



*„Es ist billiger den Planeten
jetzt zu schützen, als ihn
später zu reparieren.“*

(EU Kommissionspräsident
Barroso, Dezember 2009)

Gebäudeenergiegesetz



In den politischen Ankündigungen wird oft der Eindruck erweckt, das GEG werde durch das GMG ersetzt. Tatsächlich ist die Lage differenzierter:

- Das **GEG ist das bestehende Stammgesetz** für energetische Anforderungen an Gebäude.
- Das **GMG (Gebäudemodernisierungsgesetz)** ist bislang ein **Änderungsgesetz**, das große Teile des GEG anpasst, aufhebt oder neu fasst.
- Viele Regelungen des GEG bleiben unverändert bestehen, insbesondere:
 - Anforderungen an die Gebäudehülle
 - Neubauanforderungen
 - Energieausweise
 - Nachweisverfahren
 - Anlagentechnik
 - Vollzug und Bußgeldvorschriften

Der wesentliche Eingriff erfolgt vor allem im Bereich der Heizungsregelungen (heutige §§ 71 ff. GEG).

Juristisch betrachtet wäre es daher genauer zu sagen:

Das GMG ersetzt nicht das gesamte Regelungssystem des GEG, sondern novelliert das GEG grundlegend und verschiebt dessen Schwerpunkt.

Was bleibt praktisch relevant?

Die meisten Planungsgrundlagen bleiben erhalten:

- Bilanzierung nach DIN V 18599
- Anforderungen an Neubauten
- Primärenergiebetrachtungen
- Nachweise gegenüber Behörden
- Energieausweise
- Anforderungen an Nichtwohngebäude

Was ändert sich besonders?

Der Bereich:

GEG §§ 71–71p (Heizungen)

wird weitgehend neu geregelt.

Dort liegt der eigentliche Paradigmenwechsel !

1. Grundstruktur: Was bleibt aus dem GEG erhalten?

Das GMG ersetzt das GEG nicht vollständig durch ein völlig neues System, sondern baut auf dessen Struktur auf.

Folgende Themenblöcke bleiben grundsätzlich erhalten:

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften

- Anwendungsbereich
- Begriffsbestimmungen
- Grundsätze der Energieeffizienz

Teil 2 – Neubauten

- Anforderungen an Wohngebäude
- Anforderungen an Nichtwohngebäude
- Nachweise und Berechnungsverfahren



1. Grundstruktur: Was bleibt aus dem GEG erhalten?

Das GMG ersetzt das GEG nicht vollständig durch ein völlig neues System, sondern baut auf dessen Struktur auf.

Folgende Themenblöcke bleiben grundsätzlich erhalten:

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften

- Anwendungsbereich
- Begriffsbestimmungen
- Grundsätze der Energieeffizienz

Teil 2 – Neubauten

- Anforderungen an Wohngebäude
- Anforderungen an Nichtwohngebäude
- Nachweise und Berechnungsverfahren



Teil 4 – Anlagentechnik

- Heizungsanlagen
- Lüftungsanlagen
- Warmwasserbereitung

Teil 5 – Energieausweise

- Ausstellung
- Inhalt
- Vorlagepflicht

Teil 6 – Vollzug

- Nachweispflichten
- Bußgelder
- Behördenzuständigkeiten

Diese Grundstruktur bleibt im Wesentlichen bestehen.



2. Der größte Unterschied: Wegfall der §§ 71–71p GEG

GEG heute

Der zentrale Bereich des sogenannten „Heizungsgesetzes“ befindet sich in:

§§ 71 bis 71p GEG

Dort wird geregelt:

- 65-%-EE-Pflicht
- Wärmepumpen
- Fernwärme
- Wasserstoffnetze
- Biomasse
- Hybridheizungen
- Nachweispflichten
- Übergangsfristen

Besonders wichtig:

§ 71 GEG

Kernaussage:

Neue Heizungen müssen grundsätzlich mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen.

Das ist die berühmte „65-%-Regel“.

GMG

Nach aktuellem Entwurf soll dieser gesamte Regelungskomplex weitgehend entfallen.

Insbesondere:

Wegfall von § 71 GEG

Damit entfällt:

- die 65-%-Vorgabe
 - die Pflicht zur Auswahl bestimmter EE-Systeme
 - die indirekte Bevorzugung von Wärmepumpen
- Gas- und Ölheizungen bleiben grundsätzlich zulässig.

DAFÜR KOMMT DIE „BIO-TREPPE“

Die Frage künftig im GMG ist nicht mehr welche Heizung baue ich ein sondern:

Welcher Brennstoff wird verwendet?

Neue Gas- und Ölheizungen sollen erlaubt sein.

