

POSITIONSPAPIER

05.02.2026

EPBD-Gebäudeenergiedatenbank

Jetzt starten – digital, pragmatisch und zukunftssicher!

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

A.	Vorbemerkung	3
B.	Drei zentrale Empfehlungen	4
C.	Initiale Anwendungsfälle	5
D.	Anforderungen an eine digitale Gebäudeenergiedatenbank	7
E.	Lösungsoptionen	8
F.	Anhänge	10
	Anhang 1 – Best Practices aus anderen EU-Staaten	10
	Anhang 2 – Datenumfang laut EPBD	10

A. Vorbemerkung

Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) (Recast 2024) gibt klare Vorgaben für den Aufbau nationaler Gebäudeenergiedatenbanken. Deutschland steht vor der Chance, die Umsetzung dieser Richtlinie nicht nur als reine Pflichterfüllung, sondern als strategisches Instrument für Klimaschutz, Markttransparenz und Investitionssicherheit zu begreifen. Wir empfehlen eine 1:1-Umsetzung der europäischen Vorgaben ohne nationales „Gold Plating“ über die Mindestanforderungen der EPBD hinaus.

Eine gut strukturierte, digitale und zukunftsfähige Gebäudeenergiedatenbank kann einen entscheidenden Beitrag zur Transformation des Gebäudesektors leisten. Ziel muss es sein, schnell zu starten, dabei auf bestehende Datenquellen aufzubauen, klare Governance-Strukturen zu schaffen und eine technische Architektur zu wählen, die offen, interoperabel und erweiterbar ist.

Die Gebäudeenergiedatenbank sollte hoheitlichen Charakter haben, also nicht privatwirtschaftlich organisiert oder betrieben, sondern als staatliche, amtliche Aufgabe verstanden und umgesetzt werden. Für den schnellen Start ist es wichtig, die Federführung zwischen den Bundesministerien frühzeitig zu klären.

B. Drei zentrale Empfehlungen

1. Schneller Start mit Fokus auf das Wesentliche:

- Schneller Aufbau einer zentralen nationalen Datenbank, die für ganz Deutschland einheitlich gestaltet ist und Unternehmen sowie allen relevanten Marktakteuren Planungssicherheit bietet.
- Nutzung bestehender staatlicher Datenbestände – etwa aus Katasterämtern, Bauämtern, kommunalen Wärmeplanungen und der Energieausweis-Datenbank des Deutschen Instituts für Bautechnik – zur zügigen Erstbefüllung der Datenbank.
- Mut zur Lücke: Ein perfekter, vollständiger Datenbestand ist keine Voraussetzung für den Start. Entscheidend ist, schnell handlungsfähig zu werden; die Datenqualität kann durch Schritt für Schritt ergänzte, qualitätsgesicherte Datensätze verbessert werden, anstatt den Aufbau durch überhöhte Ansprüche zu verzögern.

2. Klare Regeln für Datenzugriff und Governance:

- Einführung differenzierter Zugriffsrechte für verschiedene Nutzergruppen – etwa Staat, Eigentümer, Finanzwirtschaft und Öffentlichkeit wie in der EPBD vorgesehen (s. Anhang 2) – um eine bedarfsgerechte Nutzung der Daten zu ermöglichen.
- Datenschutz durch abgestufte Sichtbarkeiten und Granularitäten: So werden sensible Informationen geschützt, ohne die berechtigte Nutzbarkeit der Daten unnötig einzuschränken.
- Schaffung einer transparenten rechtlichen Grundlage für die Datennutzung, um Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu gewährleisten.
- Gebührenfreier Datenzugriff.

3. Offene, erweiterbare, aktualisierbare und qualitativ hochwertige Architektur:

- Eine interoperable Ausgestaltung der Datenbank, mit maschinenlesbaren Daten sollte als grundlegende Mindestanforderung festgelegt werden.
- Einfache technische Anbindung über standardisierte Schnittstellen (APIs) sowie eine niedrighwellige Nutzung über webbasierte Anwendungen, um eine breite und effiziente Einbindung zu ermöglichen.
- Zukunftsfähige Erweiterbarkeit der Datenbank, um zusätzliche Anwendungsfälle wie Renovierungspässe, Lebenszyklusanalysen (LCA) für Neubauten oder die Integration von Verbrauchsdaten sowie weitergehende EU-Reportingpflichten unkompliziert abbilden zu können.

