz (PG GEG) der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz. Erste Auslegungen hat die PG GEG im Juni 2025 veröffentlicht.<sup>4</sup> Die Auslegungen sind in dieses Dossier bereits eingearbeitet. Für die praktische Umsetzung von § 71a GEG in öffentlichen Nichtwohngebäuden hat der Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV) zudem Auslegungshinweise veröffentlicht.<sup>5</sup>

## Welche Gebäude sind betroffen?

Die Regelung gilt für Nichtwohngebäude<sup>6</sup>, deren Heizungsanlage oder Klimaanlage eine Nennleistung<sup>7</sup> von über 290 kW hat. Die Nennleistung kann auf dem Typenschild des Wärme- oder Kälteerzeugers überprüft werden. Da die Heizungsanlage auch Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz einschließt (§ 3 Absatz 1 Nummer 14a GEG), sind auch diese von der Regelung eingeschlossen. Aus der Auslegung der PG GEG geht hervor, dass dabei die Nennleistung mehrerer Wärme- bzw. Kälteerzeuger zu addieren ist, wenn sie in integrierter und koordinierter Weise zusammenarbeiten. Beispielhaft wird eine Kesselfolgeschaltung mehrerer Heizkessel genannt. In diesem Fall bilden die Heizkessel eine gemeinsame heizungstechnische Anlage. Wenn es in einem Gebäude jedoch mehrere, voneinander getrennte Heizungs- oder Klimaanlagen gibt, so sind diese nicht aufzusummen. Heiz- und Kühlleistungen werden nie addiert. Dies gilt unabhängig davon, ob sie Teil einer gemeinsamen oder verschiedener Anlagen sind (Abbildung 2).

Zudem werden Nennleistungen von Anlagen nicht summiert, die aus Gründen der Ausfallsicherheit redundant eingebaut und in einen „entweder oder“ Betrieb geschaltet sind. In diesem Fall ist nur die Nennleistung des für den höchstmöglichen Betriebsfall installierten Wärme- oder Kälteerzeugers zu betrachten.

### Heizungsanlage mit 250 kW



- **Nicht betroffen**, weil Nennleistung der Heizungsanlage unter 290 kW

### Heizungsanlage mit 300 kW



- **Betroffen**, weil Nennleistung der Heizungsanlage über 290 kW

### getrennte Heizungsanlagen



- **Nicht betroffen**, weil Nennleistung der voneinander getrennten Heizungsanlagen jeweils unter 290 kW

### Anlage, die sowohl eine Kühl- als auch eine Heizfunktion besitzt



- **Nicht betroffen**, weil Heiz- und Kühlleistung jeweils unter 290 kW

### getrennte Anlagen



- **Betroffen**, weil Nennleistung der Klimaanlage über 290 kW

**Abbildung 2:** Beispiele zur 290-kW-Schwelle und der Aufsummierung von Wärme- und Kälteerzeugern

6 – Ein Nichtwohngebäude ist ein Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dient (§ 3 Absatz 1 Nummer 23 und 33 GEG). Für gemischt genutzte Gebäude gilt gemäß § 106 GEG die Regelung, dass jeweils die Gebäudeteile, die dem Wohnen bzw. anderen Zwecken dienen, separat als Wohngebäude bzw. Nichtwohngebäude betrachtet werden. Eine Ausnahme davon besteht, wenn die betroffenen Gebäudeteile im Verhältnis zum Gesamtgebäude unerheblich sind. Die Erheblichkeitsgrenze ist einzelfallbezogen zu bestimmen, wobei ein Anteil bis etwa 10 % der Gebäudenutzfläche in der Regel als Bagatellfläche angesehen wird; vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis-gold/gemischt-genutzte-gebaeude-geg-1-grundsaezte\\_idsk\\_Pl44806\\_H16021485.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis-gold/gemischt-genutzte-gebaeude-geg-1-grundsaezte_idsk_Pl44806_H16021485.html); abgerufen am 08.10.2025.

7 – Die Nennleistung ist die vom Hersteller im Dauerbetrieb garantierte größte Wärme- oder Kälteleistung einer Anlage. Sie wird im Falle eines Heizkessels als Wärmennennleistung (Formelzeichen P) in kW angegeben. Im Falle eines Wärmenetzanschlusses ist die Leistung der Wärmeübergabestation gemeint.

