

FORDERUNGEN FÜR EIN ERFOLGREICHES  
GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ (GMG)  
13. Januar 2026

## Gebäudemodernisierungsgesetz als digitaler Booster für saubere und bezahlbare Wärme

Für bezahlbare und saubere Wärme benötigen wir die Kenntnis, was in Gebäuden, Heizungskellern und Netzen wirklich passiert. Erst mit den passenden Daten am passenden Ort zur richtigen Zeit lässt sich Kurs auf bezahlbaren Klimaschutz halten.

Ein nachweisbasierter Ansatz ermöglicht praxisgerechte Planung, eine Überprüfung der Investitionen und Nachweise zuverlässiger Sanierungs- und Baumaßnahmen. Werden Probleme unmittelbar erkannt, können sie sofort gelöst werden, teure Nachbesserungen oder Fehlbetrieb werden vermieden und das Vertrauen in die Wärmewende gestärkt.

In das GMG sind Messdaten aus der Praxis einzubeziehen, damit sich Performance und Systemfreundlichkeit gerade hocheffizienter Gebäude in der Realität nicht weiter von politischen Zielen und theoretischen Berechnungen entfernen. Notwendig ist die Einführung einer *nachweisbasierte Baumethodik* mit konsistenten Methoden, Indikatoren und Schnittstellen sowie digitalen Tools, die Bürger\*innen und Akteure zuverlässig informieren.

Um die Datenlage für Gebäudebestände signifikant zu verbessern und die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie zu erfüllen, fordern wir folgende politische und regulatorische Maßnahmen:

- **Einstieg in *nachweisbasierte Baumethodik*:** *Energieanalyse aus dem Verbrauch als digitalen Gebäude-Fingerabdruck einführen, um bislang brachliegende Daten für hochwertige Analysen und Planungen zu nutzen,*
- **Qualitäts-Bonus zur Sicherstellung der Mindestarbeitszahlen von Wärmepumpen,**
- **Nachweisbasierte Förderung:** Steuerentlastung oder alternativer BEG-Bonus für bereits digitalisierte Gebäude bei freiwilligem CO<sub>2</sub>-Nachweis.

Die nachstehenden Forderungen unter Punkt 1-4 betreffen die Verbesserung der Datenlage für eine erfolgreiche Wärmewende, sie beziehen sich auf die Gebäude-Nutzungsphase. Punkt 5 zeigt verbundene Maßnahmen für eine erfolgreiche Energiewende.

# FORDERUNGEN FÜR EIN ERFOLGREICHES GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ (GMG)

## Inhaltsverzeichnis

1. Einstieg in nachweisbasierte Baumethodik: Digitalen „Gebäude-Fingerabdruck“ einführen, um bislang brachliegende Daten für hochwertige Analysen und Planungen zu nutzen. ....	3
2. Qualitäts-Bonus zur Sicherstellung von Mindestarbeitszahlen: „Keine Wärmepumpe unter 3“ .....	3
3. Nachweisbasierte Förderung: Steuerentlastung oder alternativer BEG-Bonus für bereits digitalisierte Gebäude bei freiwilligem CO <sub>2</sub> -Nachweis: Für eine verbesserte Datenlage zu CO <sub>2</sub> -Emissionen im Gebäudebestand.....	4
4. Im GMG die Innovationsklausel nach GEG §103 für nachweisbasierte vereinfachte Verfahren.....	4
5. Randbedingungen für klare Orientierung: GMG als Wegweiser für fossile Unabhängigkeit, Teilhabe von Prosumern, stabile Netze und erfolgreiche Digitalisierung.....	5

# GEBÄUDEPOLITISCHE MASSNAHMEN FÜR EINE ERFOLGREICHE DIGITALE WÄRMEWENDE

## 1. Einstieg in nachweisbasierte Baumethodik:

**Digitalen „Gebäude-Fingerabdruck“ einführen, um bislang brachliegende Daten für hochwertige Analysen und Planungen zu nutzen.**