- Zentrale Verankerung auf Bundesebene: Bund, Länder, Gemeinden sowie verpflichtete Akteure sollten ihre Daten in eine gemeinsame nationale Datenbank einspeisen, um Doppelstrukturen zu vermeiden und eine einheitliche Datengrundlage sicherzustellen.

C. Initiale Anwendungsfälle

Die in der EPBD vorgesehene Gebäudeenergiedatenbank bietet mit ihren Basisdaten (s. Anhang 2) eine wichtige Grundlage für wesentliche Anwendungsfälle in der Immobilienwirtschaft – und sollte daher zügig aufgebaut werden.

Portfoliotransparenz & Benchmarking:

- Vergleichbarkeit von Immobilienbeständen über einzelne Portfolios hinaus ermöglichen, um Markttransparenz zu schaffen und Investitionsentscheidungen auf eine belastbare Datengrundlage zu stellen. Dies muss in angemessener Granularität möglich sein und sollte aus Wettbewerbsgründen zugleich Rückschlüsse auf größere Teilportfolien einzelner Eigentümer ausschließen.
- Einordnung nach den Mindestenergieeffizienzstandards (MEPS) der EPBD, einschließlich der klaren Identifizierung der energetisch schlechtesten zunächst 16 Prozent des Gebäudebestands, um gezielte Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.
- Unterstützung von Eigentümern bei strategischen Dekarbonisierungsentscheidungen, indem relevante Daten übersichtlich und vergleichbar bereitgestellt werden.

Finanzierungs- & Risikomanagement:

- Verlässliche Datengrundlage für grüne Finanzierungen, etwa im Rahmen der EU-Taxonomie, des ESG-Reportings, von Kreditwürdigkeitsprüfungen oder bei der Bereitstellung lokaler Fördermittel.
- Objektive Bewertung der Energieperformance und Sanierungsfahrpläne durch Banken und Investoren direkt über die Energiegebäudedatenbank – ohne aufwendige Einzelabfragen. Das erhöht die Effizienz für alle Beteiligten.
- Gezielte Beratung im Finanzierungsprozess, um Fördermöglichkeiten optimal auszuschöpfen.

- Zentrale Voraussetzung zur Erfüllung von Offenlegungspflichten, insbesondere im Hinblick auf die Green Asset Ratio.

Erfüllung gesetzlicher Berichtspflichten:

- Vereinfachung von Nachweis- und Berichtspflichten für Eigentümer gegenüber Behörden, da relevante Informationen zentral in der Datenbank vorliegen und standardisiert abgerufen werden können.

D. Anforderungen an eine digitale Gebäudeenergie-datenbank

Digital Only – Keine Papier- oder E-Mailing-Prozesse mehr:

- Verpflichtende digitale Bereitstellung und Verarbeitung aller relevanten Daten, um Verwaltungsaufwand zu reduzieren und Prozesse zu beschleunigen.
- Standardisierte Schnittstellen für den Datenaustausch, sowohl für die Lieferung als auch für den Abruf von Informationen.

Aufsetzen auf bestehende Datenbestände:

- Nutzung vorhandener Datenquellen wie Kataster- und Geodaten, Bauakten, kommunale Wärmepläne und Energieausweisdaten als solide Grundlage für die Gebäudedatenbank.
- Vermeidung redundanter Datenerhebungen durch die schrittweise Ergänzung weiterer Informationen, anstatt Daten mehrfach zu erfassen.

Strikte Orientierung an EPBD-Mindestanforderungen:

- Höchstens 1:1-Umsetzung der europäischen Vorgaben ohne nationales „Gold Plating“ über die Mindestanforderungen der EPBD hinaus. Dies entspricht auch der im Koalitionsvertrag festgehaltenen Linie.
- Integration neuer Energieausweise und Renovierungspässe gemäß EPBD, anstatt bestehende Daten aufwendig abzufragen. Bestandsabfragen erfolgen erst, wenn eine funktionierende technische Infrastruktur mit eindeutigen Gebäude-Identifikatoren vorhanden ist und der Umgang mit z.B. eingescannten Energieausweisen klar geregelt wurde.