Allerdings müssen sie schrittweise mit klimafreundlichen Brennstoffen betrieben werden.

Geplante Stufen

Jahr	Mindestanteil
2029	10 %
2030	15 %
2035	30 %
2040	60 %

Anrechenbar:

- Biomethan
- Bioöl
- synthetische Brennstoffe
- bestimmte Wasserstofflösungen

Diese Regelung ersetzt faktisch große Teile des bisherigen § 71 GEG.

Beim geplanten **GMG** gibt es zusätzlich politische Eckpunkte zum **Mieterschutz bei der Bio-Treppe**, also bei den Mehrkosten durch Biomethan, Grüngasquoten und Netzentgelte.

Man muss deshalb eigentlich **drei verschiedene Kostenarten** unterscheiden:

Kostenart	Vermieter	Mieter
CO ₂ -Preis	nach Stufenmodell	nach Stufenmodell
Biomethan-Aufpreis	50 %	50 %
Grüngasquote	50 %	50 %
Gasnetzentgelte	50 %	50 %

Geplante Stufen

Jahr	Mindestanteil
2029	10 %
2030	15 %
2035	30 %
2040	60 %

Anrechenbar:

- Biomethan
- Bioöl
- synthetische Brennstoffe
- bestimmte Wasserstofflösungen

Diese Regelung ersetzt faktisch große Teile des bisherigen § 71 GEG.

Beim geplanten **GMG** gibt es zusätzlich politische Eckpunkte zum **Mieterschutz bei der Bio-Treppe**, also bei den Mehrkosten durch Biomethan, Grüngasquoten und Netzentgelte.

Man muss deshalb eigentlich **drei verschiedene Kostenarten** unterscheiden:

Kostenart	Vermieter	Mieter
CO ₂ -Preis	nach Stufenmodell	nach Stufenmodell
Biomethan-Aufpreis	50 %	50 %
Grüngasquote	50 %	50 %
Gasnetzentgelte	50 %	50 %

3. § 72 GEG – Betriebsverbote alter Heizkessel

GEG

§ 72 GEG

Regelt:

- Austauschpflicht alter Öl- und Gaskessel
- Betriebsverbot für bestimmte Konstanttemperaturkessel nach 30 Jahren

Ausnahmen:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Eigentümerregelungen

GMG

Der Entwurf sieht vor:

- Aufhebung bzw. deutliche Abschwächung dieser Verbotsregelungen
- Fokus auf Modernisierung statt Zwangsaustausch

Beispielannahme

- Verbrauch: 100.000 kWh Gas/Jahr
- fossiles Erdgas: 10 ct/kWh
- Biomethan/Biogas: 18 ct/kWh
- Mehrpreis Bioanteil: 8 ct/kWh

Nach der politischen Einigung sollen ab 2028 auch CO₂-Kosten und Gasnetzentgelte bei solchen Fällen hälftig zwischen Mieter und Vermieter geteilt werden

Zusatzkostenart	Beispiel/Jahr	Mieter 50 %	Vermieter 50 %
CO ₂ -Kosten	1.000 €	500 €	500 €
höhere Gasnetzentgelte	800 €	400 €	400 €
Bio-Mehrkosten 2035	2.400 €	1.200 €	1.200 €
Summe 2035	4.200 €	2.100 €	2.100 €

Man hat künftig wahrscheinlich **zwei Schutzmechanismen nebeneinander:**

Schutzmechanismus 1

CO₂-Kosten:

→ Aufteilung nach energetischem Zustand des Gebäudes (10-Stufen-Modell).

Schutzmechanismus 2

Biomethan, Grüngasquote, Gasnetz:

→ pauschal 50/50 zwischen Vermieter und Mieter.

Die Problematik betrifft auch Nichtwohngebäude

Kostenblock	Wohngebäude	Nichtwohngebäude
normale Energie-/Brennstoffkosten	meist Mieter über Betriebskosten	meist Nutzer/Mieter nach Vertrag
CO ₂ -Kosten	Wohngebäude: Stufenmodell nach Gebäudequalität	aktuell meist 50/50, ein Stufenmodell für NWG war vorgesehen, ist laut IHK bisher aber nicht umgesetzt
Mehrkosten durch Biogas/Bioöl/Grüngas/Netzentgelte	nach GModG-Eckpunkten teils 50/50	wahrscheinlich relevant, aber konkrete Anwendung für NWG muss man im Gesetzestext genau prüfen

4. Beratungspflicht

GEG

Bei bestimmten fossilen Heizungen gibt es:

§ 71 Absatz 11 ff. GEG

bzw. zugehörige Informations- und Beratungspflichten.

Eigentümer müssen vor Einbau auf:

- Kostenrisiken
 - CO₂-Preis
 - zukünftige Einschränkungen
- hingewiesen werden.

