

POSITIONSPAPIER

Stand: 14.04.2026

Konsultation zur Überarbeitung des delegierten
Rechtsakts zur EU-Klimataxonomie

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlungen	3
B. Spezifische Vorschläge zur Verbesserung	5
Wirtschaftsaktivität 7.1. Neubau.....	5
Wirtschaftsaktivität 7.2. Renovierung	9
Wirtschaftsaktivität 7.7. Erwerb und Besitz	11
C. DNSH – Kriterien praxistauglich machen.....	12

A. Zusammenfassung und Empfehlungen

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) **begrüßt die Überarbeitung des delegierten Klima-Rechtsakts der EU Taxonomie** und damit der technischen Bewertungskriterien (Technical Screening Criteria, TSC). Angesichts des hohen Anteils an den EU-weiten CO₂-Emissionen hat die Klimaschutz-Taxonomie grundsätzlich das Potential, für den Gebäudesektor eine Schlüsselrolle zur Mobilisierung des für die Dekarbonisierung notwendigen Kapitals einzunehmen. Die bisherigen Erfahrungen haben jedoch erhebliche praktische Herausforderungen deutlich gemacht, die dazu führen, dass dieses Potential nicht annähernd ausgeschöpft wird.

Der nun vorliegende Entwurf enthält für den Gebäudesektor wichtige Ansätze, um die Finanzierung der Transformation zukünftig zielgerichteter und wirksamer zu incentivieren. Insbesondere die **Möglichkeit, Gebäude als taxonomiekonform einstufen zu können, wenn deren Energiebedarf innerhalb von 10 Jahren um 60% gesenkt wurde, ist ein wichtiger Schritt** zur Würdigung der Bestrebungen zur Dekarbonisierung des Sektors. Aus Sicht der Branche entspricht ein solcher Ansatz den realen Geschäftsmodellen langfristiger institutioneller Investoren, die Gebäude nicht nur errichten, sondern dauerhaft betreiben, modernisieren und in Stand halten. Der **ZIA hat bereits selbst einen Vorschlag für eine solche Weiterentwicklung der EU-Taxonomie eingebracht¹** und bestärkt deswegen die Kommission darin, die gleiche Richtung einzuschlagen. Eine Angleichung an die strategische Ausrichtung der EPBD und die Ausweitung der Taxonomie von „Best Performer“ auf „Worst Performer“-Gebäude hat das Potential zukünftig viel effektiver zum Klimaschutz beizutragen.

Eine entscheidende Rolle bei der Anwendung der Taxonomie spielen die **„Do No Significant Harm“-Kriterien (DNSH-Kriterien)**. Gleichzeitig stellen sie bisher ein zentrales Hindernis bei der Mobilisierung nachhaltiger Investitionen dar. **Sie sind zu komplex, zu wenig ausdifferenziert, teils praxisfern und verursachen dadurch erhebliche Bürokratielasten**, häufig angesichts einer mangelhaften Datenverfügbarkeit oder weiter Interpretationsspielräume bei der Erfüllung der Kriterien. Mit dem Omnibus I (Nachhaltigkeit) hatte die Europäische Kommission im Februar 2025 partielle Änderungen der Berichterstattungs- und Nachweispflichten im Rahmen der Taxonomie und den DNSH-Kriterien vorgenommen. Insgesamt blieben die Erleichterungen aber hinter den Erwartungen zurück. **Die nun vorgesehenen Änderungen in dem vorliegenden Entwurf geben weiterhin wenig Anlass, eine grundlegende Erleichterung zu**

¹ [ZIA Taxonomie-Papier \(Stand Juni 2024\)](#)

erwarten. Stattdessen schaffen die Änderungen punktuell sogar weitere Unsicherheiten und Verschärfungen bei bereits ambitionierten Zielen. Damit bleibt die Kommission deutlich hinter den übergeordneten Zielen zur Reduzierung des Bürokratieaufwandes zurück.

Der ZIA schlägt vor, die Anwendung der aktuell geltenden DNSH-Kriterien durch Anwendung hoher geltender Standards, bewährter Zertifizierungssysteme und digitaler Lösungen deutlich zu vereinfachen. Dies könnte mittelfristig die Diskrepanz zwischen grundsätzlich *taxonomiefähigen* und tatsächlich *taxonomiekonformen* Aktivitäten² mindern. Es sollte grundsätzlich eine Flexibilisierung bei der Anwendung der DNSH-Kriterien angestrebt werden. Aktuell führt die Nichteinhaltung eines einzelnen Kriteriums, etwa beim Wasserverbrauch oder bei Abfall- und Schadstoffgrenzen, dazu, dass ein Gebäude trotz hoher Energieeffizienz und Einhaltung der sonstigen DNSH-Kriterien als vollumfänglich nicht taxonomiekonform eingestuft wird. Dies sollte mit Blick auf die Steigerung nachhaltiger Investitionen in den Gebäudebestand zur energetischen und klimafreundlichen Ertüchtigung angepasst werden, um Anreize für Investoren zu stärken.

