

Aktualisierte Fassung 2025

Dossier | Teil 2: Neubau

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. Teil 1 dieser zweiteiligen Dossier-Reihe erklärt, für wen die Regelung gilt und welche Maßnahmen in Bestandsgebäuden umzusetzen sind. Der vorliegende zweite Teil erläutert die zusätzlichen Anforderungen an den Neubau.

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>

Während für Bestandsgebäude überwiegend Monitoring-Vorgaben gelten (siehe **KEDi-Dossier § 71a GEG – Teil 1: Bestandsgebäude**)¹, muss im Neubau eine Gebäudeautomation im engeren Sinne umgesetzt werden. Die Anforderung gilt für zu errichtende Nichtwohngebäude mit Heizungs- oder Klimaanlagen (auch mit kombinierten Heizungs- und Lüftungsanlagen oder Klima- und Lüftungsanlagen) über 290 kW. Die Anforderungen des § 71a GEG an Bestandsgebäude waren grundsätzlich bis Ende 2024 zu erfüllen; die Anforderungen an den Neubau gelten hingegen bereits für Vorhaben, für die der Bauantrag bzw. die Bauanzeige ab 1. Januar 2024 gestellt wurde (§ 111 Absatz 1 GEG).

Teil 1 dieser Dossier-Reihe stellt die allgemeinen Anforderungen dar und fokussiert sich auf Maßnahmen für Bestandsgebäude. Der vorliegende Teil 2 erläutert darauf aufbauend die zusätzlichen Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude. 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 werden von der Projektgruppe Gebäudeenergiegesetz (PG GEG) der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz entwickelt. Erste Auslegungen hat die PG GEG im Juni 2025 veröffentlicht.² 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.³

Gebäudeautomation (GA) umfasst die automatische Überwachung, Steuerung und energetische Optimierung der Gebäudetechnik (Heizungsanlage, Beleuchtung etc.). Der Anlagenbetrieb wird beispielsweise automatisiert angepasst an

- die tatsächlichen Betriebszeiten,
- die Raumbelegung und
- reale und/oder prognostizierte Außentemperaturen

und kann dabei die thermische Trägheit des Gebäudes berücksichtigen. Zudem wird verhindert, dass gleichzeitig Heizungs- und Klimaanlagen aktiviert sind. Ebenso ist es möglich, die Beleuchtung an das Tageslicht anzupassen und mit der Verschattung zu koppeln. Somit ist das Energieeinsparpotenzial insbesondere in Nichtwohngebäuden erheblich: In einem Bürogebäude können laut DIN EN ISO 52120 bei einer moderaten Automatisierung von GA-Effizienzklasse C auf B 20 Prozent der thermischen Energie sowie sieben Prozent der elektrischen Energie eingespart werden. Diese Zahlen lassen sich in der Praxis häufig bestätigen. Mehr Informationen zu den GA-Effizienzklassen sowie den entsprechenden Einsparpotenzialen finden Sie im **KEDi-Dossier Energieeffizienz durch Gebäudeautomation**.⁴

1 – https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_71a_GEG_Bestand.pdf.

2 – https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/Auslegungen/auslegung_node.html; abgerufen am 08.10.2025.

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

4 – https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Gebaeudeautomation.pdf

Welche Automationsanforderungen müssen umgesetzt werden?

Die betroffenen Neubauten müssen mit einem System für die Gebäudeautomation entsprechend Automatisierungsgrad B oder besser (gemäß DIN V 18599-11: 2018-09) ausgestattet sein. Die Norm teilt einzelne Aspekte der Anlagensteuerung in die Automatisierungsgrade A bis D ein. Dabei werden die Bereiche Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwassererwärmung und Beleuchtung/

Verschattung sowie übergeordnet das technische Gebäude-management betrachtet. Bisher war kein Automatisierungsgrad gesetzlich vorgeschrieben, jedoch galt Automatisierungsgrad C bereits als Referenzausstattung für Nichtwohngebäude und für Wohngebäude im GEG. Die Automatisierungsgrade der DIN V 18599-11 ähneln vom Aufbau her den GA-Effizienzklassen der DIN EN ISO 52120 bzw. der abgelösten DIN EN 15232 beinhaltend jedoch eine geringere Anzahl an Anforderungen (zur Abgrenzung siehe **KEDi-Dossier Energieeffizienz durch Gebäudeautomation**).⁵

Die **DIN V 18599-11** lässt sich als Checkliste verstehen, welche Anforderungen für einen bestimmten Automatisierungsgrad zu erfüllen sind. Für jede Regelaufgabe werden verschiedene Umsetzungsvarianten genannt. Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt aus der Norm. Die eingefärbten Flächen geben an, welchem Automatisierungsgrad die betreffende Umsetzung in Wohngebäuden bzw. in Nichtwohngebäuden entsprechen würde.

Die Anforderungen an die Wärmeerzeugung mit mindestens Automatisierungsgrad B werden dann erfüllt, wenn entweder eine witterungsgeführte Regelung einschließlich Raumtemperaturaufschaltung oder eine bedarfsgeführte Regelung mit Kommunikation umgesetzt wird.