GMG

Diese verpflichtenden Beratungen sollen entfallen.

Begründung:

- Bürokratieabbau
- weniger Verwaltungsaufwand

5. Nichtwohngebäude

Hier enthält das GMG sogar zusätzliche Anforderungen.

GEG

Bereits geregelt:

- energetische Qualität
- technische Anlagen

GMG

Zusätzlich geplant:

Gebäudeautomation

Pflichten für:

- Monitoring
- Verbrauchserfassung
- digitale Regelungssysteme

Besonders relevant für:

- Bürogebäude
- Gewerbegebäude
- öffentliche Gebäude

Hintergrund:

Umsetzung der **EU-Gebäuderichtlinie EPBD 2024**.

6. Energieausweise

GEG

Regelung:

§§ 79–88 GEG

Inhalte:

- Bedarfsausweis
- Verbrauchsausweis
- Vorlagepflicht

GMG

Geplant:

- mehr Digitalisierung
- detailliertere Angaben
- stärkere Einbindung von Modernisierungsempfehlungen
- Anpassung an EU-Vorgaben

7. EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

GEG

Setzt bereits ältere EU-Vorgaben um.

GMG

Muss zusätzlich die neue:

Richtlinie (EU) 2024/1275

umsetzen.

Dadurch entstehen neue Anforderungen bei:

- Nichtwohngebäuden
- Gebäudeautomation
- Lebenszyklusbetrachtungen
- CO₂-Bilanzierung
- Renovierungsstrategien

Zusammenfassung

GEG-Paragraf	Inhalt	GMG
§ 71	65-%-EE-Pflicht	soll entfallen
§§ 71a–71p	Nachweise für EE-Heizungen	weitgehend entfallen
§ 72	Betriebsverbote alter Heizungen	soll gelockert werden
§§ 60–69	Anlagen- und Effizienzanforderungen	bleiben überwiegend
§§ 79–88	Energieausweise	werden erweitert
Neubauanforderungen	Effizienzstandards	bleiben grundsätzlich
Sanierungsvorgaben	Bauteilanforderungen	bleiben grundsätzlich
Nichtwohngebäude	technische Mindestanforderungen	zusätzliche Automationspflichten

Mit dem GMG allein wird das bei Nichtwohngebäuden wahrscheinlich nicht reichen. Es ist ein wichtiger Baustein, aber die EPBD-Ziele sind eher ein **Bestands- und Betriebsoptimierungsprogramm**, nicht nur ein Heizungsmodernisierungsgesetz.

Die EPBD verlangt bei Nichtwohngebäuden den „worst first“-Ansatz: Die energetisch schlechtesten **16 %** des Nichtwohngebäudebestands müssen bis **2030** über nationale Schwellenwerte gehoben werden, bis **2033** dann die schlechtesten **26 %**.

Was das GMG leisten kann

Das GMG kann helfen durch:

- Gebäudeautomation und Energiemonitoring
- strengere Anforderungen an Betrieb und Regelung
- Nachschärfung bei Nichtwohngebäuden
- Anpassung an EPBD 2024
- bessere Datengrundlage über Energieausweise und Monitoring

Die Bundesregierung sagt ausdrücklich, dass der GModG-Entwurf Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 in nationales Recht umsetzen soll.

EPBD Energy Performance of Buildings Directive auf

Deutsch: EU-Gebäuderichtlinie bzw. Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Wo ich die Lücke sehe

Bei Nichtwohngebäuden reicht „Technologieoffenheit“ allein nicht. Viele Einsparungen entstehen nicht durch den Wärmeerzeuger, sondern durch:

- falsche Betriebszeiten
- überhöhte Vorlauftemperaturen
- schlechte Regelung
- Lüftungsanlagen im Dauerbetrieb
- fehlende Einzelraumregelung
- ineffiziente Beleuchtung
- fehlendes Monitoring
- keine Betriebsführung nach Verbrauchsdaten

Gerade dort kann man oft **10–20 %** sparen, ohne große bauliche Sanierung. Aber nur, wenn Monitoring, Inbetriebnahme, Betriebsoptimierung und Verantwortlichkeiten verbindlich werden.

Der entscheidende Hebel bei Nichtwohngebäuden ist nicht nur Sanierung, sondern Betriebsoptimierung plus Mindeststandard. Genau da müssen Gebäudeautomation, Energiemonitoring und Nachweispflichten greifen.

