

Verteiler:

Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
Vorstand AGW
Mitglieder des GdW
FA Planung, Technik, Energie
FA Klimaschutz
FA Recht
FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung
Techniker der Mitgliedsverbände

29.05.2024 Vo/Sch
Telefon: +49 30 82403-176
E-Mail: vogler@gdw.de

Versand per E-Mail

Inkrafttreten der europäischen Gebäuderichtlinie EPBD und die wohnungswirtschaftlichen Folgen

Das Wichtigste

Die novellierte EU-Gebäuderichtlinie „Energy Performance of buildings directive – EPBD“ wurde am 08.05.2024 im [Amtsblatt der EU veröffentlicht](#). Sie ist 20 Tage nach Veröffentlichung, also am 28.05.2024, in Kraft getreten. Die Mitgliedsstaaten haben 24 Monate Zeit zur Umsetzung in nationales Recht, also bis zum 28.05.2026.

Hinweise aus dem BMWK lassen darauf schließen, dass in dieser Legislatur noch mit einer Umsetzung der Regeln zur Elektromobilität (bei Inkrafttreten 2026) zu rechnen ist, aber nicht mit einer Novelle des GEG.

Der gesamte Prozess lief seit Dezember 2021. Die nun veröffentlichte EPBD ist Ergebnis schwieriger politischer Verhandlungen. Erfolge der wohnungswirtschaftlichen Interessenvertretung in Kooperation von Brüsseler und Berliner Büro sind:

- Gebäuderenovierungsplan statt MEPS: Wegfall der ursprünglich geplanten gebäudeindividuellen Sanierungspflichten **durch** Mindest-Energie-Performance-Standards (MEPS) für Wohngebäude und Ersatz durch die Reduktion der Primärenergie über den Gesamtbestand.
- Verzicht auf Vereinheitlichung der Energieausweise über ganz Europa hinweg.
- Der neu eingeführte Renovierungspass wird nicht wie ursprünglich geplant obligatorisch, sondern die Verwendung wird freiwillig.
- Die Vorverkabelung für Elektromobilität wird bei Neubauten auf 50 % der Autostellplätze beschränkt (statt 100 %). Die vorgesehene vollständige Streichung der Zustimmung des Vermieters zur Installation eines Ladepunktes durch Mieter wurde ersetzt durch die Möglichkeit des Widerspruchs aus ernsthaften Gründen.

Die Formulierungen in der EPBD sind nicht immer einheitlich, teilweise widersprüchlich, so dass bei der Umsetzung nationaler Spielraum besteht. Der GdW wird sich dafür einsetzen, dass in Deutschland praktikable Regelungen entstehen, die den Wohnungsunternehmen die Erreichung der Klimaziele ermöglichen.

Die nationale Umsetzung im Detail

1. Elektromobilität

Aufgrund unseres Austausches mit dem BMWK ist zu vermuten, dass als erstes die Umsetzung der EPBD zur Elektromobilität noch in dieser Legislaturperiode erfolgen wird. Geplant ist eine 1:1-Umsetzung und ein Inkrafttreten der neuen Regelungen entsprechend EPBD ab Mai 2028. Die Umsetzung wird im GEIG – Gebäude-Elektroinfrastruktur-Gesetz erfolgen, das bis dahin wahrscheinlich bereits zum EIG –Elektroinfrastruktur-Gesetz geworden ist.

Änderungen gegenüber den derzeitigen Pflichten:

- Absenkung der Auslösung von Pflichten auf „mehr als 3 Autostellplätze“ – bisher „mehr als 5 Stellplätze“
- Erhöhung der Anforderung auf 50% Vorverkabelung und 50 % Leerrohre – bisher 100 % Leerrohre
- Neu: für Neubauten mindestens 1 Ladepunkt

Wie bisher gelten die Anforderungen im Renovierungsfall nur

- wenn sich der Parkplatz innerhalb des Gebäudes befindet und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen oder
- der Parkplatz an das Gebäude angrenzt und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfassen.