Eindeutige Gebäudeidentifikation:

- Einführung bzw. Nutzung einer bundesweit eindeutigen Gebäude-ID, um eine klare Zuordnung und effiziente Verknüpfung verschiedener Datensätze zu gewährleisten.
- Einheitliche Definition des Begriffs „Gebäude“, um Mehrfacherfassungen zu vermeiden und eine konsistente Datengrundlage sicherzustellen.
- Regelung für Mischnutzung, beispielsweise Wohngebäude mit Gewerbeanteil.

E. Lösungsoptionen

Technische Basis:

- Nutzung amtlicher Gebäudekennzeichen und Geodaten als stabile und verlässliche Grundlage für die Datenbank.
- Bereitstellung eines zentralen Webportals sowie standardisierter APIs, um eine effiziente Dateneinlieferung und -nutzung zu ermöglichen.
- Klare Definition von Input- und Output-Schnittstellen, damit Daten strukturiert, interoperabel und sicher verarbeitet werden können.

Datenbefüllung – Stufenmodell:

- **Stufe 1 – Startphase (max. 2 Jahre nach Beginn):**
 - Schnelle Erstbefüllung auf Basis vorhandener, staatlicher Datenbestände, um zügig eine belastbare Grundlage zu schaffen – anstelle einer langwierigen Vollerhebung.
 - Automatisierte Einpflegung neu ausgestellter Energieausweise durch die erstellenden Akteure direkt in die Datenbank.
- **Stufe 2 – Zwischenphase (weitere 5 Jahre):**
 - Schrittweise Nachbefüllung (Renovierungspässe nach Ausstellung oder den Smart Readiness Indicator (SRI), sofern dieser über die EPBD verpflichtend eingeführt wird) und freiwillige Aktualisierung durch Eigentümer oder beauftragte Dienstleister (z.B. jährliche Verbrauchsdaten oder Bestandsenergieausweise).
 - Integration von Lebenszyklusdaten (LCA) für Neubauten, aber frühestens, wenn diese verpflichtend erhoben und ausgewiesen werden müssen.
 - Integration neuer rechtlicher Anforderungen, um die Datenbank kontinuierlich an den regulatorischen Rahmen anzupassen.
- **Stufe 3 – Regelbetrieb:**
 - Regelmäßige, vollautomatische Aktualisierung und Erweiterung der Daten, sodass ein dynamischer, stets aktueller Datenbestand entsteht.

Governance & Zugriffsrechte:

- Einbindung von Dienstleistern mit Zugriffsmöglichkeiten im Auftrag der Eigentümer, etwa Property Manager oder andere beauftragte Akteure, die Daten verwalten und pflegen.

- Klare, differenzierte Zugriffsebenen für verschiedene Nutzergruppen:
 - Öffentlichkeit: Zugang zu Basisinformationen, um Transparenz zu schaffen, ohne sensible Daten offenzulegen.
 - Berechtigtes Interesse: Erweiterter Zugriff für Akteure, die nachweislich ein legitimes Interesse haben.
 - Eigentümer: Voller Datenzugriff auf die eigenen Objekte.
 - Behörden (einschließlich treuhändischer Sanierungsträger), Mieter, Finanzwirtschaft u. a.: Abgestufte Sicht auf spezifische Datensätze, je nach Funktion und rechtlicher Grundlage.