Gebäuderichtlinie (EPBD) – Novelle 2024

Im Zuge der **Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD** (Energy Performance of Buildings Directive) und der **Energieeffizienz-Richtlinie EED** (Energy Efficiency Directive / Richtlinie (EU) 2023/1791) ergeben sich für den Gebäudebereich neue Anforderungen. (Inkrafttreten: 14. bzw. 28. Mai 2024)

Beide Richtlinien sind Teil des „**Fit for 55**“-Pakets der EU-Kommission und sollen zur Erreichung der **CO₂-Reduktion bis 2030** beitragen.

Vor allem die **EU-Gebäuderichtlinie** greift hierfür **zentrale Aspekte** des Gebäudebereichs auf, die unter anderem die **Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz**, das **Schaffen von Infrastruktur für nachhaltige Mobilität** und **gebäudeintegrierte Energiegewinnung** oder das Einführen von **zentralen Anlaufstellen zur Information und Beratung** beinhalten.

21

Gebäuderichtlinie (EPBD) – Novelle 2024

Zusätzlich werden **neue Anforderungen für Nichtwohngebäude und Wohngebäude** eingeführt, die zu einer **Beschleunigung der schrittweisen Renovierung** des gesamten Gebäudebestands beitragen sollen.

Im Bereich der **Nichtwohngebäude** werden dafür **Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz (MEPS)** geschaffen, die sicherstellen sollen, dass festgelegte **Schwellenwerte nicht mehr überschritten** werden.

Im Bereich der **Wohngebäude** wird eine schrittweise Reduktion des Primärenergieverbrauchs angestrebt, die zu **mehr als der Hälfte im Bestand der Gebäude** mit der **schlechtesten Gesamtenergieeffizienz** erreicht werden muss.

Hierfür werden von den **Mitgliedsstaaten** in den **nationalen Gebäuderenovierungsplänen Ziele sowie ein Pfad für 2030, 2040 und 2050 festgelegt**, die eine Verringerung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs in kWh/(m²a) des gesamten **Wohngebäudebestands von 2020 bis 2050** ausdrücken.

Zudem sind die **Anzahl der jährlich zu renovierenden Wohngebäude und Wohngebäudeeinheiten** oder der Umfang der zu renovierenden Fläche anzugeben, inklusive der Anzahl oder Fläche der **43 Prozent Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz**.

Hier muss der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands

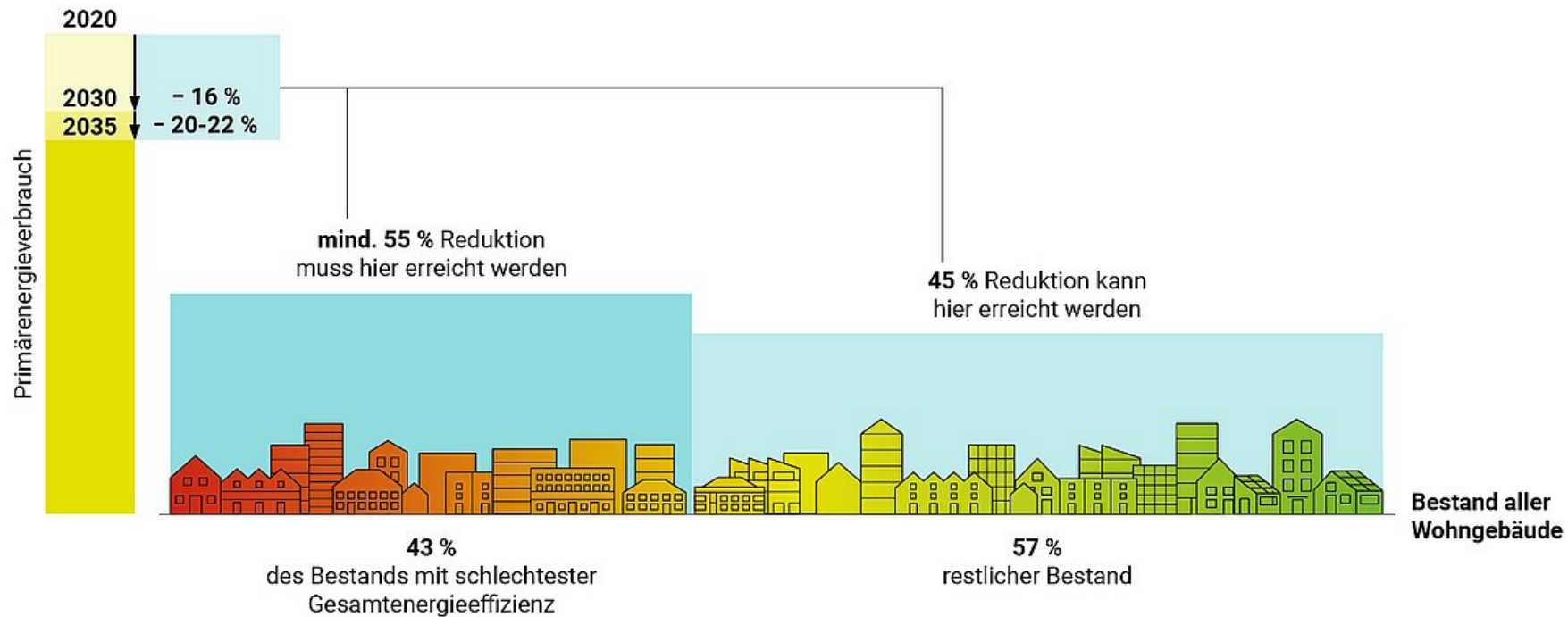
bis 2030 im Vergleich zu 2020 um mindestens 16 Prozent abgenommen haben, bis 2035 im Vergleich zu 2020 um mindestens 20-22 Prozent abgenommen haben