Die Regelung nach § 71a GEG schließt auch kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlagen sowie kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen ein. Laut Empfehlung der EU-Kommission, auf die die PG GEG verweist, handelt es sich hierbei um Lüftungsanlagen, die mit der Heizungsanlage oder Klimaanlage verbunden oder koordiniert sind. Im Falle der Heizungsanlage heißt das: Die Lüftungsanlage nutzt entweder den Wärmeerzeuger der Heizungsanlage oder sie besitzt einen separaten Wärmeerzeuger, wird aber koordiniert mit der Heizungsanlage betrieben. Lediglich bei Lüftungsanlagen, die hinsichtlich der Wärmequelle und des Betriebs vollständig unabhängig von der Heizungsanlage sind, handelt es sich nicht um kombinierte Heizungs- und Lüftungsanlagen. Bezuglich der Nennleistung von kombinierten Anlagen schreibt die EU-Kommission in ihrer Empfehlung: „Die Nennleistung einer kombinierten Heizungs- und Lüftungsanlage sollte die Summe der Nennleistungen der verschiedenen in der Anlage installierten Wärmeerzeuger sein“.<sup>8</sup>

Nicht betroffen sind Nichtwohngebäude mit kleineren Anlagen sowie Wohngebäude generell. Zudem sind bestimmte Nichtwohngebäude gemäß § 2 GEG grundsätzlich von der Anwendung von großen Teilen des GEG ausgeschlossen, so auch von § 71a GEG. Dazu zählen unter anderem Gebäude, die großflächig offen gehalten werden müssen oder die auf eine Raumtemperatur von weniger als 12 °C beheizt werden (vollständige Liste siehe § 2 Absatz 2 GEG).

**Beispiel:** Bei einem durchschnittlichen Bürogebäude im Bestand ist eine Heizlast von über 290 kW ab einer Fläche von etwa 3.250 m<sup>2</sup> erreicht.<sup>9</sup> Diese Zahl kann aber nur als grobe Einschätzung dienen, da die Heizlast stark vom Sanierungszustand und der Nutzung beeinflusst wird und insofern im Einzelfall zu prüfen ist.

## Ab wann gilt die Regelung?

Die Regelung wurde zum 1. Januar 2024 ins GEG aufgenommen und gilt seitdem. Für Bestandsgebäude ist die Umsetzungsfrist zum 31.12.2024 abgelaufen. Die Anforderungen an den Neubau gelten gemäß § 111 Absatz 1 GEG für Gebäude, deren Bauantrag bzw. Bauanzeige ab 1. Januar 2024 gestellt wurde.

Wurde ein Gebäude vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig entsprechend § 71a GEG ausgestattet, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro geahndet werden kann. Angesichts der kurzen Fristen lässt sich derzeit wohl noch argumentieren, dass eine Nichterfüllung nicht „vorsätzlich oder leichtfertig“ ist. Wenn Sie Ihr Nichtwohngebäude noch nicht entsprechend ausgestattet haben, empfehlen wir Ihnen, sich jetzt aktiv um eine Umsetzung zu kümmern.

8 – Für Details siehe Empfehlung (EU) 2019/1019 der Kommission vom 7. Juni 2019 zur Modernisierung von Gebäuden, Nr. 2.3.2.3 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019H1019>; abgerufen am 08.10.2025.

9 – <https://www.npro.energy/main/de/load-profiles/heat-load-and-demand>; abgerufen am 08.10.2025.

## Welche Anforderungen werden an die Energieüberwachungstechnik gestellt?

Für Bestandsgebäude beziehen sich die Anforderungen im Wesentlichen auf Energie- und Anlagenmonitoring. Nach § 71a Absatz 2 GEG müssen sämtliche gebäudetechnischen Systeme sowie die Verbräuche aller Hauptenergieträger (etwa Öl, Gas und Strom) mittels digitaler Energieüberwachungstechnik kontinuierlich überwacht, protokolliert und analysiert werden können. Die gebäudetechnischen Systeme umfassen – neben der Gebäudeautomation selbst – die

- Raumheizung,
- Raumkühlung,
- Lüftung,
- Warmwasserbereitung,
- eingebaute Beleuchtung und
- Elektrizitätserzeugung am Gebäudestandort (z. B. Photovoltaik).