Zentrale Vorschläge des ZIA:

Für die Überarbeitung des delegierten Rechtsakts „Klima“ schlägt der ZIA folgende **vier Maßnahmen** vor, die aus unserer Sicht die aufgezeigten Probleme entschärfen und zu einer deutlichen Vereinfachung in der praktischen Handhabung führen würden:

- 1. Klare und rechtssichere Ausgestaltung der neu ergänzten Alternative „Senkung des PED um 60% innerhalb von 10 Jahren“ in TSC 7.7 c) einschließlich der Festlegung eines Bestandsschutzzeitraums für die Taxonomiekonformität von mindestens 10 Jahren, um kurzfristig Investitionen in die Dekarbonisierung des besonders energieintensiven Gebäudebestand anzureizen und anzuerkennen**
- 2. Praxisorientierte Anwendung des Regelwerks zur EPBD 2024 mit dem Verweis auf geltende nationale Standards, um Verzögerungen während der nationalen Umsetzungsphase zu verhindern**
- 3. Mittelfristige Vereinfachungen bei DNSH-Kriterien und deren Nachweis durch (digitale) Produktdatenblätter, Proxies und Standardannahmen**
- 4. Prüfung einer grundsätzlich angelegten Flexibilisierung der DNSH-Kriterien**

² Laut der PwC-Studie „[EU Taxonomy Reporting](#)“ (2023) weist der Bau- und Immobiliensektor mit 65 % den höchsten Anteil an taxonomiefähigem Umsatz unter den untersuchten Industrie- und Finanzunternehmen in Europa auf. Gleichzeitig wurden im Bereich Real Estate lediglich 16 % dieses Umsatzes als taxonomiekonform deklariert. Dies verdeutlicht, dass die systematische Prüfung der Taxonomiekonformität bislang in vielen Fällen noch nicht etabliert ist.

B. Spezifische Vorschläge zur Verbesserung

Der ZIA begrüßt die Überarbeitung der technischen Bewertungskriterien und die Vorschläge der Europäischen Kommission für eine praxistauglichere Gestaltung der Kriterien im Immobilienbereich.

Die **vorgesehene neue Kategorie in der Wirtschaftsaktivität 7.7 kann dazu führen, dass Kapital**, statt vor allem in bereits "grüne" Gebäude, **nun in besonders ineffiziente Gebäude fließt**, die aus Klimaschutz-Gesichtspunkten dringend saniert werden müssten. Die Wirtschaftsaktivität 7.2 enthält zwar bereits einen transformativen Ansatz, indem sie eine Reduktion des Primärenergiebedarfs (primary energy demand, PED) um 30 Prozent vorsieht. Da sich die Bewertung in 7.2 jedoch nur auf die Maßnahme selbst und nicht auf das gesamte Gebäude bezieht, hatte der ZIA in der Vergangenheit einen echten Transformationsansatz vorgeschlagen, nach dem renovierte Gebäude als taxonomiekonform einzustufen sind, wenn eine signifikante PED-Reduzierung erreicht wird. Von den vorgeschlagenen **Verschärfungen der heute bereits ambitionierten DNSH-Kriterien, insbesondere in den Wirtschaftsaktivitäten 7.1 und 7.2., ist abzusehen. Stattdessen sollte die Nachweisführung für die Erfüllung der DNSH-Kriterien vereinfacht werden**, durch Digitalisierung, Anerkennung bestehender Zertifizierungen und Normen sowie durch Verweise in der vorgelagerten Wertschöpfungskette (beispielsweise auf Produktebene) (siehe **Abschnitt C**).