und

bis 2040 und danach alle fünf Jahre **einen nationalen Wert** erreicht oder unterschritten haben, der sich aus einer schrittweisen Verringerung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs **von 2030 bis 2050** ergibt.

Bestand

Pfade für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands



Stand: 04/2024

Für den **Bereich der Nichtwohngebäude** werden durch die EPBD-Richtlinie **Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz eingeführt.**

Hierfür legt jeder Mitgliedstaat einen **maximalen Schwellenwert** fest, so dass **16 Prozent** und in einem **zweiten Schritt 26 Prozent** des nationalen Nichtwohngebäudebestands über diesem national festgelegten maximalen Gesamtenergieeffizienz-Schwellenwert liegen.

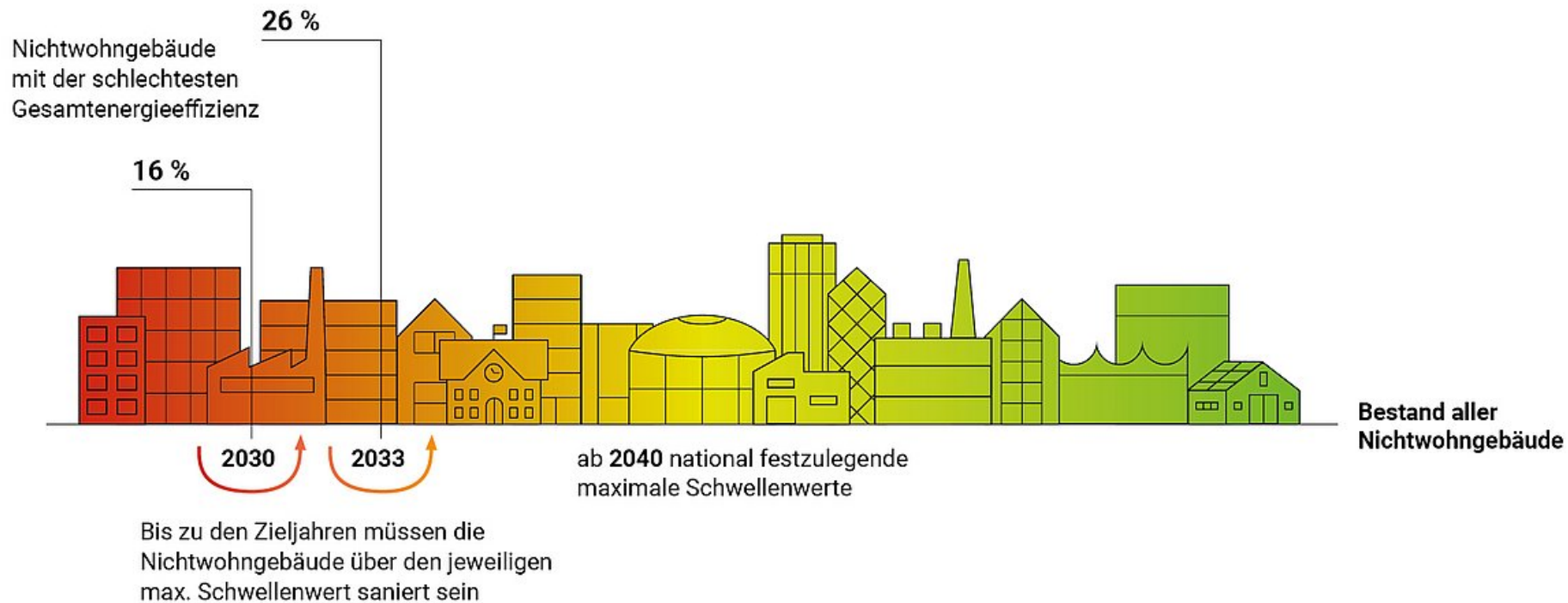
Der Schwellenwert kann dabei sowohl für den gesamten Nichtwohngebäudebestand oder auch für verschiedene Gebäudetypen und Gebäudekategorien festgelegt werden.

