

Diskussionspapier

**Immobilien-Datenverfügbarkeit
schnellstmöglich etablieren – als zentralen
Baustein für das Finanzsystem in der
Wärmewende, und für das Finanzsystem als
zentralen Baustein der Wärmewende!**

Arbeitsgruppe: Dateninfrastruktur und Digitalisierung

Unterarbeitsgruppe: Immobiliendaten

AutorInnen: M.Kopp, A.Gruber, C.Kemter, S. Kullig, P.Steffens

Zusammenfassung

Ausgangspunkt für diese Empfehlungen des SF- Beirats der Bundesregierung ist die aktuelle Situation in Deutschland, insbesondere im Gebäudebereich. Aufgrund fehlender systematischer Erfassung und Bereitstellung von Gebäudeenergieinformationen, wie z.B. aus Energieausweisdaten, ist übergreifend und Markt-abdeckend keine valide Aussage zum realen energetischen Status quo des Gebäudebestands in Deutschland möglich. Diese sind jedoch sowohl für angemessenes Risikomanagement wie für gezielte Finanzierungsentwicklung wichtig. Ausgangspunkt zur Etablierung einer Datenverfügbarkeit ist die fehlende gesetzliche Grundlage.

Ausgangslage: Handlungsbedarf für mehr Klimaschutz sowie mögliche finanz- und volkswirtschaftliche Verwerfungen durch Transitionsrisiken im Immobiliensektor

Das deutsche Immobilienvermögen beläuft sich auf 16,9 Billionen Euro (ZIA) und beträgt damit ein Vielfaches des BIP. Zudem tragen Immobilien maßgeblich zur (privaten) Vermögensbildung bei. Gleichzeitig ist der Gebäudebereich einer der wichtigsten Sektoren für den Klimaschutz. Deutschland verfehlt hier bisher die selbst gesetzten Klimaziele und ist weit von der erforderlichen Emissionsreduktion im Bereich der Wärmewende entfernt. Sollte hier nicht unmittelbar gegengesteuert werden, droht die Gefahr, die verbindlichen Ziele von Paris zu verfehlen.

Gleichzeitig geht mit der bestehenden Zielverpflichtung eine Verschärfung regulatorischer Maßnahmen zur Klimaneutralität des Gebäudebestands (Bspw. EU EBPD) mit tiefgreifenden Auf- und Abwertungseffekten von Immobilien einher. Es könnten damit Vermögensverluste in großem Maßstab sowohl im Bereich privater Haushalte mit entsprechenden sozialen Verwerfungen als auch in Kreditportfolios verbunden sein. Aus der nicht vorhandenen Transparenz zur energetischen Lage von Gebäuden können sich Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems ergeben, wenn Wertveränderungen sich unvorhersehbar aggregieren und nicht abschätzbar sind. Diese würden sich dann massiv in Kredit- und Investitionsportfolios auswirken. Analysen und Bewertungen müssen bis auf Weiteres dem Charakter nach Schätzungen bleiben, da insbesondere in Deutschland jede strukturelle zugängliche Datengrundlage zu realen, aktuellen und differenzierten Daten für belastbare Analysen fehlt.

Mittelfristige Lösung: Resilienz des Finanzsystems schaffen und Transitionsrisiko-Management ermöglichen

Es ist andererseits dringend erforderlich, die Potenziale des Finanzsystems für eine beschleunigte und klimagerechte Ausrichtung des Gebäudesektors strukturell zu ermöglichen und zu erschließen. Die Bundesregierung sollte mit Akteuren des Finanzsystems und bspw. dem Sustainable Finance-Beirat der Bundesregierung neue Ansätze zur Finanzierung eines klimaneutralen und nachhaltigen Gebäudesektors prüfen (z.B. durch die Teilung von Transitionsrisiken im Finanzsystem bspw. durch Pooling-Lösungen), um die Finanzierbarkeit von transformativen Investitionen sicherzustellen. Mittelfristig sind kohärent zusammengeführte und weiterzuentwickelnde Infrastrukturen zentral, wie z.B. Datengrundlagen verfügbar zu machen, zu halten, zu aktualisieren – die auf den unmittelbar aufzustellenden Datenstrukturen aufbauen.

Kurzfristiger Handlungsbedarf – kohärentes Zusammenführen der bereits geplanten Datengrundlagen

Kurzfristig ist die Anforderung zur unmittelbaren Schaffung grundlegender Transparenz zentral. Die beschriebenen Auswirkungen von Sanierungsbedarfen, sowie die Potentiale aus Sanierungsmöglichkeiten müssen für das Finanzsystem besser erkennbar gemacht werden. Grundsätzlich sind hierzu bereits mehrere Instrumente in der (EU-)Regulierung und im Koalitionsvertrag der Bundesregierung angelegt (z.B. EU EPBD; kommunale Wärmeplanung; Gebäudeenergiegesetz; Gebäuderessourcenpass). Sie sollten deshalb kohärent entwickelt, ggf.

zusammengeführt, im Mindesten jedoch zielgerecht weiter-entwickelt werden. Dabei spielt voraussichtlich die Umsetzung der EU EPBD eine maßgebliche Rolle.