Durch **Energie- und Anlagenmonitoring** werden Kenntnisse über den Anlagenzustand und die realen Energieverbräuche gewonnen. So können Optimierungspotenziale für das Senken des Energieverbrauchs identifiziert werden. Beispielsweise können

- Heizkurve, Vorlauftemperatur und weitere Anlagenparameter angepasst,
- unnötige Betriebszeiten erkannt und vermieden sowie
- Defekte schnell festgestellt und behoben werden.

Durch Monitoring und Betriebsoptimierung lassen sich häufig ohne größere Investitionen 10 bis 30 Prozent Energiekosten einsparen.<sup>10</sup>

**Gebäudeautomation** umfasst zusätzlich zum Monitoring auch die automatische Steuerung und energetische Optimierung der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Beleuchtung etc.). Mehr Informationen dazu finden Sie im KEDi-Dossier Energieeffizienz durch Gebäudeautomation.<sup>11</sup>

Genauere Vorgaben zur Umsetzung des Monitorings – etwa zur zeitlichen Granularität oder zur Anzahl und Auswahl der Messpunkte – trifft das Gesetz nicht. Daher besteht hier Spielraum, das Monitoring auf die Gegebenheiten im spezifischen Gebäude auszurichten. Orientierung kann die Empfehlung „Technisches Monitoring 2025“ des Arbeitskreises Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV) geben, auf die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verweist.<sup>12</sup> Die AMEV-Empfehlung ist sowohl für den Übergang zwischen Planungs- und Bauphase und der ersten Nutzungsphase des Gebäudes als auch für den Regelbetrieb von Bestandsgebäuden geeignet. Darin werden u. a. Mindestanforderungen an ein Monitoring-Konzept und an Monitoring-Berichte beschrieben. Anlage 5 der Empfehlung enthält konkrete Vorschläge zu Prüfgrößen für Gebäude und Anlagen. Weitere Informationen, insbesondere zu den Schnittstellen zu anderen Fachdisziplinen der technischen Gebäudeausstattung, können zudem der VDI-Richtlinie 6041 „Technisches Monitoring von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen“ entnommen werden.<sup>13</sup>

Die genutzte Energieüberwachungstechnik muss interoperabel sein. Die erfassten Daten sollen über eine gängige und frei konfigurierbare Schnittstelle zugänglich gemacht werden, sodass sie firmen- und herstellerunabhängig verarbeitet werden können. Diese Interoperabilität ist wichtig, um nicht durch das Fehlen standardisierter Schnittstellen das Nach- und Umrüsten des Systems zu erschweren.<sup>14</sup> Sie kann durch ein standardisiertes Kommunikationsprotokoll erfüllt werden, auf dessen Grundlage alle Geräte und Systeme direkt miteinander kommunizieren können. Alternativ können auch Gateways als Übersetzer zwischen verschiedenen Kommunikationsprotokollen eingesetzt werden. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass bestehende Systeme und Geräte leichter integriert werden können. Einen Überblick über gängige Protokolle und Schnittstellen gibt die AMEV-Empfehlung „Gebäudeautomation“.<sup>15</sup>

10 – [https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Betriebsfuehrung/Energie%20und%20Medien/Energie%202010/AMEV\\_Energie.pdf](https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Betriebsfuehrung/Energie%20und%20Medien/Energie%202010/AMEV_Energie.pdf), S. 52; abgerufen am 08.10.2025.

11 – [https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDI\\_Dossier\\_Gebaeudeautomation.pdf](https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDI_Dossier_Gebaeudeautomation.pdf).

12 – <https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Planen/Monitoring/TechnischesM/>; abgerufen am 08.10.2025.

[https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/GEGRegelungen/Anlagen\\_EE/Energiemanagement/Energiemanagement-node.html](https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/GEGRegelungen/Anlagen_EE/Energiemanagement/Energiemanagement-node.html); abgerufen am 08.10.2025.

13 – <https://www.vdi.de/richtlinien/details/vdi-6041-facility-management-technisches-monitoring-von-gebaeuden-und-gebaeudetechnischen-anlagen>; abgerufen am 08.10.2025.