Wir fordern die digitalisierte *Energieanalyse aus dem Verbrauch* (EAV) für nachweisbasierte Baumethodik und Verbrauchsausweis zuzulassen. Die EAV ist ein eingeführter Standard, der anhand mindestens monatlich erhobener Messdaten in einem standardisierten und einfachen Verfahren bereitsteht und einen normierten Gebäude-Fingerabdruck, Informationen zu Einsparungen und einen hochwertigen „Verbrauchsausweis plus“ ermöglicht. Wir fordern, das digitalisierte EAV-Verfahren als eine Möglichkeit zur Umsetzung nachweisbasierter Verfahren zuzulassen (s.a. *Gutachten: Energetische Gebäudesanierung 2020*).

iSFP-Verbrauchsdatenabgleich automatisieren und offene Gebäudedatenbanken anlegen: Die EAV ermöglicht neben der normierten Datenerfassung vor und nach Sanierungsmaßnahmen den zeitnahen Abgleich tatsächlicher Verbrauchsdaten. Sie unterstützt damit den Vergleich mit individuellen Sanierungsfahrplänen (iSFPs) und zukünftigen Verbrauchsdatenabgleich im iSFP. Wir fordern die EAV-Methode als digitale Lösung im iSFP-Handbuch aufzunehmen. Die normierte Datenerfassung mittels EAV führt zum Beibehalt des iSFP-Bonus.

Die EAV-Digitalisierung und Standardisierung reduziert den Beratungsaufwand, erhöht die Beratungsqualität und liefert Aussagen über die Wirksamkeit vorgeschlagener Einsparmaßnahmen.

[-> Link zum offenen EAV-Tool \(Website FhG-IOSB\)](#)

## 2. Qualitäts-Bonus zur Sicherstellung von Mindestarbeitszahlen:

**„Keine Wärmepumpe unter 3“**

Auch für Gebäude mit weniger als 6 Wohnungen und zur Erhöhung der Qualität der §60a GEG-Betriebskontrolle wird ein gestaffelter Qualitäts-Bonus zur Sicherstellung der Mindestarbeitszahlen von Wärmepumpen vorgeschlagen:

- (a) 5% Bonus werden bei Nachweis einer standardisierten Erfassung ausgezahlt
- (b) 5% weiterer Bonus werden bei digitaler Übermittlung der Messwerte an eine zentrale Stelle zur Qualitätssicherung ausgezahlt. Denkbar ist ein „Fördergutschein-Qualitätssicherung“, der innerhalb von zwei Jahren ausgezahlt wird.

Die Maßnahme erhöht die Effizienz, verbessert die Datenlage und ermöglicht Technologieführerschaft durch nachweislich optimale Systeme und Anlagen.

### **3. Nachweisbasierte Förderung: Steuerentlastung oder alternativer BEG-Bonus für bereits digitalisierte Gebäude bei freiwilligem CO<sub>2</sub>-Nachweis: Für eine verbesserte Datenlage zu CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand.**

Wir fordern für bereits digitalisierte Gebäude eine Förderschiene auf Basis nachweisbasierter CO<sub>2</sub>-Emissionen zu eröffnen. Eigentümer\*innen von Gebäuden können in ihrem jeweiligen Gebäude auf eigene Kosten Mess- und Kommunikationstechnik installieren, den Verbrauch von Energieträgern messen und an geeignete Stellen oder deren Beauftragte übermitteln. Aus diesem Verbrauch für die Wärmeversorgung der Gebäude werden mittels zertifizierter CO<sub>2</sub>-Faktoren Kennzahlen für die CO<sub>2</sub>-Emissionen errechnet.

Wenn die Kennzahlen für die CO<sub>2</sub>-Emissionen bestimmte Werte unterschreiten, bekommen die Eigentümer\*innen eine Förderung, beispielsweise entsprechend folgendem Schema:

- (a) CO<sub>2</sub>-Emissionen weniger als 7 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a), Förderung in Höhe von 2,5 €/(m<sup>2</sup>a)
- (b) CO<sub>2</sub>-Emissionen weniger als 3 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a), Förderung in Höhe von 5,0 €/(m<sup>2</sup>a)
- (c) CO<sub>2</sub>-Emissionen von 0 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a), Förderung in Höhe von 10,0 €/(m<sup>2</sup>a).