Außerhalb des GEIG und vermutlich in den Bauordnungen wird umzusetzen sein, dass die EPBD bei Neubau und größeren Renovierungen zwei Fahrradstellplätze pro WE verlangt. Ausnahmemöglichkeiten sind:

- wenn im Falle einer größeren Renovierung nicht realisierbar, sorgen die Mitgliedstaaten für so viele Fahrradstellplätze wie angemessen.
- Mitgliedsstaaten können die Anforderungen in Bezug auf die Anzahl der Fahrradstellplätze anpassen, unter Berücksichtigung lokaler Merkmale, einschließlich demografischer, geografischer und klimatischer Bedingungen.

„Größere Renovierung“ bedeutet entsprechend GEIG, dass mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.

Ausnahmen:

Die Anforderungen gelten bei Renovierung nicht, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinstallationen 10 % (bisher 7 %) der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes übersteigen.

Anträge von Mietern auf Genehmigung der Errichtung von Ladeinfrastruktur an einem Stellplatz können nur abgelehnt werden, wenn hierfür schwerwiegende und berechtigte Gründe vorliegen.

Bewertung

Die neuen Anforderungen an die Elektromobilität ab 2026 sind wie eine Vielzahl weiterer Maßnahmen: für sich genommen folgerichtig, aber weiter baukostentreibend. Sehr positiv ist, dass

die Bundesregierung eine 1:1-Umsetzung avisiert hat. Hohes Diskussionspotenzial werden die Anforderungen an die Fahrradstellplätze haben.
Die Ablehnung von Mieteranträgen aus Gründen ist sinngemäß bereits in § 554 BGB geregelt.

2. Der nationale Gebäuderenovierungsplan

Der Gebäuderenovierungsplan ist nach EPBD bis zum 31.12.2026 vorzulegen, also nach Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht. Allerdings ist der Entwurf bei der Kommission bereits zum 31.12.2025 einzureichen, damit diese „Hinweise geben kann“.

Der Gebäuderenovierungsfahrplan muss einen nationalen Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestands enthalten. Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands in kWh/m²a muss

- bis 2030 im Vergleich zu 2020 um mindestens 16 % und
- bis 2035 im Vergleich zu 2020 um mindestens 20-22 % abnehmen.

Mindestens 55 % des Rückgangs des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs bei Wohngebäuden muss durch Renovierung der 43 % der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz erreicht werden.

Ausnahmen: Die Mitgliedstaaten können beschließen, die Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz bei den folgenden Gebäudekategorien nicht anzuwenden:

- Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind,
- andere Gebäude des Kulturerbes, soweit die Einhaltung der Vorgaben eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde, oder
- wenn ihre Renovierung technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist und für
- alle bereits im GEG benannten Ausnahmen (wie temporäre Gebäude, Gebäude <50 m², Gebäude für Gottesdienste und Gebäude im Eigentum der Streitkräfte).

Für Nichtwohngebäude (d.h. z.B. die Verwaltungssitze der Wohnungsunternehmen) gelten Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz. Diese müssen mindestens gewährleisten, dass alle Nichtwohngebäude

- ab 2030 unterhalb des Schwellenwerts von 16 % liegen und
- ab 2033 unterhalb des Schwellenwerts von 26 % liegen.

D.h. bis 2030 muss die Energieeffizienz der 16 % schlechtesten Nichtwohngebäude und bis 2033 der 26 % schlechtesten Nichtwohngebäude entsprechend verbessert sein.

Ausnahmen können hinsichtlich einer voraussichtlichen künftigen Nutzung dieser Gebäude, im Hinblick auf erhebliche Härtefälle oder im Falle einer ungünstigen Kosten-Nutzen-Analyse gewährt werden.

Unterstützung: Die Mitgliedstaaten müssen die Einhaltung der Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz (einzelnes Nichtwohngebäude und Bestand bei Wohngebäude) unterstützen durch

- Konzeption integrierter Finanzierungen
- finanzielle Maßnahmen, insbesondere für schutzbedürftige Haushalte, von Energiearmut betroffene Menschen oder gegebenenfalls Menschen, die in Sozialwohnungen leben,
- Beseitigung nichtwirtschaftlicher Hindernisse und
- Überwachung der sozialen Auswirkungen, insbesondere auf die schutzbedürftigsten Haushalte.