Im Folgenden findet sich eine detaillierte Bewertung der vorgeschlagenen Änderungen in den Wirtschaftsaktivitäten 7.1 „Neubau“, 7.2 „Renovierung“ sowie 7. 7 „Erwerb und Besitz“:

Wirtschaftsaktivität 7.1. Neubau		
Die Harmonisierung der EU-Taxonomie mit der revidierten EPBD ist schlüssig und stellt Kohärenz mit den inzwischen angepassten europäischen Rahmenbedingungen her. Die Anpassungen an die EPBD 2024 müssen jedoch berücksichtigen, dass die Referenzen auf Regularien der EPBD eine vollständige Umsetzung in die nationalen Gesetzestexte voraussetzen. Mit Blick auf die fehlenden Umsetzungsgesetze wäre eine Bezugnahme auf geltende nationale (Neubau-)Standards ratsam, um Verzögerungen bei Investitionen im Neubau zu verhindern. In der Ausgestaltung der DNSH-Kriterien sollte von weiteren Verschärfungen abgesehen werden und stattdessen konsequent auf die Vereinfachung der Nachweiserbringung gesetzt werden.		
Kategorie	Entwurf März 2026	ZIA-Bewertung
Substantial Contribution (TSC)	Constructions of new buildings for which: 1. The construction complies with the zero-emission building requirements in Article 11 of Directive 2024/1275(*1). 2. For buildings larger than 1000 m2 , upon completion, the building resulting from the construction undergoes testing for air-	
		Es ist folgerichtig, dass die EU-Taxonomie an die revidierte EPBD 2024 angepasst wird. Der ZIA begrüßt,

	tightness and thermal integrity (*2), and any deviation in the levels of performance set at the design stage or defects in the building envelope are disclosed to investors and clients. As an alternative; where robust and traceable quality control processes are in place during the construction process this is acceptable as an alternative to thermal integrity testing. 3. The life-cycle Global Warming Potential (GWP) of the building resulting from the construction has been calculated for each stage in the life cycle and is publicly disclosed to investors and clients on demand (*3). From 1 January 2028, the life-cycle global warming potential (GWP) of the building is calculated in accordance with the Union framework for the national calculation of life-cycle GWP set out by Article 7(2) of Directive 2024/1275 and subsequent delegated acts adopted under that Directive. The life-cycle GWP is publicly disclosed as a numeric indicator for each life-cycle stage to investors and clients on demand. At the design stage, before the commencement of construction of the building, when changes to the building design can still be made, the life-cycle GWP is calculated or estimated to allow for the effective reduction of whole-life-cycle emissions of the building. At the as-built stage, the life-cycle GWP is disclosed in the Energy Performance Certificate,	dass in diesem Fall für Einheitlichkeit gesorgt wird. Aktuell befindet sich die EPBD in der Transposition und in Deutschland aber auch in vielen anderen EU-Mitgliedsstaaten sind elementare Aspekte der EPBD, die hier referenziert werden (ZEB-Neubaustandard, GWP-Berechnung) noch nicht umgesetzt³ bzw. werden im Falle der Nullemissionsgebäude auch erst gemäß Art.7 (1) ab 2028 bzw. 2030 eingeführt. Der ZIA empfiehlt deshalb, dass in Absatz 1 auf die geltenden nationalen Neubaustandards Bezug genommen wird, da diese per se bereits mit der EPBD im Einklang sein müssen. Dies würde verhindern, dass bis zur vollständigen Gültigkeit des ZEB-Standards in allen EU-Mitgliedstaaten aufgrund von fehlender Rechtssicherheit der Taxonomie-konforme Neubau stagniert.
DNSH – Climate Change Adaptation	The projected and constructed building is compliant with the criteria set out in Appendix A to this Annex.	Die geänderte Formulierung ist unklar, da das Kriterium nun suggerieren könnte, dass zwei Analysen (ex-ante und ex-post) vorgenommen werden muss. Der ZIA empfiehlt diese Unklarheit aufzulösen bzw. die Änderung zurückzunehmen.

³ [Current state of National Transposition measures \(EPBD 2024\)](#)

