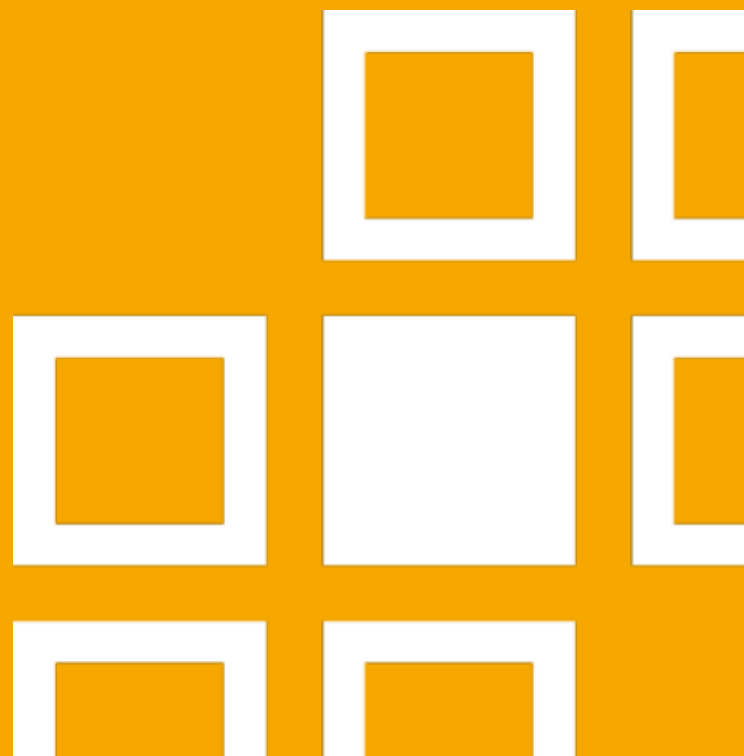


POSITIONSPAPIER

Stand: 12.01.2026



Vorschläge für eine praxistaugliche EPBD-Umsetzung

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	3
B. Zusammenfassung	4
C. Positionierung des ZIA zur EPBD-Umsetzung	5
I. Reform der Energieausweise (EPC)	5
II. Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude (MEPS)	7
III. Gebäudeenergiebank.....	9
IV. Neubaustandard (ZEB)	10
V. Lebenszyklusanalyse (LCA).....	11

A. Vorbemerkungen

Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) ist am 28. Mai 2024 in Kraft getreten und muss bis zum 29. Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. Sie ist ein zentrales Instrument der Europäischen Gesetzgebung zur Erreichung des Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 in der EU bzw. 2045 in Deutschland. Die nationale Umsetzung der EPBD schafft den Rahmen, den Gebäudesektor auf Zielpfad der Klimaneutralität zu bringen. Dafür muss die Umsetzung praxisnah, technologieoffen und ohne zusätzliche nationale Verschärfungen erfolgen. Eine „worst-first“-Priorisierung bei der Sanierung ist dabei von maßgeblicher Bedeutung.

Der ZIA hat in einem umfassenden Prozess mit seinen Mitgliedern praxistaugliche Vorschläge entwickelt, wie zentrale Aspekte der EPBD umgesetzt werden sollten, und in diesem Positionspapier zusammengefasst. ^[10] Er empfiehlt der Bundesregierung, die EPBD zügig in deutsches Recht zu überführen und den eingeschlagenen Weg der Transformation des Gebäudebestands fortzuführen. Die Umsetzung muss jedoch bürokratiearm, praxisgerecht und stets unter dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit erfolgen.

B. Zusammenfassung

Energieausweise (EPC)

Der ZIA befürwortet einen rechtssicheren, vergleichbaren und bezahlbaren Energieausweis als zentrales Nachweisinstrument der EPBD. Der neue Energieausweis sollte grundsätzlich bedarfsbasiert sein. Für Bestandsimmobilien sind praxistaugliche Übergangsregelungen erforderlich, die die weitere Nutzung und Ausstellung von Verbrauchsausweisen für einen befristeten Zeitraum ermöglichen.

Mindesteffizienzstandards (MEPS)

Bei der Einführung von MEPS für Nichtwohngebäude sind realistische Fristen, transparente Schwellenwerte und ein möglichst geringer bürokratischer Aufwand entscheidend. Die MEPS sollten auf Primärenergie und einem Referenzgebäudeverfahren beruhen. Pauschale Befreiungen für geeignete Gebäude, wie vom BMWE-Gutachterkonsortium vorgeschlagen, befürwortet der ZIA.