Bewertung:

Bereits bis Ende 2025 wird die Bundesregierung für den Entwurf des Gebäuderenovierungsplanes „Nullemissionsgebäude“ und „43% Wohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz“ definieren. Dabei muss für Begrifflichkeiten wie Primärenergie oder Energieeffizienz entschieden werden, ob die national üblichen Definitionen beibehalten werden können. Der GdW arbeitet an entsprechenden Vorschlägen, auch auf der Basis des [Gutachtens zur Mehrkosteneffizienz](#) von Prof. Müller.

Darüber hinaus wird die EU-Kommission zum 30.06.2025 einen „Delegated Act“ zur Überarbeitung der Berechnung des sog. kostenoptimalen Niveaus der Anforderungen vorlegen. Sog. Guiding Notes der Kommission sollen die Mitgliedsstaaten in der Umsetzung der EPBD unterstützen. Dazu wurde ein Konsultationsprozess aufgesetzt, an dem der GdW beteiligt ist. Ziel der Beteiligung sind Guiding Notes, die nicht über eine 1:1-Umsetzung hinausgehen und den Mitgliedstaaten den in der Richtlinie enthaltenen Umsetzungsspielraum erhalten.

3. Ausstieg aus fossilen Brennstoffen

Im Gebäuderenovierungsplan muss die Politik für einen schrittweise Ausstieg aus fossilen Brennstoffen beim Heizen und Kühlen mit dem Ziel eines vollständigen Ausstiegs bis 2040 beschrieben werden. Ab 01.01.2025 dürfen keine finanziellen Anreize mehr für die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln zur Verfügung gestellt werden.

In der ersten Konsultation zu den Guiding Notes zur Einstellung der Förderung fossiler Kessel hat die Kommission mündlich folgende Erläuterungen gegeben:

- Der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bis 2040 ist weder verbindliches Ziel noch hartes Verbot
- Die Kommission wird definieren, was ein „Heizkessel für fossile Brennstoffe“ ist.
- „eigenständiger Kessel“ meint, verschieden von „hybriden Heizungsanlagen mit einem erheblichen Anteil erneuerbarer Energien“, siehe Erwägungsgrund 14. Als Beispiel für eine hybride Anlage wird dort die Kombinationen eines Heizkessels mit Solarthermie oder mit einer Wärmepumpe genannt.
- Der „erhebliche Anteil“ ist von den Mitgliedsstaaten zu definieren.

Bewertung:

Mit dem GEG 2024 und der BEG EM hat Deutschland dieses Kapitel bereits umgesetzt. Die Förderung fossiler Kessel ist bereits eingestellt (auch in Hybridsystemen wird nur der erneuerbare Wärmeerzeuger gefördert), der „erhebliche Anteil“ ist mit 65 % festgesetzt. Zwar führt die Politik erst bis 2045 zum vollständigen Ausstieg aus Heizkesseln für fossile Brennstoffe, dies sollte aber von der Kommission akzeptiert werden angesichts der festen gesetzlichen GEG-Regelung, und weil die EPBD kein verbindliches Ziel vorgibt.

4. Nullemissionsgebäude – Zero Energy Buildings - ZEB

Der nationale Gebäuderenovierungsfahrplan muss Ziele und messbare Fortschrittsindikatoren festlegen, um bis 2050 einen in hohem Maße energieeffizienten und dekarbonisierten nationalen Gebäudebestand und die Transformation bestehender Gebäude in Nullemissionsgebäude zu gewährleisten. Es gibt in der EPBD jedoch keine Verpflichtung für bestehende Gebäude, zu

bestimmten Zeitpunkten oder zu bestimmten Auslöschungspunkten zu ZEB werden. Festgelegt ist aber, dass geförderte umfassende Sanierungen (nicht zu verwechseln mit größeren Renovierungen) ab 2026 zu Niedrigstenergiegebäuden und ab 01.01.2030 zu Nullemissionsgebäuden führen müssen.