Die mit erhöhter Transparenzanforderung einhergehende, wahrgenommene bürokratische Last für Eigentümer reduziert sich ebenfalls, wenn Daten an eine zentrale Stelle zu berichten wären¹. Zudem sollte in einem effizienten und kohärenten Vorgehen gemeinsam mit allen zuständigen Ressorts der Bundesregierung und den an der Umsetzung beteiligten Landes- und Kommunalakteuren vereinbart werden:

- Wie die Daten für den Finanzsektor schnellstmöglich und qualitativ belastbar zugänglich gemacht werden können, damit er seiner Aufgabe zum Gelingen der Transformation beizutragen, gerecht werden kann, ohne neue bürokratische Hürden aufzubauen
- Inwieweit weitere Schritte in der Finanzmarktregulierung nötig sind, damit die Risiken der Transformation effektiv durch den Finanzmarkt aufgefangen werden können. Ohne reale Datengrundlage sind Ergebnisse von Risikoanalysen, Stresstests auf Immobilien-, Kredit- oder Investmentportfolios von deutlich eingeschränktem Wert. Finanzinstitutionen sind nur unter sehr erschwerten Bedingungen in der Lage, ihren Berichtspflichten u.a. aus Taxonomie-VO, und CSRD nachzukommen. Letztlich sind aufgrund der fehlenden systematischen Erfassung und Auswertung von z.B. Energieausweisdaten derzeit keine validen Aussagen zum energetischen Status quo des Gebäudebestands in Deutschland möglich². Die Verstetigung der Datenerhebung und -bereitstellung von Nachhaltigkeitsdaten mittels einer bundeseinheitlichen Gebäudedatenbank ist somit auch für das Erreichen der Klima- und Nachhaltigkeitsziele unerlässlich. Aus Sicht des SFB verbessern sich mit einer solchen Datengrundlage auch die Möglichkeiten der Feingestaltung der oben genannten Politikinstrumente mit Bezug zum Klimaschutz im Gebäudebereich sowie von Förderinstrumenten grundlegend.

Gesetzliche Grundlage für die Erstellung ist das Gebäude-Energiegesetz. Dieses wurde 2023 in einem äußerst hitzigen öffentlichen Prozess aktualisiert. Die unmittelbare, in jedem Fall sehr zeitnah notwendige technische Erweiterung des GEG zur rechtlichen Handlungsgrundlage des Aufbaus eines Gebäudeenergiekatasters erfordert einen geschickt und fokussiert organisierten Politikprozess, zu dem der SFB der Bundesregierung seine umfassende Unterstützung anbietet.

Es sollte daher der Prozess deutlich beschleunigt und priorisiert werden, der im Lichte bereits geplanter, sowie bereits bestehender Teilbestände auf die Einrichtung einer möglichst einheitlichen Datengrundlage abzielt - idealerweise in einer einzelnen nationalen Datenbank. Unmittelbares Leitbild der Umsetzung sollte Effizienz und Effektivität sein, insbesondere vor dem extrem engen zeitlichen Rahmen der Klimaschutzziele - nicht die technisch denkbare Ideallösung. Dabei ist insbesondere die Umsetzung der EU EPBD in den Blick zu nehmen und deren Auswirkungen zu analysieren.

Die Aufforderung zur Datenbereitstellung und so hergestellten Transparenz über Sanierungsbedarfe kann ein Prozess mit Potenzial zu hohen sozialen Spannungen bedeuten. Um diese Spannungen minimal zu halten, muss die begleitende Anpassung und gezielte Ergänzung einer entsprechenden Förderkulisse und die Einbindung in klaren Rollen auch der Beteiligten des Finanzsystems von Anfang an mitgedacht werden³. Energetisch klimaneutrale Gebäude sichern die Eigentümer und Mieter

¹ Diese zentrale Datenbank ist professionell auszugestalten, Datensicherheitsfragen und andere Aspekte sind umfassend zu berücksichtigen, s. Anhang zu zentralen Fragestellungen.

² Erschwerend kommt in Deutschland hinzu, dass es nicht bis schwer vergleichbare Bedarfs- und Verbrauchsausweise nebeneinander gibt

³ Die Umsetzung der Wärmewende erfordert in Deutschland die Einbindung einer Vielzahl von Akteuren – hier sei auf die Akteure des Finanzsystems abgestellt, ohne damit eine Priorität begründen zu wollen oder zu können

gegen zukünftige Preisrisiken und steigern den Wert der Immobilien. Es besteht also jedes Potenzial für positive Dynamik bei gutem Prozessmanagement.

