

STELLUNGNAHME

Stand: 06.05.2026

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Nationalen Gebäuderenovierungsplans (National Building Renovation Plan - NBRP)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Anmerkungen zum NBRP	3
1. Einleitung	3
2. Überblick über den nationalen Gebäudebestand	3
3. Fahrplan für 2030, 2040, 2045	3
4. Überblick über die umgesetzten und geplanten Strategien und Maßnahmen	4
5. Übersicht über den Investitionsbedarf, die Finanzierungsquellen und die Verwaltungsressourcen	4
6. Schwellenwerte von neuen und renovierten Nullemissionsgebäude gemäß Artikel 11 5	
7. Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude	5
8. Nationaler Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands	6
9. Anhang C – Zusammenfassende Analyse der Ergebnisse von Inspektionssystemen oder gegebenenfalls alternativen Maßnahmen gemäß Artikel 23 Absatz 9	6

A. Anmerkungen zum NBRP

1. Einleitung

Der ZIA begrüßt grundsätzlich die Vorlage des Nationalen Gebäuderenovierungsplans (NBRP) als wichtigen Schritt zur Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) und Grundlage zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Gleichzeitig sieht der ZIA erheblichen Nachbesserungsbedarf in zentralen Bereichen, insbesondere hinsichtlich der Konkretisierung offengelassener Punkte, konkreter Umsetzungsschritte, Datengrundlagen und der übergeordneten regulatorischer Konsistenz. Die verspätete Vorlage des Entwurfs gefährdet aus Sicht des ZIA eine fristgerechte EPBD-Umsetzung bis Ende Mai 2026 und führt zu einer knappen Frist bei der Öffentlichkeitsbeteiligung, die der Komplexität des Themas nicht gerecht wird. Diese Stellungnahme bezieht sich auf den vorliegenden Entwurfsstand des NBRP vor der Verbändeanhörung des Referentenentwurfs des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG), welches erhebliche Auswirkungen auf zentrale Annahmen des Entwurfs haben wird. Vor diesem Hintergrund bitten wir ausdrücklich um eine erneute Konsultation auf Basis eines überarbeiteten NBRP, der die dann bekannten gesetzlichen Änderungen konsistent berücksichtigt.

Der ZIA unterstützt die klimapolitischen Ziele des NBRP und bekennt sich zu den Klimazielen des Pariser Abkommens sowie dem Ziel der Bundesregierung, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Zugleich ist es entscheidend, dass die nationale Umsetzung der EPBD praxisnah, wirtschaftlich tragfähig und technologieoffen erfolgt. Über die spezifischen Einzelanmerkungen hinaus betont der ZIA die Notwendigkeit einer engen Abstimmung mit der Branche bei der weiteren Ausarbeitung und Implementierung des NBRP, insbesondere bei den noch festzulegenden Schwellenwerten. Die Immobilienwirtschaft verfügt über umfassende Praxiserfahrung, die für eine erfolgreiche Umsetzung der ambitionierten Klimaziele unerlässlich ist.

2. Überblick über den nationalen Gebäudebestand

Der statistische Datenteil des Entwurfs bietet zwar einen informativen Überblick, bleibt jedoch in zentralen Punkten unzureichend. Die Vorgaben der EPBD zum Aufbau einer nationalen Gebäudeenergiedatenbank sollte daher zügig in enger Abstimmung mit der Immobilienbranche umgesetzt werden, um künftig belastbare, datenbasierte Entscheidungen zu ermöglichen. Für nicht-öffentliche Nichtwohngebäude sollten im aktuellen Überblick die unterschiedlichen Nutzungsklassen und ihren Besonderheiten stärker berücksichtigt werden.

3. Fahrplan für 2030, 2040, 2045

Der ZIA nimmt die quantitativen Zielvorgaben zur Kenntnis, bemängelt jedoch, dass der Plan an vielen Stellen noch auf zukünftige politische Entscheidungen verweist, die nicht ausgeführt werden. Für die Bewertung des Fahrplans ist zudem eine Sanierungsquote als zentraler Indikator erforderlich, deren Berechnung im Bericht transparent gemacht werden sollte. Es

bleibt insgesamt unklar, wie die ambitionierten Reduktionsziele bis 2030 und 2040 tatsächlich erreicht werden sollen. Ohne vollständige Maßnahmenpläne, Finanzierungsinstrumente und Implementierungsstrategien bleiben die Zielvorgaben abstrakt und für die Branche als Referenzgröße problematisch. Der ZIA fordert daher die zeitnahe Ergänzung des NBRP um konkrete, praxisorientierte Umsetzungsschritte für die genannten Reduktionsziele im Dialog mit der Immobilienwirtschaft. Diese müssen realistische Zeitpläne, ausreichende Fördermittel und pragmatische Implementierungswege umfassen, die ambitionierte Ziele mit wirtschaftlicher Machbarkeit verbinden.