		Zudem bleibt unklar wie sogenannte „Significant Risks“ (Annex I, Appendix A, „3. Adaption Plans“ definiert werden. Auf die Änderung sollte mit Blick auf den unvorhersehbaren Mehraufwand bei der Erstellung von Adaptionsplänen und der damit einhergehenden Bürokratielast, verzichtet werden.
DN SH – Water & Marine Resources	Except for residential building units (*4), the water appliances for household use installed at construction comply with the following thresholds: a. wash hand basin taps installed for household use have a maximum water flow of 6 litres/min; b. showers have a maximum water flow of 8 litres/min; c. WCs, including suites, bowls and flushing cisterns, have a full flush volume of a maximum of 6 litres. d. Flushing urinals have a maximum full flush volume of 1 litre. The activity complies with the criteria set out in Appendix B to this Annex.	 Die in *4 vorgeschlagene Ausnahme von der Ausnahme für Wohngebäude (“Multi-flat or multi-home developments by a single economic operator are not exempted.”) würde eine Ungleichbehandlung der ökonomischen Akteure bedeuten und deren Schaffung von Wohnraum zusätzlich verkomplizieren. Der ZIA fordert deshalb, es bei der nun geltenden Ausnahme für den Wohnungsbau zu belassen, um eine Erschwerung u.a. bei der Schaffung von nachhaltigem Wohnraum zu verhindern.
DN SH – Circular Economy	At least 85 % (by weight) of the non-hazardous construction and demolition waste (excluding naturally occurring material referred to in category 17 05 04 in the European List of Waste established by Decision 2000/532/EC) generated on the construction site is prepared for reuse, recycling and other material recovery, including backfilling operations using waste to substitute other materials, in accordance with the waste hierarchy and the EU Construction and Demolition Waste Management Protocol (*5). Operators minimize construction and demolition waste by following EU or national guidance, using best techniques, applying selective demolition to remove hazards, and separating materials for reuse and quality recycling. Construction designs and techniques support circularity via the incorporation of concepts for design for adaptability and deconstruction as outlined in Level(s) indicators 2.3 and 2.4 respectively. Compliance with this requirement is demonstrated by reporting on the Level(s) indicators 2.36 and 2.47 at Level 1(*6).	 Von der hier vorgesehenen Erhöhung der Recyclingquote auf 85% ist abzusehen. Die heute bereits geltende Quote von 70% ist bereits ein ambitioniertes Ziel. Der ZIA schlägt vor, stattdessen – wie auch in Annex II (CCA) WA 7.2. des vorliegenden Vorschlags – die bereits ambitionierte Quote von 70% zu belassen.
DN SH – Pollution	Building components and materials used in the construction comply with the criteria set	

	out in Appendix C to this Annex. Where the new construction is located on a potentially contaminated site, the site has been subject to a soil investigation in accordance with Article 15 of Directive (EU) 2025/2360.	Der im ersten Absatz vorgesehene Abgleich mit den in Appendix C Annex I aufgeführten Kriterien führt zu erheblicher Unsicherheit bei der Anwendung des Kriteriums. Der ZIA schlägt vor die ohnehin notwendige CE-Zertifizierung als hinreichende Erfüllung des Kriteriums zu formalisieren. Weitere Ausführung in Abschnitt C.
DNSH – Biodiversity & Ecosystems	The activity complies with the criteria set out in Appendix D to this Annex. The new building is not built on one of the following: (a) Land defined as wetlands(*7) or peatlands(*8) regardless of whether the land continues to have that status after 1 January 2025; (b) permanent grassland in Natura 2000 sites at the moment of submission of the project ; (c) land matching the definition of forest (*9). The new building has to follow the mitigation hierarchy by: (a) First, minimising land take and land use, loss of urban green spaces and soil sealing through the project design, for instance by using existing building space more efficiently to provide high-quality housing, reactivating vacant, underused or unused areas and prioritising the use of brownfield land (*10) over greenfield land (*11), recycling land and nature-based solutions; (b) Second, adopting mitigation measures, for instance integrating green infrastructure, the use of native species, permeable materials, or other measures to improve water infiltration; (c) Third, as a last resort and in case of residual impact that cannot be mitigated, implementing restoration measures to compensate for loss of urban green spaces and ecosystem services. Restoration measures have to be implemented locally and generate at least equal ecological value.	
		Die neu eingefügte Hierarchie der Vermeidungsmaßnahmen bietet eine schlüssige und praxistaugliche Orientierung.

Wirtschaftsaktivität 7.2. Renovierung

Der Entwurf der Europäischen Kommission sieht eine praxisnähere Ausgestaltung des WA 7.2 vor, mit der Möglichkeit der Betrachtung von Bau- und Investitionsmaßnahmen über 10 Jahren. Jedoch sollte der Ausgestaltung der DNSH-Kriterien sollte von weiteren Verschärfungen abgesehen werden und stattdessen konsequent auf die Vereinfachung der Nachweiserbringung gesetzt werden.