Gebäudeenergiedatenbank

Der ZIA unterstützt den zügigen und schrittweisen Aufbau einer zentralen Gebäudeenergiedatenbank. Im ersten Schritt sollten vorhandene staatliche Datenquellen genutzt werden; im weiteren Verlauf kann die Datenbank sukzessive um weitere geeignete Datenquellen ergänzt werden.

Neubaustandard (ZEB)

Der ZIA befürwortet die Einführung eines eigenständigen, technologieoffenen Zero-Emission-Building-Standards ab 2030. Alle lokal emissionsfreien Versorgungslösungen sowie die sich transformierenden Netze (Strom, Fernwärme, Gas) müssen bei der Gebäudeversorgung zulässig sein. Die Immobilienwirtschaft soll aktiv an der Definition und Fortschreibung des Standards beteiligt werden. Der ZEB-Standard sollte durch geeignete Förderinstrumente beim Markthochlauf begleitet werden.

Lebenszyklusanalyse (LCA)

Die Einführung der Lebenszyklusanalyse für Neubauten ist aus Sicht des ZIA ein zentraler Baustein der EPBD-Umsetzung. Methodik und Datenbasis müssen praxistauglich, EU-weit harmonisiert und unter verbindlicher Einbindung der Branche weiterentwickelt werden. Die LCA sollte die baubezogenen Emissionen nach EN 15978 über die Module A1–A5 (Herstellung und Errichtung), B1–B5 (Nutzungsphase mit Wartung, Instandhaltung und Ersatz) sowie C1–C4 (Rückbau und Entsorgung) abbilden. Das Modul D sollte ergänzend berichtet, aber nicht auf Grenzwerte angerechnet werden.

C. Positionierung des ZIA zur EPBD-Umsetzung

I. Reform der Energieausweise (EPC)

- Der ZIA fordert einen **rechtssicheren Energieausweis**, der eine belastbare Größe für die Vergleichbarkeit je Nutzungsklasse ist.
- Der ZIA sieht den Energieausweis als gutes Nachweisinstrument für die MEPS an und fordert eine weitgehende **Verknüpfung der Anforderungen**.
- Der künftige **neue Energieausweis** sollte **bedarfsbasiert** sein. Im Neubau und gemäß GEG- und EPBD-Vorgaben bei umfassenden Sanierungen ist eine Bedarfs-Betrachtung ohnehin vorgeschrieben.
- **Für Bestandsgebäude mit bereits ausgestellt Verbrauchsausweis** empfiehlt der ZIA jedoch, dass **mittelfristig** – bis 31.12.2029 – noch Verbrauchsausweise mit 10-jähriger Laufzeit ausgestellt werden können, **bevor der neue Bedarfsausweis allgemeiner Standard wird**.
- Der neue Bedarfsausweis muss so **einfach, effizient und kostengünstig** wie möglich ausgestaltet werden:
 - Der neue Energieausweis soll nur die in Anlage V der EPBD von a) bis f) aufgeführten **Pflichtindikatoren** enthalten.
 - Zudem sind **vereinfachte Datenerhebungs- und Berechnungsverfahren** notwendig, um Kosten zu reduzieren und Fachkräfte nicht unnötig zu binden.
 - **Optimierungen des technischen Betriebs und der Anlagentechnik** sollten in den Berechnungsverfahren angemessen abgebildet werden, damit daraus resultierende Effizienzgewinne im Energieausweis sichtbar bleiben.
- Der ZIA fordert die Buchstabenskala des Energieausweises auf Grundlage von **Primärenergie**.
- Der ZIA schlägt eine Einteilung der Nichtwohngebäude auf Grundlage von **Verhältnisswerten (Referenzgebäudeverfahren)** vor. Für Wohngebäude soll das bisherige System mit festen Werten bestehen bleiben.

- Die Europäische Kommission sollte neben der Skala auch eine europäische **Vereinheitlichung** der Skalenwerte bei den Energieausweisen anstreben.
- Für „alte“ Energieausweise soll es **Bestandsschutz** für die Gültigkeit der Ausweise geben.
- Der ZIA unterstützt die Idee der EPBD, dass der Energieausweis **bezahlbar** bleibt auch bei höheren Qualitätsanspruch.