14 – [https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2023/03/DiKoMo-Bericht-AP-1.2-Expertenbefragung-I\\_final.pdf](https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2023/03/DiKoMo-Bericht-AP-1.2-Expertenbefragung-I_final.pdf), S. 18f.; abgerufen am 08.10.2025.

15 – [https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Planen/Gebaeudeautomation/GA/2023-09-11\\_AMEV\\_GA2023.pdf](https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Planen/Gebaeudeautomation/GA/2023-09-11_AMEV_GA2023.pdf), S. 44ff.; abgerufen am 08.10.2025.

## Was muss umgesetzt werden, um Effizienzverluste zu minimieren?

Mit den erfassten und analysierten Daten sind die Energieeffizienzpotenziale des Gebäudes zu heben. Es sollen Anforderungswerte an die Energieeffizienz des Gebäudes gestellt und Effizienzverluste erkannt werden. Gefordert sind also definierte Zielwerte, die mit den realen Messwerten zu vergleichen sind. Wenn Abweichungen entstehen, soll das System den Effizienzverlust erkennen. Genauere Vorgaben zum Aufstellen dieser Zielwerte macht das Gesetz nicht. In der Praxis ist daher sowohl die Nutzung theoretischer Werte als auch der Rückgriff auf Erfahrungs- und Vergleichswerte möglich. Dabei haben die verschiedenen Varianten jeweils Vor- und Nachteile. Die AMEV-Empfehlung zum Energiemanagement in öffentlichen Gebäuden stellt die Vor- und Nachteile fünf verschiedener Benchmarking-Methoden dar.<sup>16</sup>

Um sicherzustellen, dass tatsächlich eine Wertschöpfung in Form von Energieeinsparung erzielt wird<sup>17</sup>, muss eine Person oder ein Unternehmen für das Gebäude-Energiemanagement benannt und beauftragt werden. Konkrete Anforderungen an deren Qualifikationen existieren bisher nicht. Mittels der Monitoring-Technik sollen die Verantwortlichen über mögliche Effizienzverbesserungen informiert werden.

Mit diesen Maßnahmen soll der Gebäudebetrieb in einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess optimiert werden. Ein solcher kontinuierlicher Verbesserungsprozess nach der PDCA-Methode (Plan, Do, Check, Act) ist auch im Energiemanagement nach ISO 50001 vorgesehen. Auf diese Norm verweist die Gesetzesbegründung, sodass die PDCA-Methode zur Orientierung bei der Umsetzung dienen kann, auch wenn nach § 71a GEG keine Zertifizierung gemäß ISO 50001 gefordert ist. Unter bestimmten Umständen besteht jedoch eine anderweitige Verpflichtung zur Zertifizierung: Unternehmen mit einem jährlichen Gesamtenergieverbrauch von mindestens 7,5 GWh sind durch das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) zur Einführung eines Energie- oder Umweltmanagementsystems verpflichtet (siehe **KEDi-Dossier Energiemanagementsysteme heben Datenpotenziale<sup>18</sup>**). Unternehmen, die von beiden Gesetzen betroffen sind, sollten entsprechende Überschneidungen prüfen.

## Was gilt zusätzlich für bereits automatisierte Bestandsgebäude?

Für Bestandsgebäude besteht keine Pflicht, jenseits des Monitorings noch eine Gebäudeautomation im engeren Sinne einzuführen. Für bereits automatisierte Bestandsgebäude bestehen jedoch Vorgaben an die Interoperabilität. Betroffen sind Nichtwohngebäude über der 290-kW-Schwelle, die mindestens Automatisierungsgrad B erreichen (gemäß DIN V 18599-11: 2018-09). Ob ein Gebäude Automatisierungsgrad B erfüllt, sollte in der Regel den Projektunterlagen zu entnehmen sein. Entscheidend ist, ob sämtliche gebäudetechnischen Systeme entsprechend ausgestattet sind. Wenn lediglich einzelne gebäudetechnische Systeme oder einzelne Automatisierungsfunktionen Automatisierungsgrad B erfüllen, ist das Gebäude nicht betroffen. Für Details zur DIN V 18599-11 und zur Bestimmung des Automatisierungsgrads siehe **KEDi-Dossier § 71a GEG – Teil 2: Neubau<sup>19</sup>**.