*CO<sub>2</sub> vereinfacht für CO<sub>2</sub>-Äquivalente [CO<sub>2eq</sub>], Fläche als beheizte Wohnfläche [m<sup>2</sup>]*

Der Nachweis ist im Rahmen eines automatisierten Verfahrens z.B. zur steuerlichen Entlastung zu führen. Die Auszahlung eines Teils der Förderung als CO<sub>2</sub>-abhängiger Bonus z.B. über das Bundeszentralamt für Steuern ist für jedes Jahr davon abhängig, dass die Meldung eingegangen ist und der Emissionswert tatsächlich eingehalten wird. Die Förderung soll für eine Dauer von 30 Jahren bezahlt werden.

Durch das kontinuierliche Feedback wird der langfristige Erfolg von Bau- und Sanierungsmaßnahmen sichergestellt und die Datenlage für den Gebäudebestand signifikant verbessert.

### **4. Im GMG die Innovationsklausel gem. GEG §103 für nachweisbasierte vereinfachte Verfahren öffnen**

Nachweisbasierte Verfahren ermöglichen systematisch erfolgreiche Sanierungs- und Bauvorhaben durch die Kombination von:

- (d) Realitätsnaher Modellierung (Belastbare Sollwerte Endenergie, Effizienz, CO<sub>2</sub>),
- (e) Unterstützung von Bauplanung und -ausführung (Qualitätssicherung, Messstellenplanung),
- (f) Inbetriebnahme und Monitoring (Auswahl von Mess- und Monitoringsystemen),
- (g) Optimierung im Betrieb (Betriebsprüfung und Begleitung der Nachbesserung).

Wir fordern, die Innovationsklausel für das nachweisbasierte vereinfachte Verfahren zu öffnen und Soll- und Ist-Werte in einer Datenbank bereitzustellen.

## 5. Randbedingungen für klare Orientierung: GMG als Wegweiser für fossile Unabhängigkeit, Teilhabe von Prosumern, stabile Netze und erfolgreiche Digitalisierung

Eine erfolgreiche Gebäudeenergiepolitik erschließt die Synergien im Europäischen Gesamtsystem Energiewende, damit Gebäude, Netze, Speicher und erneuerbare Erzeugung auf Erfolgskurs zusammenwachsen. Für eine hohe Akzeptanz durch bezahlbare Wärmekosten, Teilhabe, erfolgreiche Geschäftsmodelle und zukunftssichere Arbeitsplätze fordern wir:

### Nachweisbasierte CO<sub>2</sub>-Faktoren für Fernwärme und Strom einführen

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Fernwärme werden derzeit nach unterschiedlichen Methoden bewertet (insb. GEG, Carnot, Finnische Methode, CSRD lokal place, CSRD market place). Für ein und dasselbe Netz liegen dabei oft mehrere CO<sub>2</sub>-Werte mit einer Varianz von z.B. 33,9 bis 244 gCO<sub>2</sub>/kWh<sub>th</sub> vor.

Für Fernwärme ist eine valide und transparente CO<sub>2</sub>-Berechnung nach besten verfügbaren physikalischen Methoden (z.B. Carnot- oder Finnische Methode) einzuführen und europaweit sowie mit anderen Verordnungen zu harmonisieren.

Die Dekarbonisierung des Stromsektors zeigt Fortschritte, die es gilt fortzusetzen. Im Zuge der Gleichbehandlung der Energieträger sind die CO<sub>2</sub>-Faktoren für Strom im Energiemix jährlich darzustellen und zu harmonisieren.