II. Mindesteffizienzstandards für Nichtwohngebäude (MEPS)

- **Praxistaugliche Fristen und frühzeitige Definition und Kommunikation der MEPS-Regelungen**

Für die Immobilienwirtschaft ist eine pragmatische Umsetzung der MEPS-Vorgaben zentral, bei der die grundsätzliche Richtung beibehalten und zugleich realistische Zeitrahmen eingehalten werden. Dazu bedarf es flexibler, praxistauglicher Umsetzungsfristen, um die Anforderungen in den Bestandsportfolien sachgerecht umzusetzen. Zudem ist eine frühzeitige, klare Definition sowie transparente Kommunikation der MEPS-Schwellenwerte, Nachweis- und Zielgrößen essentiell, damit Unternehmen ausreichende Planungssicherheit und Vorlauf für Datenerhebung, Bewertung, Planung und Umsetzung erhalten.

- **Primärenergie als Basis**

ZIA unterstützt die Verwendung von **Primärenergie** als Grundlage, wie es der Wortlaut der EPBD vorsieht. Darüber hinaus empfiehlt ZIA, für die Bewertung von Gebäuden den **Energiebedarf** statt des Verbrauchs als Vergleichsgröße heranzuziehen. Dies ermöglicht objektive, vergleichbare Bewertungen der Effizienzstandards, unabhängig vom Nutzerverhalten.

- **Schwellenwerte**

ZIA spricht sich für das etablierte **Referenzgebäudeverfahren** aus, bei dem jedes Gebäude im Vergleich zu einem idealisierten Referenzmodell bewertet wird. Dies ermöglicht eine faire und differenzierte Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden, ohne Gebäudekategorien mit starren Grenzwerten, die einzelne Gebäude benachteiligen könnten.

- **Betroffenheit und Nachweis**

ZIA unterstützt das **ifeu/Öko-Institut-Kaskaden-System**, das eine pauschale MEPS-Befreiung für Gebäude vorsieht, die definierte Kriterien erfüllen. Detaillierte Nachweise sollten dabei nur erforderlich sein, wenn die pauschalen Kriterien nicht erfüllt werden, wodurch die Bürokratie weiter minimiert wird. Das System mit Kriterien wie der Erfüllung der 65 %-EE-Regel oder einem festzulegenden Baujahr reduziert die bürokratische und finanzielle Belastung deutlich und stellt aus Sicht der Eigentümer eine praktikable Lösung dar. Müssten alle Gebäude eine neue Referenzgebäude-berechnung durchführen, entstünden Kosten von bis zu

mittleren vierstelligen Beträgen pro Gebäude, ohne dass unmittelbar Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

- **Sanktionen**

ZIA lehnt finanzielle Strafen ab, da sie Eigentümern Mittel für notwendige Sanierungen entziehen. Stattdessen sollte der Fokus auf Förderung und Unterstützung liegen. Vorliegende individuelle Sanierungsfahrpläne (ISFP) sollten als Erfüllungsinstrument anerkannt werden, begleitet von geeigneten Übergangsregelungen.

III. Gebäudeenergiedatenbank

- **Mehrstufiger Implementierungsansatz**

Der ZIA unterstützt den zügigen, schrittweisen Aufbau einer zentralen Gebäudeenergiedatenbank, beginnend mit vorhandenen staatlichen Datenquellen, wie Kataster und kommunalen Wärmeplänen. Dies ermöglicht einen schnellen Start bei minimalem Aufwand für Eigentümer und Verwaltung.

- **Klare Definition der Datenbankzwecke**

Die Datenbank darf kein Selbstzweck sein, sondern muss gezielt definierte Ziele erfüllen, z. B. Unterstützung der Wärmeplanung, MEPS-Nachweise und EU-Taxonomie-Anforderungen. Dadurch wird der Datenumfang auf das notwendige Maß begrenzt, und Eigentümer werden nicht unnötig belastet.

- **Differenzierte Zugänge nach berechtigtem Interesse**

ZIA befürwortet ein abgestuftes Berechtigungssystem, bei dem unterschiedliche Nutzergruppen nur die für sie relevanten Daten einsehen können. So erhalten Behörden, Planer oder wissenschaftliche Einrichtungen die notwendigen Informationen für ihre Aufgaben, während sensible Gebäudedaten von Unbefugten geschützt bleiben.