Wenn Automatisierungsgrad B nicht erreicht wird, bestehen hier keine zusätzlichen Pflichten. Wird er hingegen erreicht, ist zu gewährleisten, dass die relevanten gebäudetechnischen Systeme auch im Falle unterschiedlicher Technologien, Geräte und Hersteller miteinander kommunizieren können.

16 – [https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Planen/Gebaeudeautomation/GA/2023-09-11\\_AMEV\\_GA2023.pdf](https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Planen/Gebaeudeautomation/GA/2023-09-11_AMEV_GA2023.pdf), S. 44ff.; abgerufen am 08.10.2025.

17 – [https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi\\_Factsheet\\_Daten\\_als\\_Potenzziale\\_fuer\\_Energiewende\\_und\\_Klimaschutz.pdf](https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Factsheet_Daten_als_Potenzziale_fuer_Energiewende_und_Klimaschutz.pdf).

18 – [https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi\\_Dossier\\_EMS\\_heben\\_Datenpotenziale\\_Web.pdf](https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_EMS_heben_Datenpotenziale_Web.pdf).

19 – [https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi\\_Dossier\\_71a\\_GEG\\_Neubau.pdf](https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_71a_GEG_Neubau.pdf).

## **Entfall von Inspektionspflichten durch Monitoring**

Bestimmte gebäudetechnische Anlagen müssen gemäß GEG verpflichtend geprüft und optimiert werden. Einige dieser Pflichten entfallen bei Umsetzung der Monitoring-Vorgaben des § 71a GEG:

### **Prüfung und Optimierung von Wärmepumpen (§ 60a GEG)**

Die Wiederholung der Prüfung und Optimierung entfällt, wenn die Wärmepumpe einer Fernkontrolle unterliegt. Die Fernkontrolle ist im Gesetz nicht weiter beschrieben; es ist jedoch davon auszugehen, dass sie erfüllt ist, wenn die Monitoring-Anforderungen von § 71a GEG umgesetzt sind.

### **Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen (§ 60b GEG)**

Die Prüfung und Optimierung entfällt für Heizungsanlagen mit standardisierter Gebäudeautomation nach § 71a GEG.<sup>20</sup> Es ist davon auszugehen, dass dies nicht nur für Gebäude gilt, die zur Gebäudeautomation verpflichtet sind, sondern auch für Gebäude, die die Vorgaben freiwillig erfüllen. Die Einhaltung der Vorgaben muss mit den entsprechenden Projektunterlagen nachgewiesen werden.

### **Betreiberpflicht für die energetische Inspektion von Klimaanlagen (§§ 74–78 GEG)**

Die Verpflichtung zur energetischen Inspektion von Klimaanlagen und kombinierten Klima- und Lüftungsanlagen entfällt für Nichtwohngebäude, die mit Monitoring-Technik entsprechend § 71a GEG ausgestattet sind.<sup>21</sup> Es ist davon auszugehen, dass dies für alle Nichtwohngebäude gilt, unabhängig davon, ob sie zur Gebäudeautomation verpflichtet sind oder nicht. Für Wohngebäude entfällt die Pflicht ebenfalls bei Erfüllung der in § 74 Absatz 4 GEG aufgeführten Monitoring-Vorgaben.

Weitere Informationen finden Sie im **KEDI-Dossier Verpflichtende Heizungsprüfung und -optimierung digital erfüllen (§ 60a und § 60b GEG)**<sup>22</sup> und auf der Website des **Gebäudeforums Klimaneutral**<sup>23</sup> zur energetischen Inspektion von Heizungsanlagen.

## **Wer ist für die Einhaltung des § 71a GEG verantwortlich und wie ist sie nachzuweisen?**

Verantwortlich für die Einhaltung der Pflicht sind Bauherrinnen bzw. Bauherren oder Eigentümerinnen bzw. Eigentümer des Gebäudes bzw. von diesen beauftragte Personen (§ 8 GEG). Die Erfüllung der Anforderungen kann mit der sogenannten Unternehmererklärung nach § 96 GEG nachgewiesen werden. Demnach müssen Unternehmen, die an einem Bestandsgebäude Arbeiten durchführen, dem Eigentümer oder der Eigentümerin die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Anforderungen des GEG schriftlich bestätigen – darunter auch § 71a GEG. Die Erklärung muss zehn Jahre aufbewahrt werden und ist der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Das GEG sieht keine bestimmte Form der Unternehmererklärung vor, allerdings können die Länder spezifische Regelungen dazu erlassen.<sup>24</sup> Die Anforderungen an den Neubau müssen mit der Erfüllungserklärung nach § 92 GEG nachgewiesen werden.