Inspiration zur technischen und prozessualen Umsetzung einer Datenbank sollte aus bestehenden Beispielen im Ausland gewonnen werden - die Niederlande, die Schweiz und Österreich sind hier schon tätig geworden.

Empfehlungen:

Der SFB spricht daher folgende Empfehlungen an die federführenden Ressorts der Bundesregierung aus:

- Instrumentenkohärenz: Verbesserung der Kohärenz bei der Datenerfassung in den bereits in Planung befindlichen Gebäude- und Wohnungsregister, in Datenbanken zu Energieausweisen, beim Gebäuderessourcenpass, in der kommunalen Wärmeplanung, oder bei der Erfassung von Daten zur Überwachung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie - idealerweise in Form einer einheitlichen, national aufgestellten Datenbank, die dann nachfolgend stringent und zielgerecht weiterzuentwickeln ist. Dazu empfiehlt der Beirat explizit die schnellstmögliche Einrichtung einer zentralen Datenbank auf Bundesebene.
- Prozessbeschleunigung: Die Prozesse zur Umsetzung sollten beschleunigt werden und technisch-infrastrukturelle Leerstellen für die Datenbereitstellung sollten umgehend geschlossen werden⁴
- Klärung datenschutzrechtlicher Anforderungen: Damit Daten für die betroffenen Akteure schnellstmöglich nutzbar gemacht werden können, sind alle zentralen Fragen umgehend zu klären, wie etwa das berechnete Interesse des Datenzugriffs, Lösch-, Aktualisierungspflichten, Qualifikationsanforderungen an Eintragende, Verwahrfrieten u.ä.. Der Zugriff auf Daten muss für Akteure des Finanzsystems und deren Prüfer im erforderlichen Rahmen möglich sein.
- GEG – unverzüglich rechtliche Grundlage schaffen: Anpassung bzw. Erweiterung des GEG zur Schaffung der rechtlichen Handlungsgrundlage des Aufbaus eines Gebäudeenergiekatasters.

Im Anhang sind erste konkretisierte Anforderungen, sowie weiterführende Informationen und Aspekte, die im weiteren Prozess in den Blick genommen werden sollten, aufgeführt.

⁴ Die Mitglieder und Beobachter des SFB stehen für intensive Austausche mit den Ressorts der Bundesregierung jederzeit zur Verfügung, wie nach unserer Kenntnis auch weitere Akteure des Finanzsystems (Banken, Bausparkassen, Investoren, Versicherungen).

ANHANG

Befähigung des Finanzsystems zur Erreichung der Klimaziele - Ausgangslage insbesondere im Gebäudesektor

In Deutschland besteht gegenwärtig umfassend – weder für Politik noch Akteure des Bausektors, Handwerker, Hersteller von Gebäudetechnik, Wissenschaft, Zivilgesellschaft, noch für die Finanzierungs-, Investitions- oder Versicherungsbranche - keine Möglichkeit die Energieeffizienz und Klimaverträglichkeit einzelner Gebäude bzw. des Gebäudebestands auf Basis realer und belastbarer Daten einzuschätzen und sich ein Bild über:

- a.) die notwendigen Maßnahmen im Immobiliensektor zur Erreichung der Ziele von Paris sowie
- b.) deren finanzielle Auswirkungen für Immobilieneigentümer-, -investoren und –finanzierer zu machen.

Die aktuelle Situation lässt sich wie folgt beschreiben:

- Es besteht keine performante, gesichert verfügbare, offene und leicht zugängliche Dateninfrastruktur.
- Es besteht keinerlei Anreiz oder Verpflichtung zur Bereitstellung aktueller und inhaltlich qualitätsabgesicherter Informationen, die eine angemessene und verarbeitungswürdige Transparenz zum Zustand von Bestandsimmobilien herstellen.
- Die sich aus der EU EPBD ergebenden Anforderungen an Mitgliedsstaaten werden gegenwärtig konkretisiert und werden weitere teilweise grundlegende Anforderungen bringen, die den regulatorischen Handlungsdruck noch weiter erhöhen werden.

Ausgehend hiervon ergeben sich erhebliche Probleme:

- Für Akteure des Finanzsystems, ihren Berichtsverpflichtungen u.a. aus der Taxonomie-Verordnung und zukünftig auch nach CSRD oder CSDDD nachzukommen
- Für Akteure des Finanzsystems belastbare Risikoeinschätzungen zu etwaigen Abwertungsrisiken im Gebäudekreditportfolio treffen zu können (Vergleichsmarktanalysen)
- Für Akteure des Finanzsystems attraktive und sanierungsbeschleunigende Finanzierungskonditionen und -produkte zielgruppen- und situationsgerecht zu entwickeln
- Für Projektentwickler, für die es ohne kontextbezogene Daten (z.B. zur vorhandenen Infrastruktur) erschwert ist, innovative Ansätze zu entwickeln, wie z.B. für Quartierslösungen entsprechende Finanzierer zu finden
- Für die Finanzsystem-Aufsicht bezogen auf mögliche oder vorhandene Kreditportfoliorisiken (Transitionsrisiken).