Aus beidem ergibt sich die hohe Bedeutung, die der Ausgestaltung des Nullenergiegebäudes beizumessen ist.

Ein Nullemissionsgebäude darf an seinem Standort keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen verursachen. Ein Nullemissionsgebäude muss, sofern dies wirtschaftlich und technisch realisierbar ist, in der Lage sein, auf externe Signale zu reagieren und seinen Energieverbrauch bzw. seine Energieerzeugung oder -speicherung anzupassen.

Der Energiebedarf eines Nullemissionsgebäudes muss einen kostenoptimalen maximalen Schwellenwert einhalten:

- Im Neubau muss der maximale Schwellenwert für den Energiebedarf eines Nullemissionsgebäudes mindestens 10 % unter dem Schwellenwert des Gesamtprimärenergieverbrauchs für Niedrigstenergiegebäude liegen, der auf Ebene der Mitgliedstaaten zum Stichtag 28. Mai 2024 festgelegt war.
- Der Schwellenwert für den Energiebedarf renovierter Gebäude kann angepasst werden, wenn die Bestimmungen über Kostenoptimalität eingehalten werden.
- Weiter muss es einen Schwellenwert für die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen geben. Dieser kann für Neubau und bestehende Gebäude unterschiedlich angesetzt werden.

Bewertung:

Die Verwendung der verschiedenen Begrifflichkeiten Energiebedarf und Gesamtprimärenergieverbrauch, sowie der Verweis auf bestehende Definitionen (in Deutschland auf Basis fossiler Primärenergie) lässt in der nationalen Umsetzung zumindest theoretisch Freiräume. So könnte z.B. weiter mit dem fossilen Primärenergiebedarf gearbeitet werden. Dies würde eine einheitliche Klassifizierung für Neubau und Bestand im Energieausweis in Klasse A ermöglichen.

Beim Schwellenwert für Treibhausgasemissionen im Betrieb könnten die Emissionen aus netzgebundener Energie berücksichtigt werden, da lokal ja eh keine Emissionen zulässig sind. Dieser Schwellenwert würde dann über die Jahre sinken, bis er 2045 Null erreicht.

Es ist in der EPBD nicht geregelt, welchen Schwellenwert teilweise renovierte Gebäude einhalten sollen, um zum Nullemissionsgebäude zu werden. Gleichwohl sollen 2050 alle Gebäude Nullemissionsgebäude sein. Hier hilft möglicherweise die Regelung in Artikel 5 der EPBD, Mindestanforderungen für Renovierungen im Gebäudebestand so zu gestalten, dass die wirksame Installation von Niedertemperaturheizungsanlagen erleichtert wird. In Gesprächen mit der Kommission erhielten wir mündlich die Auskunft, dass selbstverständlich auch der Einbau einer Wärmepumpe eine Renovierung darstellt.

Im Neubau besteht ein Widerspruch darin, dass der Schwellenwert kostenoptimal sein soll, aber gleichzeitig 10 % unter dem Schwellenwert für den (ebenfalls kostenoptimalen) Gesamtprimärenergieverbrauch liegen soll.

5. Zukünftige Pflichten im Neubau

Neuerrichtete Wohngebäude müssen (Stichtag Bauantrag)

- ab 01.01.2028 bei einer Nutzfläche von mehr als 1 000 m² das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (Global Warming Potential – GWP) berechnen und im Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes offenlegen,
- ab 01.01.2030 Nullemissionsgebäude sein
- ab 01.01.2030 Grenzwerte für das GWP einhalten,
- geeignete Solarenergieanlagen errichten, sofern dies technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist:
 - o ab 01.01.2030 auf allen neuen Wohngebäuden
 - o ab 01.01.2030 auf allen neuen überdachten Parkplätzen, die physisch an Gebäude angrenzen
 - o ab 01.01.2027 auf allen neuen öffentlichen Gebäuden und auf allen neuen Nichtwohngebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 250 m²

Hinweis: „Solarenergieanlagen“ meint Solarthermie und Photovoltaik.