F. Anhänge

Anhang 1 – Best Practices aus anderen EU-Staaten¹

- Die räumliche Darstellung der Verteilung von Energieausweisklassen und die adressspezifische Abfrage der Energieausweise über z.B. eine Online-Maske stellt einen niedrighschwelligigen und eindrücklichen Zugang für Eigentümer dar, um Sanierungsschritte zu planen und umzusetzen (FR, DK, NL)
- Die ortsgenaue Einsicht der Energieausweisdaten ist realisierbar – i.d.R. gekoppelt an Zugriffsrechte (BG, FR, DK).
- Die Schaffung von Schnittstellen zum Gebäuderegister ist ein wichtiger Schritt, um Daten aus verschiedenen Quellen nutzbar zu machen (PT, FR, AT, CH)
Die Modellierung von Gebäudedaten (prefill) auf der Grundlage der verfügbaren öffentlichen Daten kann helfen, Datenlücken zu schließen, die dann anlassspezifisch verifiziert und ergänzt werden können.
- Die Bereitstellung von finanzieller Förderung kann an die Erstellung und Verfügbarmachung von Energieausweisen geknüpft werden (AT).
- Beim Hochladen der Energieausweise in die Datenbank kann eine Qualitätssicherung vorgesehen werden (PT, AT)
- Eine Gebäudedatenbank kann zur Evaluierung politischer Programme genutzt werden (PT, AT)

Anhang 2 – Datenumfang laut EPBD

Die Gebäudeenergiegedatenbank sollte laut Art. 22 (1) EPBD umfassen:

- Energieausweise
- Berechneter oder gemessener Energieverbrauch der erfassten Gebäude
- Inspektionsberichte für Heizungs- und Klimaanlage
- Renovierungspässe (Sanierungsfahrplan)
- Zertifikate zum Smart Readiness Indicator (SRI), wobei hier eine verpflichtende Einführung abzuwarten ist

¹ basierend auf BPIE-Studie (2025), verfügbar unter <https://www.bpie.eu/publication/aufbau-gebauedatenbank-deutschland/>

Die aggregierten und anonymisierten Daten, die in Einklang mit Art. 22 (3) S. 1 und Art. 22 (4) öffentlich zugänglich gemacht werden, sollten umfassen:

- Daten, die in den Vorlagen für die Übermittlung von Informationen aus den nationalen Datenbanken über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden an die Beobachtungsstelle für den EU-Gebäudebestand von der Durchführungsverordnung 2025/13282 genannt werden, d.h.:
 - Daten aus im Berichtsjahr neu erstellten Energieausweisen; falls verfügbar inkl. Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzial
 - Anzahl der im Berichtsjahr durchgeführten Inspektionsberichte für Heizungs- und Klimaanlage
 - Informationen aus im Berichtsjahr neu erstellten Renovierungspässen
 - Ggf. Informationen aus im Berichtsjahr neu erstellten Zertifikaten zum Smart Readiness Indicator (SRI)

Diese Informationen lassen sich aus amtlichen Datenbeständen herleiten, sofern die erstellenden Akteure verpflichtet sind, automatisiert einzureichen.

- Energieverbrauchsdaten, die von Gebäudeeigentümer zu ergänzen wären, scheinen nur sinnvoll, sofern Schnittstellen etabliert sind (s.u. Stufe 2). Dann sollten auch diese anonymisiert und aggregiert veröffentlicht werden.
- Zusätzlich sollte die Erfassung der Gebäudetypologie erfolgen. Hier sollte neben der Mindest-Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden folgende Oberkategorien aus den GEG-Gebäudekategorien gebildet werden:
 - Büro
 - Gesundheit
 - Handel
 - Hotel, Beherbergung und Gastronomie
 - Industrie und Logistik
 - Sonstige

Die Daten, die berechtigten Akteuren in Einklang mit Art. 22 (3) S. 3 gebührenfrei zugänglich gemacht werden, sollten umfassen:

- Gebäudeeigentümer: Energieausweisdaten
- Mieter: Energieausweisdaten

² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32025R1328>

- Verwalter: Energieausweisdaten
- Finanzinstitute (in Bezug auf die Gebäude in ihrem Anlage- und ihrem Darlehensportfolio): Energieausweisdaten
- unabhängige Sachverständige (mit Genehmigung des Eigentümers): Energieausweisdaten
- potenzielle Mieter: (mit Genehmigung des Gebäudeeigentümers): Energieausweisdaten
- potenzielle Käufer (mit Genehmigung des Gebäudeeigentümers): Energieausweisdaten