Nr.		Automatisierungsgrad							
		Wohngebäude				Nichtwohngebäude			
		D	C	B	A	D	C	B	A
	Heizung								
		Wärmeerzeugung							
22	H-3-1	0	Konstante Kesseltemperatur						
23	H-3-2	1	Witterungsgeführte Regelung ohne Raumtemperaturaufschaltung						
24	H-3-3	2	Witterungsgeführte Regelung einschließlich Raumtemperaturaufschaltung						
25	H-3-4	3	Bedarfsgeführte Regelung mit Kommunikation						

Abbildung 1: Beispielhafter Auszug aus der DIN V 18599-11: 2018-09 im Bereich Heizung

5 – https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_Gebaeudeautomation.pdf

Aus der Auslegung der PG GEG geht hervor, dass die Gebäudeautomation grundsätzlich für alle gebäudetechnischen Systeme (gemäß § 3 Nr. 10a GEG) umgesetzt werden muss.⁶ Daher ist Automatisierungsgrad B für alle in der Norm enthaltenen Bereiche zu erfüllen. Konkret stellt die Norm für Automatisierungsgrad B Anforderungen an die Heizung, Kühlung, Raumlufttechnik/Klimatisierung und Beleuchtung sowie an das technische Gebäudemangement. Die zu erfüllenden Anforderungen für „Automatisierungsgrad B oder besser“ gemäß DIN V 18599-11 hat das KEDi in einem **digitalen Beiblatt** zusammengestellt.⁷

Einzelne Automatisierungsfunktionen dürfen gemäß DIN-Norm jedoch außen vor gelassen werden, wenn sie keinen wesentlichen Einfluss auf den Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes haben. Dabei gilt ein Schwellenwert von fünf Prozent Anteil am Gesamtenergieverbrauch.⁸ Das ist für eine einzelne Funktion relativ viel. In den meisten Fällen fließen zum Beispiel die Automatisierungsfunktionen im Bereich Beleuchtung durch diese Regelung nicht in die Bestimmung des Automatisierungsgrads ein (und sind dementsprechend nicht verpflichtend mit Automatisierungsgrad B auszustatten). Dies ist jedoch im Einzelfall nachzuweisen. Dabei lässt die PG GEG explizit offen, welcher Aufwand bzw. welcher Detaillierungsgrad für den Nachweis der fünf Prozent zu erbringen ist.

Je nach Interpretation könnte diese Ausnahmeregel sogar zum Ausschluss der meisten Automatisierungsfunktionen führen. Um das Energieeinsparpotenzial der Gebäudeautomation auszu-

schöpfen, ist es aber empfehlenswert, die nicht verpflichtenden Automatisierungsfunktionen ebenfalls umzusetzen, sofern sich dies wirtschaftlich darstellen lässt. Grundsätzlich sieht auch § 5 GEG vor, dass die aus dem Gesetz hervorgehenden Anforderungen und Pflichten wirtschaftlich vertretbar sein müssen.

Was ist hinsichtlich der Interoperabilität gefordert?

Die Kommunikation zwischen den miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen muss ermöglicht werden. Das Gebäudeautomationssystem muss dabei auch mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben werden können, auch bei unterschiedlichen Herstellern, Geräten und herstellereigenen Technologien. Diese Anforderung an die Interoperabilität der gebäudetechnischen Systeme ist wichtig, um nicht durch fehlende standardisierte Schnittstellen das Nach- und Umrüsten des Systems zu erschweren.⁹

Die Anforderung 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. Letzteres hat insbesondere den Vorteil, dass bestehende Systeme und Geräte leichter integriert werden können. Einen Überblick über gängige Protokolle und Schnittstellen gibt die Empfehlung „Gebäudeautomation“ des Arbeitskreises Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV).¹⁰

6 – Gemäß § 3 Nr. 10a GEG umfassen gebäudetechnische Systeme Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomation sowie Elektrizitätserzeugung am Gebädestandort. Dies ist eine abschließende Definition, das heißt im Kontext des § 71a GEG, dass andere technische Anlagen nicht automatisiert werden müssen. Die PG GEG hat klargestellt, dass Verschaltungssysteme demnach nur dann von § 71a GEG umfasst sind, wenn sie gemäß der DIN V 18599-11 als System der Beleuchtung zu berücksichtigen sind, beispielsweise Verschaltungssysteme zur Tageslichtlenkung.

7 – https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_71a_GEG_Beiblatt.pdf.

8 – In der Norm ist nicht eindeutig definiert, worauf sich die 5 % des Gesamtenergieverbrauchs beziehen. Eine plausible Interpretation wäre der Unterschied von der schlechtesten zur besten Umsetzungsvariante bei einer Regelaufgabe.

9 – 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.

10 – https://www.amev-online.de/AMEVinhalt/Planen/Gebaeudeautomation/GA/2023-09-11_AMEV_GA2023.pdf, S. 44ff; abgerufen am 08.10.2025.

Welche Anforderungen bestehen an das Inbetriebnahme-Management?