Element	Entwurf März 2026	ZIA-Anmerkungen
Substantial Contribution (TSC)	The building renovation complies with the applicable requirements for major renovations (*1) . Alternatively, it leads to a reduction of primary energy demand (PED) of at least 30 % (*2).	 Es ist positiv zu bewerten, dass eine Einsparung von 30 % des Primärenergiebedarfs nun auch über einen Zeitraum von 10 Jahren durch eine Abfolge von Maßnahmen erreicht werden kann. Dies entspricht oft mehrstufigen Modernisierungsprozessen deutlich besser. Unklar bleibt allerdings auf welcher Ebene (z.B. Projektebene) der entsprechende Nachweis zur Verbesserung des PED zu erbringen ist. Der ZIA empfiehlt deshalb eine Klarstellung bzgl. der Anforderungen an die Nachweisführung.
DNSH – Climate Change Adaptation	The renovated building is compliant with the criteria set out in Appendix A to this Annex.	 Es bleibt unklar wie sogenannte „Significant Risks“ (Annex I, Appendix A, „3. Adaption Plans“ definiert werden. Auf die Änderung sollte mit Blick auf den unvorhersehbaren Mehraufwand bei der Erstellung von Adaptionenplänen und der damit einhergehenden Bürokratielast, verzichtet werden.
DNSH – Water & Marine Resources	Except for residential building units (*3), the water appliances for household use installed during the renovation comply with the following thresholds: a. wash hand basin taps installed for household use have a maximum water flow of	

	6 litres/min; b. showers have a maximum water flow of 8 litres/min; c. WCs, including suites, bowls and flushing cisterns, have a full flush volume of a maximum of 6 litres. d. Flushing urinals have a maximum full flush volume of 1 litre.	Die in *3 vorgeschlagene Ausnahme von der Ausnahme für Wohngebäude ("Multi-flat or multi-home developments by a single economic operator are not exempted.") würde eine Ungleichbehandlung der ökonomischen Akteure bedeuten und deren Schaffung von Wohnraum zusätzlich verkomplizieren. Der ZIA fordert deshalb, es bei der nun geltenden Ausnahme für den Wohnungsbau zu belassen, um eine Erschwerung bei der Schaffung von nachhaltigem Wohnraum zu verhindern.
DNSH – Circular Economy	At least 85 % (by weight) of the non-hazardous construction and demolition waste (excluding naturally occurring material referred to in category 17 05 04 in the European List of Waste established by Decision 2000/532/EC) generated on the construction site is prepared for reuse, recycling and other material recovery, including backfilling operations using waste to substitute other materials, in accordance with the waste hierarchy and the EU Construction and Demolition Waste Management Protocol (*4). The requirement is seen as fulfilled if equal or higher thresholds are mandated by national law or if the reuse, recycling and other material recovery takes place off-site by a provider that fulfils these thresholds. Operators minimize construction and demolition waste by following EU or national guidance, using best techniques, applying selective demolition to remove hazards, and separating materials for reuse and quality recycling. Construction designs and techniques support circularity via the incorporation of concepts for design for adaptability and deconstruction as outlined in Level(s) indicators 2.3 and 2.4 respectively. Compliance with this requirement is demonstrated by reporting on the Level(s) indicators 2.36 and 2.47 at Level 1(*5).	Von der hier vorgesehenen Erhöhung der Recyclingquote auf 85% ist abzusehen. Die heute bereits geltende Quote von 70% ist bereits ein ambitioniertes Ziel. Der ZIA schlägt vor, stattdessen– wie auch in Annex II (CCA) WA 7.2. des vorliegenden Vorschlags – die bereits ambitionierte Quote von 70% zu belassen.
DNSH – Pollution Prevention	Except for residential building units, building components and materials used in the renovation comply with the criteria set out in Appendix C to this Annex.	Der im ersten Absatz vorgesehene Abgleich mit den in Appendix C Annex I aufgeführten Kriterien führt zu erheblicher Unsicherheit bei der Anwendung des Kriteriums. Der ZIA schlägt vor die ohnehin notwendige CE-Zertifizierung als hinreichende Erfüllung des Kriteriums zu formalisieren. Weitere Ausführung in Abschnitt C.

Wirtschaftsaktivität 7.7. Erwerb und Besitz

Die Europäische Kommission hat mit ihrem Entwurf eine Anpassung der Wirtschaftsaktivität 7.7 eingeführt, die bei einer PED-Reduktion von 60% innerhalb von 10 Jahren die Taxonomiekonformität einer Immobilie vorsieht. So können die Investitionen und Anstrengungen realer Geschäftsmodelle von Investoren nun langfristig und nachhaltig anerkannt werden. Es bedarf jedoch einer klaren und rechtssicheren Ausgestaltung innerhalb der Wirtschaftsaktivität beispielsweise für den Betrachtungszeitraums der PED-Reduktion. Es sollte davon abgesehen werden diese Details in nachgelagerten FAQs o.Ä. zu klären.