Im Bestand greift die Solarpflicht nur bei öffentlichen Gebäuden und bei Nichtwohngebäuden:

- ab 01.01.2028 auf bestehenden öffentlichen Gebäuden (weiter differenziert nach Datum und Größe des Gebäudes)
- ab 01.01.2028 auf bestehenden Nichtwohngebäuden > 500 m² im Rahmen einer größeren Renovierung.

In Bezug auf die Solarpflichten können die Mitgliedsstaaten Ausnahmen festlegen:

- auf Basis des bewerteten technischen und wirtschaftlichen Potenzials der Solarenergieanlagen und
- der Merkmale der unter diese Bestimmung fallenden Gebäude,
- gegebenenfalls auch hinsichtlich struktureller Integrität, Gründächern und Dämmung von Dachböden und Dächern.

Die Mitgliedstaaten müssen in Bezug auf neue Gebäude auch folgende Aspekte berücksichtigen:

- optimale Raumklimaqualität,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Brandschutz,
- Risiken im Zusammenhang mit intensiven seismischen Aktivitäten und
- Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen.

Die Mitgliedstaaten müssen auch die CO₂-Entfernung im Zusammenhang mit der CO₂-Speicherung in oder auf Gebäuden berücksichtigen.

Bewertung:

Die neuen Anforderungen an Neubauten sind, wie eine Vielzahl weiterer Maßnahmen, für sich genommen folgerichtig, aber je nach Umsetzung weiter baukostentreibend. Gleichzeitig ist die Gesellschaft weiter auf bezahlbaren Neubau angewiesen. Es wird darauf ankommen,

- einen GWP-Grenzwert oberhalb der derzeitigen KNN-Förderung zu finden,
- beim Nullemissionsgebäude im Neubau die heutigen Anforderungen nur hinsichtlich der Treibhausgasminde rung anzupassen (keine fossile Verbrennung vor Ort),
- für die Verwendung des lokal erzeugten PV-Stromes sehr einfache Geschäftsmodelle zuzulassen und
- Regeln für die CO₂-Speicherung in oder auf dem Gebäude zu finden.

6. Gebäudetechnische Systeme

Die Mitgliedstaaten legen Anforderungen fest, um sicherzustellen, dass — sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktionell realisierbar ist — ab dem 29. Mai 2026 neue Wohngebäude und Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, mit Folgendem ausgestattet sind:

- einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion, welche die Effizienz des Systems misst und den Eigentümer oder Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn sich die Effizienz erheblich geändert hat und eine Wartung des Systems erforderlich ist;
- wirksamen Steuerungsfunktionen zur Gewährleistung der optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie und des optimalen hydraulischen Abgleichs;
- der Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch anzupassen.

Die Mitgliedstaaten können spezifische Systemanforderungen für gebäudetechnische Systeme festlegen, um die effiziente Installation und den effizienten Betrieb von Niedertemperaturheizungsanlagen in neuen oder renovierten Gebäuden zu erleichtern. Die Anforderungen für gebäudetechnische Systeme müssen mindestens die aktuellsten kostenoptimalen Niveaus erreichen.

Bewertung:

Die Anforderungen der EPBD gehen über die derzeitigen Anforderungen des GEG hinaus. Sie sind hinsichtlich ihrer Kostenoptimalität und ihrer technischen, wirtschaftlichen und funktionellen Realisierbarkeit zu überprüfen. Die Kostenoptimalitätsberechnung muss wegen der wirtschaftlichen Realisierbarkeit eine betriebswirtschaftliche Komponente enthalten. Verbunden mit der Ausweitung der Gebäudeautomation muss die Betriebskostenverordnung so angepasst werden, dass deren Betriebskosten sowie die Anmietung von Systemen umlagefähig werden und die Grauzone aufgelöst wird.

7. Energieausweise

Ab 29.05.2026 müssen Energieausweise neuen Vorgaben aus der EPBD entsprechen. Bis dahin können Energieausweise nach den aktuellen Vorgaben des GEG erstellt werden. Die Energieausweise behalten ihre Gültigkeit von 10 Jahren. Bis 2036 werden daher Energieausweise, die nach zwei verschiedenen Methoden ausgestellt wurden, nebeneinander bestehen.