Für zu errichtende Gebäude ist zusätzlich ein technisches Inbetriebnahme-Management durchzuführen. Das schließt auch die Einregelung der gebäudetechnischen Anlagen ein und muss mindestens eine Heizperiode (für Wärmeerzeuger) bzw. mindestens eine Kühlperiode (für Kälteerzeuger) umfassen.

Ein Inbetriebnahme-Management ist bei komplexen Bauvorhaben mit Gebäudeautomation wichtig, weil die verschiedenen gebäudetechnischen Systeme im laufenden Betrieb sinnvoll aufeinander abgestimmt werden müssen. Es sind verschiedene Gewerke beteiligt, häufig auch unterschiedliche Dienstleistende. Die Inbetriebnahme sollte frühzeitig bzw. bereits in der Planungsphase vorbereitet werden. Zur Orientierung bei der Umsetzung kann die AMEV-Empfehlung „Inbetriebnahmemanagement“ dienen, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) empfiehlt.¹¹ Darin wird der Begriff als ein „Managementprozess und Instrument zur Qualitätssicherung von technischen Anlagen“ beschrieben. Die Verantwortung für die Inbetriebnahme der Anlagen liegt weiterhin bei der Fachplanung bzw. den Errichterfirmen. Dennoch ist eine gewerkeübergreifende Be- trachtung und Prüfung erforderlich, weshalb eine fachkundige Person für das Inbetriebnahme-Management beauftragt werden sollte. Die AMEV-Empfehlung beinhaltet auch eine Liste von Aufgaben und Hinweise zur Dokumentation für das Inbetriebnahme- Management bzw. die Inbetriebnahmephase.

Die Teilnahme aller Gewerke an dieser gewerkeübergreifenden Inbetriebnahmephase sollte gemäß Honorarordnung für Archi- tekten und Ingenieure (HOAI) bzw. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) mit ausgeschrieben werden. Laut AMEV endet die Inbetriebnahmephase mit der Übergabe. Die Anforde- rung des § 71a GEG reicht aber noch in die Nutzungsphase hin- ein, da der Betrieb in Gebäuden mit Heizungs- und Klimaanlage mindestens ein Jahr (eine Heiz- und eine Kühlperiode) umfassen muss. Der AMEV verweist hier auf die Empfehlung „Technisches Monitoring 2025“¹², die für die Überwachung der ersten Nut- zungsphase geeignet ist. Idealerweise sollten laut AMEV das Inbetriebnahme-Management und das folgende technische Monitoring als Gesamtleistung ausgeschrieben werden. Weitere Informationen zum Inbetriebnahme-Management finden sich auch in der VDI-Richtlinie 6039 „Inbetriebnahmemanagement für Ge- bäude“ sowie in der AHO-Schriftenreihe Heft 19.¹³

Ausblick

Diese Dossier-Reihe soll zu einem besseren Verständnis des § 71a GEG beitragen und die Akteure bei der Umsetzung unter- stützen. In der Praxis werden dabei vermutlich weitere diesen Paragrafen betreffende Fragen auftauchen. Kommen Sie damit gerne auf uns zu.

Die derzeit gültigen Regelungen sollen in den kommenden Jahren schrittweise ausgeweitet werden. Dies sieht die EU- Gebäuderichtlinie (EPBD) vor, die noch in deutsches Recht überführt werden muss. Die absehbaren Änderungen sind im Dossier zu **KEDi-Dosser § 71a GEG – Teil 1: Bestandsgebäude**¹⁴ zusammengefasst. In der Folge wird die Gebäudeautomation weiter an Bedeutung gewinnen.

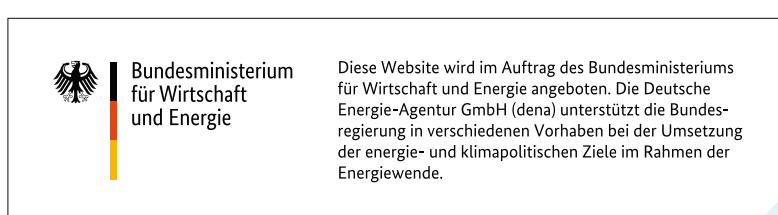
11 – https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/GEGRegelungen/Anlagen_EE/Energiemanagement/Energiemanagement-node.html; https://www.amev-online.de/AMEVInhalt/Planen/Monitoring/IBM/2023-10-16_AMEV_IBM.pdf; abgerufen am 08.10.2025.

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

13 – <https://www.vdi.de/richtlinien/details/vdi-6039-facility-management-inbetriebnahmemanagement-fuer-gebaeude-methoden-und-vorgehensweisen-fuer-gebaudetechnische-anlagen>; AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.), <https://www.aho.de/publication/heft-19/>; abgerufen am 08.10.2025.

14 – https://www.kedi-dena.de/fileadmin/kedi/Dokumente/Factsheets/KEDi_Dossier_71a_GEG_Bestand.pdf.

Bildnachweis: gettyimages/mf-guddyx



Kompetenzzentrum Energieeffizienz durch Digitalisierung (KEDi)
Leipziger Str. 85 a
06108 Halle (Saale)
www.kedi-dena.de

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
www.dena.de

Kontakt
Gregor Jaschke
Seniorexperte Gebäude
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