Element	Entwurf März 2026	ZIA-Anmerkungen
Substantial Contribution (TSC)	1. The building complies with one of the following: (a) For buildings built before 31 December 2020, the building has at least an Energy Performance Certificate (EPC) class A; (b) The building is within the top 15 % of the national or regional building stock expressed as operational Primary Energy Demand (PED) and demonstrated by adequate evidence, which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings; (c) The building's primary energy demand has been reduced by 60% or more over a period of 10 years or less (*1). 2. For buildings built after 31 December 2020, the building meets the criteria specified in Section 7.1 of this Annex that are relevant at the time of the acquisition. 3. Where the building is a large non-residential building (with an effective rated output for heating systems, systems for combined space heating and ventilation, air-conditioning systems or systems for combined air-conditioning and ventilation of over 290 kW) it is efficiently operated through energy performance monitoring and assessment (*2).	 Die Einführung der Kategorie c) und damit die Anpassung der Taxonomie an den „worst first“ Ansatz der EPBD 2024 ist ein wichtiger Schritt zur Finanzierung der Dekarbonisierung im Gebäudebestand. Damit wird es erstmals möglich sein, Investitionen in sanierungsbedürftige Objekte langfristig für deren Nachhaltigkeit zu würdigen. Insbesondere die retrospektive Betrachtungsweise über einen Zeitraum von 10 Jahren kann dabei kurz- und mittelfristig Investitionen mobilisieren. Nicht deutlich wird jedoch für welchen Zeitraum die Taxonomiekonformität gelten soll. Der ZIA schlägt vor, die Gültigkeit der Taxonomiekonformität ausreichend zu bemessen. Eine Geltungsdauer von 10 Jahren entspräche dabei derer eines Energieausweises und würde eine weitere Ertüchtigung des Gebäudes für eine permanente Taxonomiekonformität ermöglichen⁴. Allgemein sollte die Kategorie c) klar und rechtssicher ausgestaltet werden sowie Erfahrungen der Praxis bezüglich der retrospektiven Betrachtungsweise und Nachweisführung berücksichtigen.
DNSh –Climate Change Adaptation	The building is compliant with the criteria set out in Appendix A to this Annex.	 Es bleibt unklar wie sogenannte „Significant Risks“ (Annex I, Appendix A, „3. Adaption Plans“ definiert werden. Auf die Änderung sollte mit Blick auf den unvorhersehbaren Mehraufwand bei der Erstellung von Adaptionenplänen und der damit einhergehenden Bürokratielast, verzichtet werden.

⁴ [ZIA Taxonomie-Papier \(Stand Juni 2024\)](#)

C. DNSH – Kriterien praxistauglich machen

Die DNSH-Kriterien stellen in der praktischen Anwendung der EU-Taxonomie ein zentrales Hindernis dar. Die Nachweisanforderungen sind teilweise extrem ambitioniert, in ihrer Formulierung unklar und schaffen teilweise Parallelstrukturen zu gängigen Normen und Zertifizierungen. Über die aktuelle Konsultation hinaus schlägt der ZIA deshalb eine Reihe von Maßnahmen zur Digitalisierung, Vereinfachung und insgesamt praxistauglichen Anwendung der DNSH-Kriterien vor, um eine breitere Anwendung der EU-Taxonomie als Anreiz-Instrument zum Nachweis nachhaltiger Investitionen zu fördern.

1. Produktdatenblätter und Zertifikate: Systematische Integration von Taxonomiekonformität in Bauprodukte und Herstellerzertifikate zur Effizienzsteigerung.

Ein zentrales Hemmnis bei der Umsetzung der EU-Taxonomie in der Immobilien- und Bauwirtschaft liegt in der aufwendigen, fragmentierten Nachweisführung für einzelne Materialien und Komponenten. Um die Anwendung der DNSH-Kriterien in der Praxis zu erleichtern, schlagen wir vor, eine systematische Integration von Taxonomiekonformitätsnachweisen in Produktdatenblätter und technische Produktinformationen von Bauprodukten zu etablieren.

Petition:

Der ZIA fordert, dass Produktdatenblätter, Bauzertifikate oder bestehende Produktkennzeichnung bereits die Konformität mit den DNSH-Kriterien nach der Taxonomie bescheinigen.

Konkret sollten Hersteller künftig – ergänzend zu bestehenden Pflichtangaben wie CE-Kennzeichnungen oder Umweltproduktdeklarationen (EPD)⁵ – in ihren technischen Unterlagen ausweisen, inwieweit ein Produkt die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllt. Eine solche Taxonomiekonformitätsbescheinigung sollte sich auf die relevanten TSC und DNSH-Kriterien beziehen und den Beitrag zu einem oder mehreren Umweltzielen nach der Taxonomie-Verordnung kenntlich machen.

