

STELLUNGNAHME

17.04.2026

Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung
der Energieeffizienzrichtlinie

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Executive Summary

Der ZIA begrüßt den Referentenentwurf zur Novellierung des Energieeffizienzgesetzes (EnEfG) und des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G), mit dem nationale Anforderungen auf das europarechtlich erforderliche Mindestmaß zurückgeführt werden. Die stärkere Orientierung am EU-Rechtsrahmen schafft mehr Rechtsklarheit, Planungssicherheit und eine spürbare Entbürokratisierung für Unternehmen.

Aus Sicht des ZIA ist die Anhebung des Schwellenwerts für Energie- und Umweltmanagementsysteme (EMS/UMS) von 7,5 GWh auf 23,6 GWh mit Blick auf die Ankündigung im Koalitionsvertrag zu begrüßen. Zwar sind künftig deutlich weniger Unternehmen von der Pflicht betroffen, die Rückführung auf das EU-Niveau ist jedoch ohne relevante Nachteile für die Energieeffizienz zu erwarten. Unternehmen mit bestehenden EMS/UMS werden diese weiterführen, und wirtschaftlich sinnvolle Systeme werden auch künftig freiwillig eingeführt – insbesondere vor dem Hintergrund erneut gestiegener Energiepreise.

Der systematische Wechsel im EnEfG – von verbindlichen nationalen Effizienzzielen hin zum allgemeinen Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ – erhöht die Flexibilität für Investitions- und Sanierungsentscheidungen im Gebäudebestand und trägt der Vielfalt von Nutzungsszenarien besser Rechnung, ohne die Bedeutung der Energieeffizienz infrage zu stellen. Mit der Neuausrichtung des EDL-G wird zudem der Einsatz von Energiedienstleistungen und Contracting strukturell gestärkt.

Insgesamt ist der Gesetzentwurf ausgewogen, europäisch konsistent sowie auf Entbürokratisierung ausgerichtet – und daher zu unterstützen.

Stellungnahme

Der ZIA begrüßt, dass mit dem vorliegenden Referentenentwurf das Energieeffizienzgesetz und das Energiedienstleistungsgesetz – wie im Koalitionsvertrag angekündigt – konsequent auf das europarechtlich erforderliche Mindestmaß zurückgeführt werden. Die **Abkehr von nationalem Gold Plating** und die Orientierung am EU-Rechtsrahmen sind ein wichtiger Schritt hin zu mehr Rechtsklarheit, Planungssicherheit und einer spürbaren bürokratischen Entlastung für Unternehmen.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist positiv hervorzuheben, dass die bislang erhöhten nationalen Anforderungen im EnEFG reduziert werden. Die **Anhebung des Schwellenwerts** für die Verpflichtung zur Einführung von Energie- oder Umweltmanagementsystemen (EMS und UMS) von 7,5 GWh auf **23,6 GWh** führt dazu, dass deutlich weniger Gebäude- und Immobilienunternehmen betroffen sind.

- Damit wird ein Versprechen des Koalitionsvertrags umgesetzt. Inhaltlich stellt das erwartbar keinen Nachteil dar, denn Unternehmen, die bereits ein Energie- oder Umweltmanagementsystem eingeführt haben, werden dieses in der Praxis weiterführen. Unternehmen, für die die Einführung eines EMS bzw. UMS wirtschaftlich sinnvoll ist und zu messbaren Energieverbrauchssenkungen führt, werden entsprechende Systeme weiterhin aus eigenem Antrieb implementieren – gerade auch in Hinblick auf die derzeit erneuten hohen Energiepreissteigerungen auf den Weltmärkten für fossile Energien.
- Die Rückführung auf das europäisch vorgegebene Niveau ist als Maßnahme der Bürokratieentlastung sinnvoll.

Ebenso erscheint der **systematische Wechsel im EnEFG** sinnvoll. Die bisherigen verbindlichen nationalen Energieeffizienzziele werden durch den Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ ersetzt. Der neue Ansatz verzichtet auf starre Zielpfade und etabliert stattdessen einen Abwägungs- und Prüfgrundsatz, der bei Planungs-, Investitions- und Genehmigungsentscheidungen Anwendung findet. Dies erhöht die Flexibilität für Investitionsentscheidungen im Gebäudebestand und trägt der Vielfalt von Nutzungsszenarien in der Immobilienwirtschaft besser Rechnung.

- Mit dem Erhalt des Grundsatzes der Energieeffizienz bleibt das Signal deutlich, dass Energieeffizienz weiterhin sinnvoll ist, ohne starre Anforderungswerte an eine

allgemeine Energieeffizienzsteigerung vorzugeben, deren Erreichung nicht verlässlich sichergestellt werden kann.

Mit der **Neuausrichtung des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G)** soll der Markt für Energiedienstleistungen strukturell gestärkt werden. Energieleistungsverträge und andere marktbasierende Umsetzungsmodelle – insbesondere Contracting – werden ausdrücklich als geeignete Instrumente zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen anerkannt und rechtlich gestärkt. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass Unternehmen während der Laufzeit qualifizierter Energieleistungsverträge von der Pflicht zur Durchführung von Energieaudits befreit werden, Doppelregulierungen vermieden und die Weitergabe von Energieaudit-Ergebnissen durch Unternehmen an Energiedienstleister rechtssicher ermöglicht wird. Zudem wird bei Gebäuden im Eigentum oder in Nutzung von Bund, Ländern, Kommunen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen bei energetisch relevanten Maßnahmen eine systematische Prüfung von Contracting-Modellen vorgesehen. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dies zu begrüßen, da marktbasierende Modelle insbesondere im Gebäudebestand einen zentralen Hebel für wirtschaftlich tragfähige Energieeffizienzmaßnahmen darstellen und auch im öffentlichen Bereich stärker berücksichtigt werden sollten.

→ Die allgemeine Stärkung der Rolle von Energiedienstleistungen ist zu begrüßen.

Im Ergebnis ist der Gesetzentwurf insgesamt ausgewogen und auf Entbürokratisierung ausgerichtet. Er stärkt den europäischen Gleichschritt in der Energieeffizienzpolitik und vermeidet zusätzliche nationale Verschärfungen über EU-Vorgaben hinaus. Das sind sinnvolle Ansätze, um Energieeffizienz wirksam, wirtschaftlich und praxisnah voranzubringen.