4. Überblick über die umgesetzten und geplanten Strategien und Maßnahmen

Der NBRP stellt eine Vielzahl bestehender und geplanter Maßnahmen dar. Deren Zusammenspiel sollte klarer auf das Ziel der kosteneffizienten und technologieoffenen CO₂-Minderung ausgerichtet werden. Regulatorische Vorhaben müssen stärker zusammengedacht und koordiniert werden als bisher.

Der NBRP fokussiert nahezu ausschließlich auf die Betriebsenergie von Gebäuden und vernachlässigt somit die grauen Emissionen. Die Nichtberücksichtigung von Embodied Carbon widerspricht zudem der ganzheitlichen Klimabilanzierung, die bei Neubauten über 1.000m² ab 2028 bereits vorgesehen ist.

Der NBRP verweist zudem auf die Solardachpflicht aus der EPBD für bestehende Nichtwohngebäude ab 2028 bei Renovierungen, ohne differenzierte Ausnahmeregelungen für technische oder rechtliche Einschränkungen. Die pauschale Pflicht für Bestandsgebäude berücksichtigt nicht die spezifischen Restriktionen des Bestands wie Dachstatik, Denkmalschutz und die Komplexität von Mieterstrom-Modellen. Der ZIA fordert daher die Integration praxistauglicher Ausnahmeregelungen für Bestandsgebäude. Insbesondere müssen Dachstatik-Limitierungen, Denkmalschutzauflagen und Mieterstrom-Komplexität als legitime Ausnahmetatbestände anerkannt werden.

5. Übersicht über den Investitionsbedarf, die Finanzierungsquellen und die Verwaltungsressourcen

Die Ausweisung des Gesamtinvestitionsbedarfs in Tabelle 5- A ist nicht nachvollziehbar, da in Deutschland noch keine nationale Gebäudeenergiedatenbank als Berechnungsgrundlage vorliegt. (siehe Anmerkungen Kapitel 2)

Zudem sollte die Investitionsdarstellung konsequent mit dem Maßnahmenkatalog (Kapitel 4) verknüpft werden, um Plausibilität, Zuständigkeiten und Hebel (sowohl öffentlich als auch privatwirtschaftlich) nachvollziehbar zu machen.

6. Schwellenwerte von neuen und renovierten Nullemissionsgebäude gemäß Artikel 11

Kritisch anzumerken ist, dass zentrale Elemente des NBRP-Entwurfs – insbesondere die Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Nichtwohngebäuden sowie die entsprechenden Schwellenwerte – bislang nicht abschließend dargestellt werden und erst im finalen Bericht ergänzt werden sollen. Damit fehlen wesentliche inhaltliche Grundlagen für eine fundierte Bewertung im Rahmen der Konsultation.

Die Ausgestaltung der Schwellenwerte ist besonders relevant, da zukünftige Nullemissionsgebäude (ZEB) in ihrem maximal zulässigen Gesamtprimärenergieverbrauch mindestens 10 % unter dem festgelegten Schwellenwert von Niedrigstenergiegebäuden (NZEB) liegen müssen. Dies sollte bei der nationalen Umsetzung nicht verschärft werden. Bei der Ausgestaltung ist die Verrechnung mit Klimaschutzmaßnahmen wie PV-Eigenerzeugung oder der Abschluss von grünen Stromlieferverträgen (PPAs) wichtig, um standortübergreifende Dekarbonisierungslösungen anrechnen zu können. Um eine praxisorientierte Entwicklung der Grenzwerte sicherzustellen ist die Immobilienwirtschaft zwingend einzubeziehen.

7. Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz für Nichtwohngebäude

Der ZIA bewertet die grundsätzliche Ausgestaltung der Mindesteffizienzstandards als richtig und begrüßt die Verwendung von Primärenergie als Indikator sowie das Referenzgebäudeverfahren. Es sollten aber weitere anrechenbare Maßnahmen ergänzt werden, zum Beispiel über Heizungstausch oder Energiemanagementmaßnahmen.