Diese Angaben könnten:

- in bestehende Produktzertifizierungen integriert werden (z. B. EPD, natureplus, Blauer Engel, TÜV, ISO),
- über Bauzertifizierungssysteme wie DGNB, BREEAM oder LEED referenziert werden

⁵ [Regulation - 305/2011 - EN - EUR-Lex](#)

- oder perspektivisch über den Digital Product Passport⁶ der EU abrufbar gemacht werden.

Ein solcher Ansatz würde die bürokratischen Lasten auf Projektebene reduzieren, die Vergleichbarkeit nachhaltiger Produkte verbessern und die Schnittstelle zwischen Bauwirtschaft und Finanzsektor deutlich effizienter gestalten. Aus unserer Sicht stellt dies einen wesentlichen Schritt dar, um die EU-Taxonomie praktikabel, digital anschlussfähig und für den Massenmarkt anwendbar zu machen.

DNSH-Zertifikate von Zulieferern und Herstellern

Zur praxisgerechten Anwendung der DNSH-Kriterien im Rahmen der EU-Taxonomie schlagen wir darüber hinaus die Einführung eines Zertifizierungssystems für Hersteller, Zulieferer und Dienstleister entlang der Wertschöpfungskette vor. Die derzeitige Einzelnachweispflicht für jedes Projekt und jedes verwendete Produkt führt in der Umsetzung zu erheblichen administrativen Belastungen, fehlender Skalierbarkeit und erhöhter Rechtsunsicherheit – insbesondere in der Immobilienwirtschaft.

Ein DNSH-Zertifikat auf Produktebene oder für gesamte Unternehmensbereiche kann hier Abhilfe schaffen. Die Zertifizierung erfolgt auf Basis standardisierter Kriterien, wird durch unabhängige und akkreditierte Stellen vergeben und ermöglicht es nachgelagerten Marktakteuren (z. B. Bauherren, Investoren, Projektentwicklern), sich bei der Verwendung entsprechender Produkte und Leistungen auf die Einhaltung der relevanten DNSH-Kriterien zu stützen – ohne zusätzliche Einzelnachweise führen zu müssen.

Kernvorteile dieses Ansatzes:

- Effizienzsteigerung durch verlässliche Nachweisketten und Reduktion redundanter Prüfungen
- Entlastung der Projekt- und Objektebene, insbesondere bei Fonds, Großprojekten oder Sanierungsprogrammen
- Rechtssicherheit durch standardisierte und regelmäßig auditierte Zertifizierungsprozesse
- Innovationsanreiz für Hersteller, frühzeitig DNSH-konforme Produktlinien und Prozesse zu entwickeln

⁶ [Verordnung über Ökodesign-Anforderungen für nachhaltige Produkte \(EU\) 2024/1781](#)

- Allokation des Prüfungs- und Zertifikationsaufwandes dort, wo es am effizientesten einzuhalten ist und gleichzeitig dort, wo eine solche Zertifizierung auch einen Wettbewerbsvorteil darstellt.

Diese Zertifikate können perspektivisch mit bestehenden Systemen wie EPD, CE-Kennzeichnung, ISO-Normen oder dem geplanten Digital Product Passport (DPP) verbunden werden und so zur Harmonisierung europäischer Nachhaltigkeitsnachweise beitragen

2. Spezifische Regeln für Renovierung: Weg von pauschalen Neubau-Standards hin zu verhältnismäßigen Vorgaben.

Die derzeitigen DNSH-Kriterien sind in ihrer Struktur weitgehend undifferenziert und berücksichtigen nicht die spezifischen Gegebenheiten der jeweiligen unterschiedlichen Wirtschaftstätigkeiten im Immobiliensektor. Bereits für den Neubau ist die Umsetzung der Anforderungen – trotz planbarer Voraussetzungen – herausfordernd. Für Renovierungsmaßnahmen hingegen, die im Bestand unter technischen, wirtschaftlichen oder denkmalrechtlichen Einschränkungen erfolgen, ist der Aufwand zur Erfüllung der bestehenden DNSH-Vorgaben häufig besonders unverhältnismäßig. Das gilt insbesondere auch für die Finanzierung solcher Maßnahmen im Mengengeschäft.