## **Förderfähigkeit trotz Verpflichtung**

Der Einbau von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik ist grundsätzlich förderfähig, auch wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin zur Ausrüstung des Gebäudes nach § 71a GEG verpflichtet ist. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) beinhaltet auch den Einbau der entsprechenden Anlagentechnik. Wer von der Förderung der Anlagentechnik profitieren möchte, muss verpflichtend eine Energieeffizienz-Expertin oder einen -Experten hinzuziehen. Diese/r kann über die **Energieeffizienz-Expertenliste der Deutschen Energie-Agentur (dena)** gefunden werden.<sup>25</sup> 15 Prozent der Kosten der Anlagentechnik können gefördert werden. Außerdem ist es möglich, bis zu 50 Prozent der Kosten von Fachplanung und Baubegleitung fördern zu lassen. Mehr Informationen finden Sie auf der Seite des BAFA.<sup>26</sup>

20 – In § 60b wird allgemein auf die Gebäudeautomation nach § 71a Bezug genommen, ohne damit ausschließlich auf die Monitoring-Vorgaben nach Absatz 2 zu verweisen. Dennoch ist davon auszugehen, dass das Entfallen der Pflicht nach § 60b vorrangig an die Monitoring-Vorgaben gebunden ist, da dies dem Sinn und Zweck der Regelung – der Sicherstellung der Effizienz älterer Heizungsanlagen – entsprechen würde.

21 – Gemäß § 74 GEG entfällt die Pflicht, wenn das Nichtwohngebäude „mit einem System für die Gebäudeautomation und Gebäuderegelung nach § 71a Absatz 5 ausgestattet ist“. Gemeint ist tatsächlich Absatz 2, der in einer Entwurfssatzung noch Absatz 5 hieß – also der Absatz, der die Monitoring-Vorgaben beinhaltet.

22 – [https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDI\\_Dossier\\_60ab\\_GEG.pdf](https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDI_Dossier_60ab_GEG.pdf)

23 – <https://www.gebaeudeforum.de/realisieren/gebaeudetechnik/lueftung/energetische-inspektion-von-klimaanlagen/>; abgerufen am 08.10.2025.

24 – <https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/Vollzug/Private/Nachweise-node.html>; abgerufen am 08.10.2025.

25 – <https://www.energie-effizienz-experten.de/>; abgerufen am 08.10.2025.

26 – [https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Foerderprogramm\\_im\\_Ueberblick/foerderprogramm\\_im\\_ueberblick\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html); abgerufen am 08.10.2025.

## Ausblick: Welche regulatorischen Änderungen sind bereits absehbar?

Die Regelungen in § 71a GEG basieren auf Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Im Zuge der Novellierung der EPBD von April 2024 (Richtlinie (EU) 2024/1275) werden die Vorgaben in den kommenden Jahren schrittweise ausgeweitet (Abbildung 3). Die neuen Regelungen sind in Artikel 13 der EPBD enthalten und müssen noch in deutsches Recht überführt werden.

Vorgesehen ist, dass ab 29. Mai 2026 zusätzlich zum übrigen Monitoring in Nichtwohngebäuden auch das Raumklima zu überwachen ist. Ab 31. Dezember 2027 ist zudem eine automatische Beleuchtungssteuerung erforderlich. Schließlich wird auch die Schwelle abgesenkt, ab der Nichtwohngebäude von der Regelung betroffen sind: Ab 31. Dezember 2029 wird die

Pflicht zur Ausstattung mit Gebäudeautomation auf Nichtwohngebäude mit Anlagen über 70 kW ausgeweitet. Unklar ist noch, ob mit der Umsetzung gleichzeitig auch der Ambitionsgrad der Vorgaben angepasst wird – diesen lässt die EPBD offen. Bei jetzt anstehenden Sanierungen von Nichtwohngebäuden mit Anlagen über 70 kW ist es jedoch empfehlenswert, ein § 71a-konformes Monitoring mitzudenken, um nicht in wenigen Jahren nachrüsten zu müssen.