Derzeit sollten für die Erarbeitung eines solchen Registers:

- Verantwortlichkeiten und Organisation von Zuständigkeiten, Rechten und Pflichten zwischen Bund, Ländern und Gemeinden für die Organisation, Betrieb, Befüllung und Aktualisierung, Instandhaltung, Kontrolle und Prüfung eines Datenregisters klar geregelt und abgegrenzt werden.

- Bereitstellung von Primärdaten, Wege der Übermittlung, Bereitstellung für Nutzende und Zugriff durch berechtigte Interessierte, Validierung und Aktualisierungsanforderungen sollten klar geregelt werden.
- Rechtliche Rahmenbedingungen bezogen auf zentrale Fragen des Datenschutzes bzw. der Abwägungen von Interessen zur Klarstellung der Regelungen um Datenspeicherung sowie Umgang und Rechte bezogen auf Datenlöschungen müssen geklärt werden.
- Ein klarer Prozess zur Umsetzung, Befüllung und Sicherstellung der deutschlandweit idealerweise lückenlosen Erfassung des energetischen Gebäudezustands sowie der qualitätsabgesicherten Eintragung von Daten (Erst- und Aktualisierungseintragung) muss entwickelt werden.

Eine Klärung der Abhängigkeiten und Verbindungen zur aktuellen gesetzlichen Regelung der kommunalen Wärmeplanung den aktuellen gesetzlichen Neu-Regelungen um das GEG sowie den nationalen und zukünftigen europäischen Emissionshandel bezogen auf den Gebäudesektor muss sichergestellt werden.

Auch Wettbewerbsaspekte⁵ müssen bei Erhebung und Analyse berücksichtigt werden. Die zu schaffende Transparenz ermöglicht zielgerichtete Planung und Aufbau von Kapazitäten in der Industrie sowie die Planung von Finanzierungs- und Förderbedarfen. Sanierungsfahrpläne und Quartierskonzepte können auf dieser Basis zu einer Standardisierung in Finanzierungen und Umsetzungen führen.

Aus Stabilitäts- und Risikoerwägungen in Bezug auf Kreditportfolios im deutschen Bankensektor bedarf es aus Sicht des SFB ebenfalls einer umfassenden Basis an Daten zur energetischen Gebäudequalität und ggf. Energieverbräuchen. Nur so können auch Aufseher eine belastbare Risikoeinschätzung bezogen auf Transformationsrisiken und resultierende Bewertungseffekte auf Gebäudekreditportfolios gewinnen. Aufsichtliche Verpflichtungen zu Stresstests und Risikomanagement sind ebenfalls aus Sicht des SFB nur auf angemessener Datenbasis leistbar.

Letztlich sind aufgrund der fehlenden systematischen Erfassung und Auswertung von Energieausweisdaten derzeit keine validen Aussagen zum energetischen Status quo des Gebäudebestands in Deutschland möglich. Die Verstetigung der Datenerhebung und –bereitstellung mittels einer bundeseinheitlichen Gebäudeenergiedatenbank⁶ ist somit auch für die zielgenaue politische Steuerung und das Erreichen der Klimaziele unerlässlich.

Aspekte, die aus Sicht des SFB im weiteren Prozess zu berücksichtigen sind:

EU Recht:

Zentral für die Diskussion ist die Überarbeitung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD). Diese sieht vor, dass die Mitgliedsstaaten nationale Datenbanken zur Erfassung der Energieeffizienz von Gebäuden und des gesamten nationalen Gebäudebestands einrichten. (Art. 19 EPBD-E). Die Datenbank soll öffentlich zugänglich sein, explizit auch für Finanzierer. Zudem soll eine Schnittstelle zu anderen Datenbanken wie dem Wohnungs- und Gebäuderegister und digitalen Gebäudelogbüchern eingerichtet werden.

⁵ Werder dürfen der Prozess der Erhebung Einfluss auf die Auswahl des Finanziers haben (Kreditkunden wandern zu Banken mit den geringsten Transparenzpflichten), noch im Bereich von Zugang oder Verarbeitung der Daten Verzerrungseffekte resultieren.

⁶ idealerweise auf Basis von Energiebedarfsausweisen und Sanierungsplänen

Die EPBD wird die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden deutlich erhöhen. Entsprechende Anforderungen an Mindestqualitäten, Transparenzanforderungen und Marktzulässigkeiten für Gebäude niedriger Energiequalitäten sind zu erwarten und in anderen europäischen Ländern bereits diskutiert, wie etwa die Vermietbarkeit von Gebäuden schlechter Energie- und Klimastandards.

Maßnahmen der EU-Mitgliedsstaaten zur nationalen Umsetzung der EPBD müssen bis 2027 vorliegen.