Die Werte sind durch die Fernwärme- und Energieversorgungsunternehmen jährlich zu veröffentlichen und in einem digitalen Austauschformat und einer Schnittstelle zur öffentlichen Datenabfrage bereitzustellen. Die Veröffentlichung bitten wir barrierefrei, in leicht zugänglicher und allgemeinverständlicher Form sowie gebündelt an einer zentralen Stelle durchzuführen. Die Ausweisung monatsweiser Werte ist vorzunehmen, wenn zum Jahresdurchschnitt erhebliche Abweichungen bestehen. Die CO<sub>2</sub>-Steuer von leitungsgebundenen Energieträgern und „Grüngas“ ist anhand jährlicher nachweislicher CO<sub>2</sub>-Faktoren festzulegen.

### Fahrpläne u. Nachweise zur Gasnetzdekarbonisierung verbindlich regeln

56% der deutschen Haushalte heizten 2024 mit Erdgas. Für diese Gebäude liegt keine belastbare Modellierung vor, wie Gase zukünftig ihre saubere und bezahlbare Wärmelieferung sicherstellen. Wasserstoff kann absehbar nur in Ausnahmefällen eine Lösung bieten ([KEA-BW-2025, sdp-h2-wiki](#)).

Intransparente „Grüngas“-Zertifizierungen, „Grüngas“-Quoten, bedingungslose H<sub>2</sub>-ready Förderung und Einspeisevergütungen für nicht unabhängig zertifizierte Gase konservieren die Abhängigkeit von fossilen Gasimporten zu Lasten von Endverbrauchern, denen sozial nicht verträgliche Kostensteigerungen drohen ([SEE-Hintergrundpapier 03/2025](#)). Erforderlich ist eine verbindliche Regelung der Fahrpläne u. Nachweise zur Gasnetzdekarbonisierung, um Fehlinvestitionen und Energiearmut zu verhindern. Das GMG ist so zu schärfen, dass allein nachweislich klimafreundliche Gasversorgungen gefördert werden.

Die Anforderungen in den § 71ff des GEG 2024 sind beizubehalten, um nicht geeignete Gas-Qualitäten auszuschließen sowie die Vorgaben für Gasnetzbetreiber in § 71k GEG und der dazugehörigen Festlegung der *Bundesnetzagentur* zur Erstellung von Wasserstoff-Fahrplänen (*FAUNA*) zu konkretisieren und als Kriterium für die Zulässigkeit von gasgebundenen Lösungen einzuführen.

### **Teilhabe für Prosumer verbessern und Netzstabilitätsanforderungen erfüllen**

Nach den neuen Regelungen des EnWG § 42c zum Energy-Sharing können sich ab Juni 2026 Privatpersonen und z.B. Wohnungsunternehmen zu Energiegemeinschaften zusammenschließen und in erneuerbaren Anlagen selbst erzeugten und gespeicherten erneuerbaren Strom über das öffentliche Netz hinweg mit anderen Verbrauchern teilen.

Durch Preissteuerung können Lastspitzen vermieden, erneuerbare Überschussenergie gespeichert und Netze entlastet werden. Kostensenkendes Sharing schafft echten Mehrwert für Prosumer. Durch dynamische Endverbraucherpreise und dynamische Einspeisetarife werden zudem Anreize für ein nahezu 100 % systemfreundliches Verhalten von dezentralen Prosumern geschaffen, der Ausbau von Netzen und Kraftwerken kann so deutlich reduziert werden.

Zur Erschließung der Potentiale fordern wir das Energy-Sharing in das GMG aufzunehmen und Ansätze zu entwickeln, die den Bilanzraum erweitern und Stromanwendungen einbeziehen, um z.B. die Nutzung von Überschussstrom aus erneuerbarer Energie in Gebäuden und für Mobilität zu berücksichtigen.

Um Synergien von Gebäuden und Infrastruktur zu erschließen sind in der Reform harmonische Datenaustauschformate für Netz-, Anlagen- und Verbrauchsakteure mit vereinfachten 15 Minuten-Messungen zu berücksichtigen.

Durch die Verbesserung der Teilhabe werden EU-Vorgaben aus RED II, RED III und der Elektrizitätsbinnenmarktrichtlinie umgesetzt und nationale Netzstabilitätsanforderungen erfüllt. Vermieter und Mieter können in einen neuen Markt eintreten, um in kooperativer Struktur mit Versorgern kostenoptimale Klimaneutralität umzusetzen.