Wohngebäude werden künftig ebenfalls betroffen sein. Hier sollen ab 29. Mai 2026 gewisse Verpflichtungen zu Monitoring und Steuerung der Anlagen gelten – allerdings nur für neue Wohngebäude und für Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden. Einfamilienhäuser können laut EPBD von der Verpflichtung ausgenommen werden.

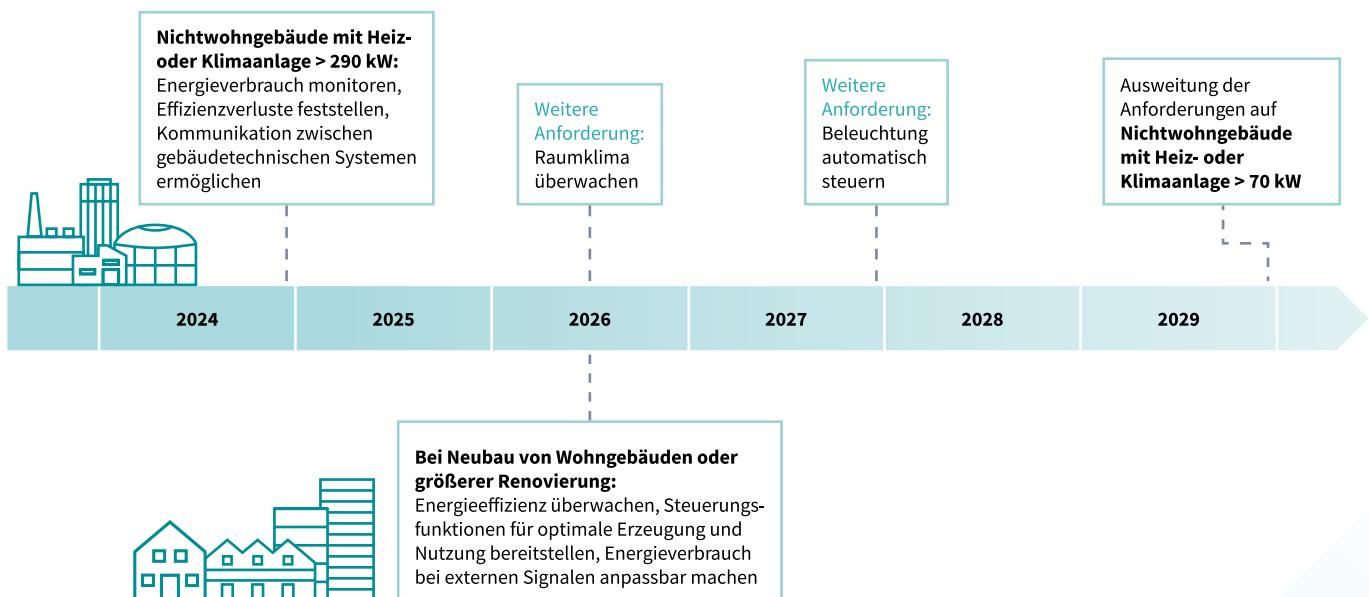
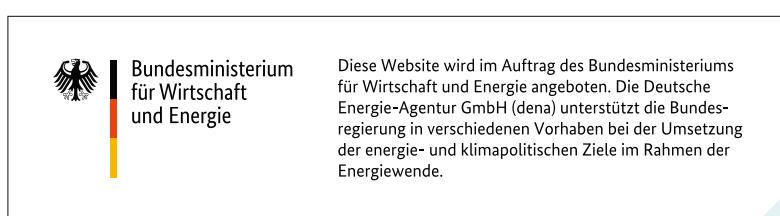


Abbildung 3: Überblick über die schrittweise Einführung verpflichtender Gebäudeautomation gemäß EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Bildnachweis: gettyimages/sinology



**Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi)**  
Leipziger Str. 85 a  
06108 Halle (Saale)  
[www.kedi-dena.de](http://www.kedi-dena.de)

**Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)**  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
[www.dena.de](http://www.dena.de)

**Kontakt**  
Gregor Jaschke  
Seniorexperte Gebäude  
[gregor.jaschke@dena.de](mailto:gregor.jaschke@dena.de)

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Das Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi) ist ein Projekt der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) Berlin mit Sitz in Halle (Saale).

Stand 10/2025