Hierzu auch die Einschätzung der EZB vom 16.1.2023:

Die nationale Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss laut EPBD interoperabel und mit anderen Verwaltungsdatenbanken, die Informationen über Gebäude enthalten (z.B. das nationale Gebäudekataster und digitale Gebäude-Logbücher) verknüpft sein. Um die Nutzbarkeit der erfassten Daten zu erhöhen, empfiehlt die EZB im Rahmen der EPBD-Gesetzgebung die Überarbeitung der technischen Durchführungsstandards, die für eine solche Interoperabilität und Integration über die nationale Ebene hinaus erforderlich sind.

Konkretisierte Empfehlungselemente:

Der SFB sieht in der Sicherstellung und mit höchster Priorität verfolgten Umsetzung des unmittelbaren und zielgerechten, zügigen Aufbaus einer nationalen Datenbank zum energetischen Gebäudezustand eine zentrale Aufgabe der Bundesregierung.

Bei der weiteren Ausgestaltung sollten zudem folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Bereits in Bearbeitung befindliche Datenbankprojekte sind zu koordinieren und gegebenenfalls zusammenzuführen, im Mindesten interoperabel zu gestalten.
- Es ist ein lösungs- und zielorientierter Prozess für die schnelle und mit ausreichend belastbaren, qualitätsabgesicherten Inhalten für die Erstbefüllung der Datenbank festzulegen und umzusetzen.
- Die dynamische und konsequente Weiterentwicklung der Datenbankfunktionalität wie auch der Inhalte ist abzusichern.
- Die Prozessführung und die Absicherung des Zugriffs und des verfügbaren Betriebs sind ebenso sicher aufzustellen, wie die Nutzung der Daten rechtssicher zu garantieren.
- Datenschutzrechtliche Erfordernisse sind mit erforderlichen Zugriffsmöglichkeiten für Banken und Finanzinstitute sowie deren Prüfer praktikabel und angemessen abzuwägen. Ein Konzept von Datenspeicherung, Löschung und Aktualisierung ist erforderliche Grundlage.
- Anforderungen an die Dateninhalte (initial - perspektivisch), - dabei sind ggf. Vorgaben der EPBD zu berücksichtigen und zu analysieren sowie Bürokratielasten sorgfältig abzuwägen.
- In einem ersten Kerndatensatz sollten Daten zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen, bspw. energetische Gebäudedaten für die Taxonomiekonformitätsprüfung sowie der Berichtspflichten der SFDR, enthalten sein. Die Erweiterung der Datenbasis ist jedoch zwingend, um schnellstmöglich tatsächliche Realdaten (sowohl bezogen auf Verbräuche als auch auf Strukturinformationen zum jeweiligen Gebäude) Finanzierungsentscheidungen zugrunde legen zu können.

1. Die initiale Datenbasis sollte (mindestens) die folgenden Datenpunkte⁷ umfassen, die sich bereits aus den gebäudebezogenen Daten und Informationen der Energieausweise (EPCs), den Anforderungen um die Neuausrichtung des GEG und der kommunalen Wärmeplanung ergeben:

- i. Energieeffizienzklasse
- ii. Berechnungsverfahren
- iii. Hauptenergieträger
- iv. Primärenergiebedarf/-verbrauch
- v. Endenergiebedarf/-verbrauch
- vi. CO₂-Emissionen (wenn möglich, Aufteilung nach Scope 1, 2, 3)
- vii. Ersteller Energieausweis
- viii. Datum Erstellung Energieausweis
- ix. Wohn-/Nichtwohngebäude (wenn Nichtwohngebäude, Erfassung des Gebäudetyps)
- x. Baujahr; bei Neubau: Baubeginn; Datum genehmigungsfähiger Bauantrag
- xi. Bruttogrundfläche/ Gesamtfläche (BGF und NRF in qm)

⁷ Vereinheitlichungsanstrengungen zu Gebäudedatenpunkten wie z.B. in der Entwicklung der DIN Spec ESG sollten einbezogen werden