### **Europäische Harmonisierung und Digitalisierung unter dem Aspekt der Datendemokratie**

Erfolgreiche Investitionsentscheidungen und eine harmonische europäische Gebäudeenergiepolitik benötigen hochwertige Daten und nationale Datenbanken. Diese müssen den Gebäudebestand und dessen Dekarbonisierung mit einfachen und zuverlässigen Methoden so gut wie möglich beschreiben und Daten offen bereitstellen.

Die digitale Umsetzung physikalisch abgesicherter, praxisbewährter und der Komplexität des Wohngebäudebestandes entsprechender Lösungen durch Top-Down Ansätze mit europäischen Konsensfindung für Verordnungen und Gesetze erfolgt zu langsam. Prototypische Standards aus Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Baupraxis bergen das Potential zur Beschleunigung einer erfolgreichen Digitalisierung.

Wir fordern offene Standards wie [sdp-CNB](#) mit Methodik, praxisbewährten und kontrollierbaren Indikatoren und einem Datenaustauschformat in zivilgesellschaftlich-öffentlichen Projekten weiterzuentwickeln und zeitnah zur nachweisbasierten Dekarbonisierung auszurollen. Grundlage ist eine „Datendemokratie“ mit barrierefreiem Zugang zu Daten und deren Verwendung für das Gemeinwohl: „data belong 2 people“.

## Initiative Nachweisbasierte Baumethodik

Wohnungsunternehmen, -eigentümer\*innen, Finanzwirtschaft und Bundesregierung streben in den kommenden 20 Jahren einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Ihnen fehlen oft klare und verständliche Grundlagen für wirksame Investitionen in tatsächlich emissionsarme und mit bezahlbarer Wärme versorgte Gebäude und Siedlungen. Es wird deshalb in Summe nicht nur zu wenig saniert, sondern durchgeführte Maßnahmen sind auch trotz hoher Investitionen aufgrund von Qualitätsmängeln zu oft wirkungslos und zu teuer. Die Politik kann notwendige transparente und nachweisbasierte Lösungen allein nicht einführen. Es fehlt ein Toolset, welches insbesondere für Bestandsgebäude die Wirkung von Maßnahmen genau abschätzt, den Informationswert vorhandener Daten standardisiert vermittelt und zur Qualitätssicherung genutzt werden kann.

In diese Lücke stößt die Initiative „*Nachweisbasierte Baumethodik*“ der *sustainable data platform* Teilnehmer *Matthias Schmitz-Peiffer (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)*, *Immanuel Hengstenberg (SenerCon GmbH)* und *Jörg Ortjohann (Stiftung Energieeffizienz)* mit *Prof. Dr. Katharina Gapp-Schmeling (Deutsche Hochschule, IZES gGmbH)*, *Stefanie Koepsell (Deutsches Energieberater-Netzwerk e.V., DEN)*, *Jörg Lorenz (CO<sub>2</sub>zero Berlin-Brandenburg)* und *Dr. Burkhard Schulze Darup (Architekturbüro Schulze Darup)*. Die Initiative will ein offenes digitales Verfahren entwickeln sowie einem vereinfachten „GEG 2025“ bzw. Gebäudemodernisierungsgesetz zuarbeiten. Akteure sollen insbesondere bei Sanierungsvorhaben von der Planungs- und Bauphase bis zum Betrieb mit Optimierungen unterstützt werden. Eine leistungsfähige digitale Infrastruktur für sparsame und klimafreundliche Gebäude will die Initiative durch den zertifizierten und offenen Austausch zwischen Plattformen fördern.

### Weitere Informationen:

<https://sustainable-data-platform.org/nachweisbasierte-baumethodik/>

## Kontakt

Initiative Nachweisbasierte Baumethodik

c/o Stiftung Energieeffizienz

Jörg Ortjohann

Weyerstr. 32, 50676 Köln, Germany

T: 0049 221 546 57-05

<https://stiftung-energieeffizienz.org>

[info@stiftung-energieeffizienz.org](mailto:info@stiftung-energieeffizienz.org)