Der Entwurf benennt Gruppen der schlechtesten 16 bzw. 26 Prozent der Gebäude, die von MEPS erfasst werden sollen, lässt aber die konkreten Primärenergie-Schwellenwerte offen. Diese wurden nun durch den Referentenentwurf des GModG definiert und sind in der Überarbeitung des NBRP zu berücksichtigen. Die fehlende Transparenz bezüglich der Datengrundlagen verhindert bisher jedoch eine fundierte Bewertung der Angemessenheit der geplanten Schwellenwerte und erschwert die langfristige Investitionsplanung damit erheblich.

Unterschiedliche Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Logistik, Produktion etc.) weisen signifikant unterschiedliche Energieprofile auf. Eine pauschale Schwellenwertfestlegung ohne Nutzungsklassendifferenzierung würde dieser Heterogenität nicht gerecht und könnte zu unangemessenen Verwerfungen für bestimmte Gebäudetypen und Gebäudenutzungsklassen führen. ZIA spricht sich daher für das etablierte Referenzgebäudeverfahren aus. Dies ermöglicht eine differenzierte Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden, ohne Gebäudekategorien mit starren Grenzwerten zu belegen, die einzelne Gebäude benachteiligen könnten. Der ZIA unterstützt zudem Ansätze, die eine pauschale MEPS-Befreiung für Gebäude vorsehen, welche bestimmte Kriterien erfüllen. Detaillierte Nachweise sollten dabei nur erforderlich sein, wenn die pauschalen Kriterien nicht erfüllt werden können, wodurch die Bürokratie weiter minimiert wird. Ein umfassendes nationales Gebäudekataster für Nichtwohngebäude, das verlässliche Vergleichsdaten nach Nutzungsarten bereitstellt, existiert in Deutschland derzeit nicht. Der ZIA fordert nachdrücklich den Aufbau eines nationalen Ge-

bäudekatasters für Nichtwohngebäude als zwingende Voraussetzung zur Umsetzung in der Praxis.

Die Primärenergie dient im NBRP als zentraler Indikator für die Energieeffizienz von Gebäuden. Allerdings gelten je nach Rechtskontext (GEG, EU-Taxonomie, CSRD, CO₂-Bepreisung) unterschiedliche Umrechnungsfaktoren von Endenergie zu CO₂-Äquivalenten. Unterschiedliche Umrechnungsfaktoren führen zu inkonsistenten Ergebnissen, erschweren die Vergleichbarkeit zwischen Gebäuden und eröffnen Spielräume für verzerrende Darstellungen. Der ZIA fordert daher die Schaffung einer einheitlichen nationalen Umrechnungslogik, die verbindlich für alle Regelwerke gilt. Dies würde Planungssicherheit schaffen und echte Vergleichbarkeit ermöglichen.

8. Nationaler Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands

Der ZIA kritisiert, dass der nationale Pfad für die schrittweise Renovierung der Wohngebäude nicht ausgearbeitet und damit nicht nachvollziehbar ist. Die dargestellten Kennzahlen sind ohne zusätzliche Einordnung und Herleitung nur eingeschränkt interpretierbar. Klar nachvollziehbare und konsistente Kennzahlen könnten öffentlichen und privaten Akteuren eine belastbare Grundlage für strategische Ausrichtung und Investitionsentscheidungen geben. Auch hier ist eine konsistente Verknüpfung zur Maßnahmenplanung (Kapitel 4) entscheidend.

9. Anhang C – Zusammenfassende Analyse der Ergebnisse von Inspektionssystemen oder gegebenenfalls alternativen Maßnahmen gemäß Artikel 23 Absatz 9

Zusätzliche Inspektionen für Heizungsanlagen sollten vermieden werden, um bürokratische Belastungen nicht weiter zu steigern.

Ansprechpartner

Marianne Pieper

Referentin Energie- und
Klimaschutzpolitik und Nachhaltigkeit
Tel.: +49 (0)30 2021 585 16
E-Mail: marianne.pieper@zia-deutschland.de

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Energie- und
Klimaschutzpolitik und Nachhaltigkeit
Tel.: +49 (0)30 2021 585 59
E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

**KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT**



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 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 mit Präsenz in Brüssel 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](#)