- xii. Einheitlicher und eindeutiger Identifikator für jedes Gebäude / Wohnung (inkl. Standort)
 - xiii. Unterscheidung der Gebäudesegmente (Wohnen, Gewerbe)
 - xiv. Verfügbarkeit eines kommunalen Wärmeplans
 - xv. Verfügbarkeit eines Fernwärmenetzes
 - xvi. Verfügbarkeit dezentraler Lösungen zur Wärmeversorgung (Quartierslösungen)
2. Verpflichtende Ausstellung des Energieausweises:
Um zu gewährleisten, dass die Datenbank vollständig ist, sollten Hauseigentümer:innen dazu verpflichtet werden, einen Energieausweis zu erstellen und registrieren zu lassen. Im Hinblick auf die oft knappen zeitlichen Ressourcen der Ausstellenden, ist eine Übergangsfrist oder eine zeitliche Staffelung für die Registrierung, z.B. nach Baualtersklassen, denkbar. Für gewerbliche Immobilien ist eine Erstellung kurzfristig verpflichtend einzuführen.
3. Anforderungen an Verfügbarkeit und Aktualität zur Sicherung der Erfüllung der rechtlichen Reportingverpflichtungen von Finanzinstituten (alle FIs)
- a. Ziel muss es sein, möglichst schnell eine flächendeckende Datengrundlage zu erreichen.
 - b. Die erfassten Energieausweisdaten (bzw. die zugrundeliegenden Energieausweise) sollten anlassbezogen, d.h. bei signifikanten Änderungen am Gebäude (z.B. bei Sanierung, An- und Umbau), verpflichtend aktualisiert werden.
 - c. Eine verpflichtende Neu-Erfassung der Daten ist darüber hinaus bei Ablauf des Energieausweises bzw. einer festzulegenden Frist notwendig. Die Eintragung sollte entsprechend von zugelassenen „Eintragenden“ erfolgen, Gebäudeeinträge nach Ablauf einer Frist entsprechend kenntlich gemacht werden und die Aktualisierung kenntlich gemacht werden.
 - d. Neben der flächendeckenden Verfügbarkeit ist die ausreichend repräsentative Datenmenge sicherzustellen.
 - e. Die Verfügbarkeit des Zugriffs auf die, bzw. der Datenbank ist so sicherzustellen, wie er üblichen Geschäftsgewohnheiten etwa im „online-Banking“ entspricht.
4. Anforderungen an die technische Verfügbarkeit und Nutzbarkeit (use case)
- a. Energieausweisdaten sollten barrierefrei und maschinenlesbar zur Verfügung gestellt werden.
 - b. Der Zugriff auf die Datenbank könnte über die Registriernummer oder einen spezifischen Zugangs-Code (QR-Code o.ä.) mittels API erfolgen.
 - c. Anwender- / Nutzerfreundliche technische Ausgestaltung
 - d. Zugriff und Schnittstellenkonzept ist in Abhängigkeit der Nutzergruppen und Anwendungsfälle sicherzustellen (Einzelzugriff - WEB-Zugang; Volumenzugriff -API-Schnittstelle, etc.).
 - e. Unterschiedliche statistische, regulatorische oder anderweitige Zwecke einer derartigen Datenbank sind ggf. durch Nutzungsrechtskonzepte sicherzustellen. Auf jeden Fall sollte die Kohärenz der Datengrundlagen im Gebäudesektor sichergestellt sein und die parallele Führung bzw. der parallele Aufbau von Datengrundlagen vermieden werden.

5. Anforderungen an die Rechtssicherheit:
 - a. Für Zugriff, Nutzung, Verarbeitung und Speicherung der Daten durch berechtigte Dritte (z.B. Banken) ist eine entsprechend rechtssichere Grundlage zu erstellen.
 - b. Die Erhebung, Speicherung und Übermittlung der Daten muss auf rechtssicherer Basis erfolgen.
 - c. Für die Zugriffsberechtigung weiterer „berechtigter Dritter“, wie z.B. Gutachter:innen und Immobilienbewertende, Handwerker:innen, Verteilnetzbetreiber, Ämter, Wissenschaft, Abschlussprüfer, etc. ist eine rechtssichere Grundlage zu schaffen.
 - d. Die Frage der Speicherung und Verarbeitung der abgerufenen Daten durch berechtigte Dritte aus Gründen der „berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten“ (Art. 6 DSGVO) und Erstellung von Löschkonzepten.
 - e. Eine Aufteilung in einen allgemein zugänglichen öffentlichen Bereich (allgemeine Informationen zur Energieeffizienz des Gebäudes) und einen separaten Bereich mit weitergehenden Daten für registrierte Nutzende ist zu prüfen.

6. Anforderungen an die Koordination auf Bundes-/ Länderebene
 - a) Mögliche Konflikte mit bestehenden Aufgaben und Zuständigkeiten im Bereich der Länder sind zu berücksichtigen und zu vermeiden. Diese Datenbank ist entsprechend so aufzustellen, dass sie im Verantwortungsbereich des Bundes liegt und die Aufgaben der Landeskontrollstellen von der Bundesdatenbank nicht beeinträchtigt werden, sondern diese sinnvoll ergänzen.
 - b) Die Schaffung einer zentralen Stelle zur Datenerfassung und Qualitätskontrolle ist zu prüfen und erscheint erforderlich.
 - c) Die Nutzung und Migration von relevanten Daten aus bereits vorhandenen Immobilien- / Grundbuchdatenbanken zur Verringerung von Aufwand und Kosten für die Bürger erscheint als Lehre aus dem Prozess der Grundsteuer ratsam.