Als Bezugspunkt für diesen maximalen Schwellenwert für die Gesamtenergieeffizienz wird sich an den **Zahlen des Bestands von Nichtwohngebäuden vom 01.01.2020** orientiert.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität sollen die Mitgliedstaaten bis 2040 und 2050 nationale Werte festlegen, die zu der Transformation des Nichtwohngebäudebestands führen. Prüfung über Ausweise!

Bestand

Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude (MEPS)



Stand: 04/2024

Auch **Bestandsgebäude** sollen hinsichtlich ihrer **Solarenergieproduktion optimiert werden.**

Zunächst sollen Nichtwohngebäude schrittweise mit geeigneten Solarinstallationen ausgestattet werden, falls diese technisch, finanziell und funktionsmäßig umsetzbar sind.

Übersicht Vorgaben für Solaranlagen in der EPBD

Öffentliche Gebäude		
bis 31.12.2026	auf allen neuen öffentlichen Gebäuden	mit einer Gesamtfläche von mehr als 250 m ²
bis 31.12.2027	auf allen bestehenden öffentlichen Gebäuden	mit einer Gesamtfläche von mehr als 2.000 m ²
bis 31.12.2028	auf allen bestehenden öffentlichen Gebäuden	mit einer Gesamtfläche von mehr als 750 m ²
bis 31.12.2030	auf allen bestehenden öffentlichen Gebäuden	mit einer Gesamtfläche von mehr als 250 m ²
Nichtwohngebäude		
bis 31.12.2026	auf allen neuen Nichtwohngebäuden	mit einer Gesamtfläche von mehr als 250 m ²
bis 31.12.2027	auf bestehenden Nichtwohngebäuden, wenn das Gebäude einer größeren Renovierung unterzogen wird	mit einer Gesamtfläche von mehr als 500 m ²
Wohngebäude		
bis 31.12.2029	auf allen neuen Wohngebäuden	
Parkplätze		
bis 31.12.2029	auf allen neuen überdachten Parkplätzen	

Nichtwohngebäude Gebäudeautomation

Für folgende Nichtwohngebäude wird die **Gebäudeautomation verpflichtend**. Die Gebäudeautomation **muss installiert** sein

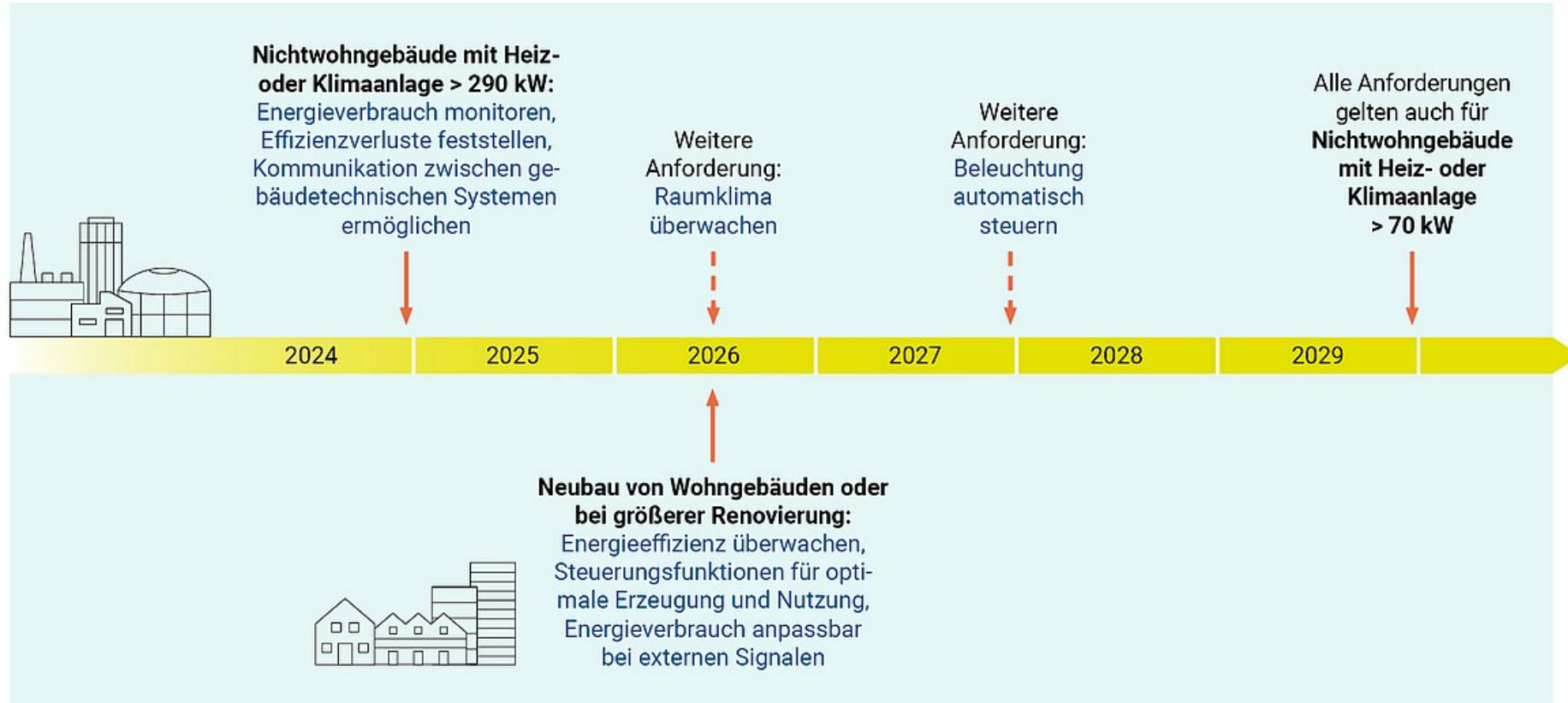
**bis zum 31.12.2024 in Nichtwohngebäuden mit Anlagen über 290 kW und
bis zum 31.12.2029 in Nichtwohngebäuden mit Anlagen über 70 kW.**