- **Datennutzung niederschwellig ermöglichen**

ZIA betont, dass die Datenbank interoperabel mit standardisierten Schnittstellen und maschinenlesbaren Daten ausgestaltet werden sollte, um eine effiziente Einbindung für berechtigte Nutzer unter Wahrung des Datenschutzes zu ermöglichen.

IV. Neubaustandard (ZEB)

- Der ZIA befürwortet die **Einführung eines eigenständigen Zero-Emission-Building-Standards** für Neubauten ab 2030 als verbindlichen Referenzrahmen für klimaneutrales Bauen.
- Das ZEB darf nicht als Abwandlung des EH-55-Standards fortgeführt werden. Er ist als **neuer, fossilfreier Referenzstandard („ZEB-A“)** nach DIN 18599 zu definieren, der auf realistisch baubaren, fossilfreien Gebäuden mit erneuerbarer Versorgung und geringem Energiebedarf basiert.
- Der **Nachweis kann zweistufig erfolgen**: über ein Referenzgebäudeverfahren für den Regelfall und ergänzend um Steckbriefe für häufige Gebäudetypen.
- Der ZIA fordert eine **technologieoffene Methodik**, die alle emissionsfreien Versorgungslösungen zulässt, sowie eine **enge Beteiligung der Bau- und Immobilienwirtschaft an der Definition des Standards** und der Fortschreibung der Grenzwerte.
- **Förderprogramme sollen den Markthochlauf** des ZEB-Standards flankieren, ohne eine Dauerförderung zu etablieren bzw. zur Voraussetzung der gesetzlichen Erfüllung zu werden.

V. Lebenszyklusanalyse (LCA)

- Der ZIA unterstützt die Einführung der Lebenszyklusanalyse (LCA) für Neubauten als zentrales Instrument der EPBD-Umsetzung.
- Die LCA muss die **baubezogenen Emissionen nach EN 15978** über die Module A1–A5 (Herstellung und Errichtung), B1–B5 (Nutzungsphase mit Wartung, Instandhaltung und Ersatz) sowie C1–C4 (Rückbau und Entsorgung) abbilden. Das Modul D wird ergänzend berichtet, aber nicht auf Grenzwerte angerechnet.
- Die **betriebsbedingten Emissionen** der Module B6/B7 werden gesondert als „operational carbon“ im ZEB-Nachweis erfasst und zusammen mit der baubezogenen LCA zu einem Whole-Life-Indikator zusammengeführt. Nutzerspezifische Ausbauten und Ausstattungselemente bleiben aus der baulichen LCA ausgeklammert, da sie im Einflussbereich der Nutzer liegen und nicht die dauerhafte Qualität der Immobilie abbilden.
- Die Methodik sollte EU-weit harmonisiert werden, Grenzwerte jedoch national und stufenweise festgelegt. Der ZIA fordert die verbindliche Einbindung der Branche in die **DIN SPEC 91606** und die Grenzwertentwicklung. Politisch gesetzte Fixwerte ohne Marktrealität werden abgelehnt.
- Die **ÖKOBAUDAT** wird zur zentralen Datenplattform ausgebaut. Produktspezifische EPDs sind Regelfall, Durchschnittswerte sichern den Übergang. Datenerhebung und Prüfung sind auf die relevanten Materialgruppen zu konzentrieren. Der Staat stellt kostenfreie digitale Tools bereit, die automatisierte Plausibilisierung ermöglichen.
- Über das **One-Data-Prinzip** werden alle Nachweissysteme verknüpft. Governance und Fortschreibung der Methodik erfolgen dauerhaft unter Beteiligung der Fachverbände. Zertifikate wie DGNB, QNG oder BNB bleiben freiwillig.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-,
Energiepolitik und Nachhaltigkeit
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 59
E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Senior Referent Klimaschutz-, Energiepolitik und Nachhaltigkeit
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 54
E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,
Baupolitik und Stadtentwicklung
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 24
E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Matthias Barz

Referent Baupolitik
Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 20
E-Mail: matthias.barz@zia-deutschland.de

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 mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – 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](#)