7. Prozessuale Anforderungen an Einführung, Befüllung und Weiterentwicklung der Daten
 - f. Energieausweise sollten als Startpunkt genutzt werden
 - g. Ein Konzept für die Prüfbarkeit der Eintragungen ist zu entwickeln; mindestens in der Anfangsphase, aber auch für Einzelfälle in Zukunft ist ein Vorgehen zur Nutzung von Schätzwerten zu entwickeln; im Mindesten ist eine eindeutige Transparenz zur Methodennutzung um Schätzwerte festzulegen.
 - h. Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis müssen klar erkennbar sein, wo diese genutzt werden sollen; inhaltlich ist der Bedarfsausweis von deutlich höherem Nutzwert für die Ziele und den Kontext dieses Registers, entsprechend sollte auf ihn langfristig abgestellt werden; aktuelle Verbrauchswerte sollten ergänzend (und verpflichtend) bereitgestellt werden.
 - a. Eine automatische Übermittlung der Daten durch (qualifizierte und zugelassene) Ersteller der Energieausweise ist vorzusehen; eine Eintragung durch Eigentümer bzw. Vermieter ist zu vermeiden.
 - i. Es ist eindeutig festzulegen, wer einen Ausweis verpflichtend erstellen soll; insbesondere die Strukturen im Bereich von Investoren als Eigentümer/ Ersteller/ Errichter/ Entwickler von Immobilien sind hier klarzustellen.

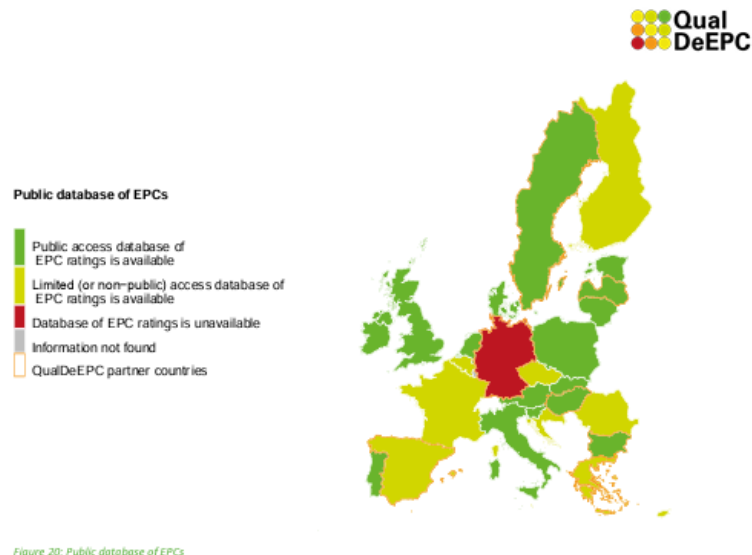
8. Anforderungen an Kohärenz mit anderen Regulierungsentwicklungen sicherstellen. Dazu gehören, nicht priorisiert:
 - j. Kommunale Wärmeplanungen
 - k. Gebäudeenergiegesetz
 - l. Umsetzung EPBD, Weiterentwicklung der Energieausweise
 - m. Wohnungs- und Gebäuderegister
 - n. Gebäuderessourcenpass/ Kreislaufwirtschaft
 - o. CRR/CRD – europäischen Bankenregulierung
 - p. Taxonomie-Entwicklungen, CSRD/ESRS Entwicklungen, SFDR Entwicklungen
 - q. ESAP-Umsetzung
 - r. Einbindung in Entwicklungen im Bereich von Gutachter:innen und Gebäudebewerter:innen.

9. Betrieb einer Datenbank
 - s. Eine eindeutige Betriebslogik der Datenbank ist zu entwickeln, die Konfliktsituationen mit anderen Datenquellen minimiert, aus der heraus sich eine eindeutige Zuständigkeit ergibt und die die Kostensituation der Datenbank im Sinne minimaler Kosten absichert.
 - t. Entsprechend ist ein Finanzierungsmodell der Datenbank zu entwickeln.
 - u. Die Datenbank ist bereits grundsätzlich so zu entwickeln, dass sie weitere Dateninhalte wie die verwendeten Ressourcen und Verbauung aufnehmen können wird.
 - v. Die Datenbank muss die Nutzung und Anwendung im Bereich des BMF, der Bundesbank und der Bafin im Sinne sachgerechter Risikoprüfungen erlauben.

10. Prozessempfehlungen - Beteiligung
 - w. Priorisierung der Schritte zur Realisierung einer Datenbank
 - x. Eine Konsultation Beteiligter und ein Informationsvorgehen zur Sicherstellung der klaren Kommunikation von Nutzen, Mehrwert und Eigeninteresse von Eigentümern und Mietern sollte zwingend vorgesehen werden; für dieses Kommunikationsvorgehen sollten breite Stakeholdereinbindungen erfolgen.

Hintergrundinformationen und Einordnung der aktuellen europäischen Rahmenbedingungen und Ausgangssituation:

Deutschland ist eines der wenigen Länder der EU ohne ein eingerichtetes und regelmäßig befülltes bestehendes Register von Energieausweisdaten (Quelle: https://qualdeepc.eu/wp-content/uploads/2020/04/QualDeEPC_D2.1_Final_V2.pdf).