Das System zur Gebäudeautomation soll mehrere Anforderungen erfüllen:

- **Energieverbrauch kontinuierlich überwachen, protokollieren, analysieren und dessen Anpassung ermöglichen;**
- **Energieeffizienz bewerten, Effizienzverluste feststellen und die zuständige Person über Verbesserungsmöglichkeiten informieren;**
- **Kommunikation zwischen den verbundenen technischen Gebäudesystemen und anderen Anwendungen im Gebäude ermöglichen und dabei interoperabel mit Systemen verschiedener Hersteller sein.**
- **Raumklimaqualität überwachen und Automatische Beleuchtungssteuerung mit angemessener Zonierung und Belegungserkennung (SPÄTER)**

28

Wann gilt die Pflicht zur Gebäudeautomation?



Stand: 04/2024

Wohngebäude Gebäudeautomation

Für Wohngebäude gibt es Anforderungen, die bei einer größeren Renovierung und beim Neubau.

Als größere Renovierung werden entweder solche Renovierungen verstanden, deren Gesamtkosten für Gebäudehülle oder technische Gebäudesysteme 25 Prozent des Gebäudewerts überschreiten, oder Renovierungen, die 25 Prozent der Gebäudehülle umfassen.

Die Gebäudeautomation in Wohngebäuden soll folgende Anforderungen erfüllen:

Energieeffizienz kontinuierlich überwachen und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer informieren, wenn es eine erhebliche Abweichung gibt oder Wartung erforderlich ist; Steuerungsfunktionen, um optimale Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie zu gewährleisten und den hydraulischen Abgleich sicherzustellen.

In deutsches Recht ist bisher nur die Anforderung der Gebäudeautomation für Nichtwohngebäude mit Anlagen über 290 kW übertragen. Dies ist in § 71a GEG geregelt.

38

Weitere Anforderungen

Zusätzlich enthält die EPBD noch zwei weitere Anforderungen im Bereich der Gebäudeautomation:

In Nichtwohngebäuden muss nach größerer Sanierung und beim Neubau von Nullemissionsgebäuden Technik für die Messung und Steuerung der Luftqualität eingebaut werden.

Dies gilt – anders als die oben gelisteten Punkte – unabhängig von der Größe der Anlage.

Mitgliedsstaaten können diese Anforderung auch auf Wohngebäude ausweiten.

Weitere Anforderungen (Inspektionspflicht)

Mitgliedsstaaten sollen Regelungen beschließen, damit Heiz- und Lüftungssysteme sowie Klimaanlage mit einer Nennleistung über 70 kW regelmäßig inspiziert werden. Bereits vor der aktuellen EPBD-Novelle war eine solche Inspektionspflicht vorgesehen. Neu ist eine Differenzierung nach der Anlagengröße:

Anlagen > 290 kW sollen mindestens alle drei Jahre inspiziert werden, Anlagen > 70 kW sollen mindestens alle fünf Jahre inspiziert werden.

Die Inspektion soll unter anderem den Wirkungsgrad und die Dimensionierung der Anlage einschließen. Es soll beispielsweise geprüft werden, ob Temperatureinstellungen angepasst werden können.

Zudem soll bewertet werden, wie die Nutzung fossiler Energieträger reduziert bzw. wie der Einsatz erneuerbarer Energien gesteigert werden kann.