Petition:

Deswegen fordert der ZIA, dass sich die DNSH-Kriterien für Renovierungen statt sich an den für sich genommen ebenfalls zu komplexen Anforderungen des Neubaus (Tätigkeit 7.1) zu orientieren, maßgeschneidert und verhältnismäßig gestaltet sein sollten. Eine sachgerechte Orientierung könnte hier die Wirtschaftstätigkeit 7.7 bieten, deren Kriterien auf Bestandsgebäude ausgerichtet ist und ein angemesseneres Ambitionsniveau fordern.

Ein zentrales Problem ist, dass bei der Konzeptionierung der Taxonomie die DNSH-Kriterien für Renovierung auf diejenigen für Neubau verweisen.

Hier greifen dann pauschale Anforderungen zur Ressourcenschonung, die nicht im Zusammenhang mit der konkreten Maßnahme stehen und somit keinen Mehrwert für die Umweltbilanz erzeugen, aber den Aufwand der Nachweisführung erheblich erhöhen. Die für den Neubau definierten und für Renovierung derzeit entsprechend geltenden DNSH-Kriterien sollten konkret auf den Prüfstand gestellt werden und je nach dem, wie passend sie für Renovierung sind, deutlich reduziert bzw. Ausgenommen werden.

3. Flexible Nachweisführung: Proxies, Zertifikate, Standardannahmen statt aufwendiger Einzelgutachten.

Aufgrund teilweise fehlender oder unzuverlässiger Datengrundlagen ist zumindest eine Flexibilisierung der Nachweisführung für die DNSH-Kriterien dringend anzustreben. In Fällen, in denen eine konkrete und vollständige Nachweiserbringung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden wäre, sollten **alternative Methoden wie Proxies, Nachweise über bestehende Normen/Gesetze, fundierte Annahmen oder belastbare Schätzungen zulässig sein.**

Diese Optionen wären nicht als Ersatz für regulatorische Anforderungen, sondern vielmehr als praktische Erleichterung zu verstehen, insbesondere dort, wo valide Einzelbelege nicht oder nur mit erheblichem Aufwand beschafft werden können. Ziel ist es, die Anwendbarkeit der DNSH-Kriterien im Alltag, etwa bei Immobilien- oder Projektfinanzierungen, praxisnah und risikobasiert zu gestalten, ohne das Schutzniveau der Umweltziele zu untergraben.

Petition:

Deswegen fordert der ZIA, eine Möglichkeit alternativer Nachweisführung, wenn eine konkrete und vollständige Nachweiserbringung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden ist. Dabei sollten Proxies, fundierte Annahmen oder belastbare Schätzungen zulässig sein.

Dies könnte konkret wie folgt aussehen:

DNSH-Kriterium	Vorgeschlagener Proxy
Klimaschutz	Bei Neubauten mit bereits anerkannten Bestauszeichnungen oder Nachhaltigkeitszertifikaten (z. B. BREEAM Outstanding, LEED Platinum oder DGNB Platin) kann davon ausgegangen werden, dass Anforderungen an Ressourcen- und Energieeffizienz sowie Umweltverträglichkeit eingehalten sind.
Anpassung an den Klimawandel	Nutzung regionaler Klimarisikokarten oder öffentlich zugänglicher Gefährdungsdaten (z. B. Überschwemmungsgefährdungskarten von Behörden) als Alternative zu Einzelgutachten
Kreislaufwirtschaft	Die Einhaltung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sollte im Kontext der DNSH-Kriterien als ausreichend gelten, um die Anforderungen zur Kreislaufwirtschaft zu erfüllen.
Nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen	Bei Einsatz standardisierter Armaturen mit europäischem Wasserlabel kann eine pauschale Annahme der DNSH-Erfüllung getroffen werden.
Vermeidung von Umweltverschmutzung	Verwendung von Baumaterialien mit EPD (Environmental Product Declaration) oder nachweislich ohne Schadstoffe (z. B. TÜV-zertifizierte emissionsarme Farben; mit Eco-Label oder Blauer Engel gekennzeichnete Produkte) als Ersatz für projektindividuelle Stoffgutachten.
Schutz von Biodiversität und Ökosystemen	Mit Erteilung der Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde sollte bereits der Schutz von Biodiversität und Ökosystem garantiert sein, da dies in den Prüfungsumfang der Baubehörde fällt und mit Erteilung der Baugenehmigung eine Unbedenklichkeit ausgestellt wird.

Ansprechpartner

Florian Hesse

Referent Europa

Tel.: +32 2 550 16 15

E-Mail: florian.hesse@zia-europe.eu

Frederik Voigt

General Counsel Investitionskapital und Sustainable Finance

Tel.: +49 30 2021 585 - 39

E-Mail: frederik.voigt@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