Beispiele für konkrete Umsetzung im EU Umfeld sind u.a. Österreich (<https://www.statistik.at/datenbanken/adress-gebaeude-und-wohnungsregister/energieausweisdatenbank-eadb/zugang-und-technische-informationen>) oder Belgien (Woningenpass, u.a. <https://www.acagroup.be/en/customer-success-stories/woningpas-flemish-government/>); Weitere Übersichtsanalysen sind u.a. hier zu finden:

- <https://bpie.eu/wp-content/uploads/2015/10/Energy-Performance-Certificates-EPC-across-the-EU.-A-mapping-of-national-approaches-2014.pdf>
- <https://qualdeepc.eu/>

Außerhalb der EU führt u.a. auch die Schweiz eine derartige Datenbank.

Der Entwurf der EU-Kommission zur Überarbeitung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) sieht vor, dass die Mitgliedsstaaten nationale Datenbanken zur Erfassung der Energieeffizienz von Gebäuden und des gesamten nationalen Gebäudebestands einrichten. (Art. 19 EPBD-E). Die Datenbank soll öffentlich zugänglich sein, explizit auch für Finanzierer. Zudem soll eine Schnittstelle zu anderen Datenbanken wie Gebäudekataster und digitalen Gebäudeloggbüchern eingerichtet werden.

Einordnung zum bestehenden nationalen Rahmen:

Die Zielerreichungen der Sektorziele aus dem nationalen Klimaschutzgesetz bis 2030, 2040 und darüber hinaus zeigen das Ambitionsniveau insbesondere für die Umsetzungsanforderungen im Gebäudebestand auf (Quelle: UBA 2023):

Klimaschutzgesetz: Emissionen der in die Zieldefinition einbezogenen Handlungsfelder für 2022 und 2030						
	1990	2021	2022	Emissionshöchstmengen 2022	Emissionshöchstmengen 2030	
	in Mio t CO ₂ -Ä.	in Mio t CO ₂ -Ä.	in Mio t CO ₂ -Ä.	in Mio t CO ₂ -Äquivalent	in Mio t CO ₂ -Äquivalent	Minderung in Prozent ggü. 1990
Handlungsfelder						
1- Energiewirtschaft	475	245	256	257	108	77%
2 - Industrie	279	183	164	177	119	57%
3 - Gebäude	210	118	112	107	66	69%
4 - Verkehr	163	147	148	139	84	49%
5 - Landwirtschaft	83	63	62	68	57	31%
6 - Abfallwirtschaft und Sonstiges	41	4	4	9	5	88%
Gesamtsumme	1251	760	746	756	440	65%

Eine deutliche Erhöhung der Sanierungsrate im Gebäudebestand ist für diese Zielerreichung Grundvoraussetzung.

Das gegenwärtig in Überarbeitung befindliche Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat große Überlappungsbezüge zu der hier angemahnten Herstellung einer Datengrundlage. Es zielt explizit auf zentrale Modernisierungs- und Sanierungseffekte im Gebäudebestand ab, was wiederum die Notwendigkeit der Erfassung dieser Fortschritte im Gebäudebestand deutlich macht.

Die ebenfalls aktuell in finaler Abstimmung befindliche Regelung zur verpflichtenden kommunalen Wärmeplanung ist schon fast zwingend auf eine aktuelle und verlässliche Datenbasis zum Zustand der technischen Ausstattung im Gebäudesektor angewiesen. Andererseits sind die Effekte und Auswirkungen kommunaler Wärmeplanungen hochgradig relevant für Kreditfinanzierungs- und Investitionsentscheidungen – mit der entsprechenden Anforderung an die tatsächliche Verfügbarkeit von Realdaten.

Die nationale Kreislaufwirtschaftsstrategie wird gegenwärtig erarbeitet, bereits der Koalitionsvertrag legt die Einführung von Gebäuderessourcenpässen fest. Die Fragen der Ressourcenklarheit, zur Art der Verbauung und möglichen Rückgewinnung von Materialien macht die Bedeutung einer belastbaren und detaillierten Datenversorgung unmittelbar klar.

Nach Kenntnis des SF-Beirats werden in Deutschland auf Bundesebene verschiedene, bislang nur in Teilen kohärent abgestimmte Datengrundlagen und -infrastrukturen, i.e. Datenbanken, verfolgt und entwickelt. Aktuelle Datenbankprojekte umfassen u.a., nicht abschließend:

1. Digitale Gebäudeakte (BMWK/ BMWBS)
2. Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (BMWK) im Zuge der zu erwartenden Registerverpflichtungen aus der EU EPBD.
3. Gebäude- und Wohnungsregister (BMI)

Eine enge Abstimmung zwischen den derzeitigen Initiativen/Vorhaben ist dringend erforderlich, aus nationalem, wie auch aus europäischer Sicht (hier auch Verweis auf EZB-Anforderungen, s.o.