Weitere Anforderungen (Inspektionspflicht)

Ausgenommen von der Inspektionspflicht sind Anlagen in Gebäuden, die die Pflicht zur Gebäudeautomation erfüllen.

Zudem können Gebäudesysteme ausgeschlossen werden, die unter vertraglich vereinbarte Effizienzziele fallen (bspw. durch CONTRACTING) oder die von Versorgungsunternehmen oder Netzbetreibern betrieben werden.

Über die Inspektion ist ein **Bericht** zu verfassen. Dieser soll **Empfehlungen zu Energieeffizienzverbesserungen** enthalten sowie zur Möglichkeit, die Nutzung fossiler Energieträger zu reduzieren.

Der Bericht soll in die nationale Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eingestellt werden.

Nichtwohngebäude Infrastruktur für nachhaltige Mobilität

Für neue Nichtwohngebäude oder Nichtwohngebäude, die größere Renovierungen durchlaufen und über mehr als fünf Parkplätze verfügen, gilt:

- die Installation von **mindestens einer Ladestation je fünf Parkplätze;**
- die Installation einer Vorabverkabelung von **mindestens 50 Prozent der Stellplätze für eine mögliche Nachrüstung von Ladestationen für Autos, Elektrofahräder**
- Fahrradparkplätze müssen mindestens 15 Prozent der durchschnittlichen Nutzenden oder 10 Prozent der Gesamtnutzenden des NWG abbilden und dabei auch größere Fahrräder (z. B. Lastenräder) berücksichtigen.

Im Fall von Nichtwohngebäuden mit mehr als **20 Autostellplätzen** gilt bis zum **01.01.2027:**

- Errichten eines Ladepunkts je **10 Parkplätze oder einer Leitungsinfrastruktur** (Schutzrohre für Elektrokabel) für mindestens 50 Prozent der Autostellplätze, die eine spätere Errichtung von weiteren Ladepunkten ermöglicht;
- Schaffen von Fahrradstellplätzen, die mindestens **15 Prozent der durchschnittlichen oder mindestens 10 Prozent der gesamten Nutzendenkapazität** von Gebäuden ausmacht und zudem Fläche für größere Fahrradmodelle zur Verfügung stellt.

Bei Gebäuden im Eigentum der **öffentlichen Hand** und mit mehr als **20 Stellplätzen** muss eine **Vorverkabelung von mindestens 50 Prozent** der Stellplätze bis zum **01.01.2033** umgesetzt werden.

Wohngebäude Infrastruktur für nachhaltige Mobilität

Wenn neue Wohngebäude und solche, die größere Renovierungen durchlaufen, über mehr als **drei Autostellplätze** verfügen, werden folgende Anforderungen gestellt:

- **Installation von Vorverkabelung für mindestens 50 Prozent der Autostellplätze und Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die restlichen Stellplätze;**
- **Mindestens zwei Fahrradstellplätze für jede Wohneinheit.**

Die Bestimmungen gelten, sofern:

- **sich der Parkplatz innerhalb des Gebäudes befindet und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen, oder**
- **der Parkplatz an das Gebäude angrenzt und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfassen.**

Information und Beratung

Durch die EPBD-Novelle 2024 ergeben sich für Kommunen im Bereich Information und Beratung neue Pflichten und Aufgaben:

Renovierungspässe (iSFPs): Kommunen müssen Eigentümer*innen über Sanierungsfahrpläne informieren, deren Nutzung fördern und die Einführung digitaler Tools begleiten. Die dabei erhobenen Daten fließen in nationale Datenbanken und können auch von Kommunen genutzt werden.

Smart Readiness Indicator (SRI): Dieses EU-weit einheitliche Bewertungssystem misst, wie „intelligent“ Gebäude sind – also wie gut sie auf Nutzerbedürfnisse reagieren (z. B. Raumklima) und wie effizient sie sich im Energiesystem verhalten. Kommunen sollen darüber informieren und Bürger*innen wie lokale Akteure beraten.

Information und Beratung

Nationale Gebäudedatenbanken: Kommunen erhalten Zugriff auf relevante Gebäudedaten (Energieausweise, Renovierungspässe, Verbrauchsdaten etc.), die für Wärme- und Energieplanungen wichtig sind. Zudem müssen sie für Transparenz sorgen und Informationen aus den Daten öffentlich und verständlich aufbereiten.

Kurz gesagt:

Kommunen werden künftig stärker als Informations-, Beratungs- und Vermittlungsstellen gefordert – mit dem Ziel, Bürger*innen beim Umstieg auf klimaneutrale Gebäude zu unterstützen und zugleich die eigenen Planungsaufgaben datenbasiert erfüllen zu können.