Die EPBD verlangt folgende Änderungen ab 2026:

- Einführung einer Skala für die Gesamtenergieeffizienz von A bis G (Deutschland derzeit: A+ bis H).
- A entspricht einem Nullemissionshaus,
- G entspricht der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz im nationalen Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Einführung der Skala,
- B bis F wird national angemessen verteilt.
- Die Ausweise müssen digital und in einem maschinenlesbaren Format vorliegen.

Die Formulierungen in der EPBD legen nahe, dass auch weiterhin Energieverbrauchsausweise ausgestellt werden können. So wird die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes nach EPBD anhand des berechneten oder erfassten Energieverbrauchs bestimmt. „Energieverbrauch“ ist aber nicht direkt als gemessene Energie definiert. Der Energiebedarf und der Energieverbrauch

für Raumheizung, Raumkühlung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, Lüftung, Beleuchtung und andere gebäudetechnische Systeme sind unter Verwendung monatlicher, stündlicher oder unterstündlicher Berechnungsintervalle zu berechnen, um sich ändernde Bedingungen zu berücksichtigen, die sich erheblich auf den Betrieb und die Leistung des Systems und die Innenraumbedingungen auswirken,

Der Energieausweis soll zusätzliche Informationen erhalten:

- Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz,
- numerische Indikatoren für den Gesamtverbrauch nicht erneuerbarer und erneuerbarer Primärenergie und
- für die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen in $\text{kg CO}_2\text{eq/m}^2\text{a}$,
- Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude,
- Anforderungen an Nullemissionsgebäude,
- Empfehlungen für die kostenoptimale oder kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz und die Verringerung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen,
- Empfehlungen für die Verbesserung der Raumklimaqualität des Gebäudes.

Datenbanken für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden:

Alle ausgestellten Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz müssen zukünftig in eine Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden hochgeladen werden. Der Upload enthält den vollständigen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (wie derzeit auch schon) und zusätzlich alle für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erforderlichen Daten. Die Datenbank muss die Sammlung von Daten im Zusammenhang mit Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz, Inspektionen, dem Renovierungspass, dem Intelligenzfähigkeitsindikator und dem berechneten oder erfassten Energieverbrauch der erfassten Gebäude ermöglichen.

Die aggregierten und anonymisierten Daten zum Gebäudebestand müssen unter Einhaltung der Datenschutzvorschriften der Union und der Mitgliedstaaten öffentlich zugänglich gemacht werden.

Zugang zum vollständigen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz erhalten sollen Gebäudeeigentümer, Mieter und Verwalter sowie Finanzinstitute, und — mit Genehmigung des Eigentümers — unabhängige Sachverständige. Außerdem mit Genehmigung des Gebäudeeigentümers potenzielle Mieter oder Käufer. Lokale Behörden sollen Zugang zu den einschlägigen Daten über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in ihrem Hoheitsgebiet erhalten, die für die Erstellung von Heiz- und Kühlplänen erforderlich sind.

Gebäudeeigentümer mit Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz unterhalb der Stufe C sollen zum Besuch einer zentralen Anlaufstelle aufgefordert werden, um eine Renovierungsberatung zu erhalten,

Bewertung

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist für den Anlass „Vermietung“ das bestehende System mit der Möglichkeit zur Erstellung von Verbrauchsausweisen unbedingt beizubehalten. Alle anderen Varianten verursachen im Massengeschäft Vermietung einen zu hohen Aufwand, dem kein entsprechender Nutzen entgegensteht. Anders bei Investitionsabsicht und Verkauf. Die zusätzlichen Angaben werden die Energieausweise verteuern.

8. Renovierungspass

Renovierungspässe sind ein „maßgeschneiderte Fahrplan für die umfassende Renovierung eines bestimmten Gebäudes in einer Höchstzahl von Schritten, durch die die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erheblich verbessert wird“.

Die EPBD enthält einen gemeinsamen EU-Rahmen für Gestaltung der Renovierungspässe. Die Mitgliedsstaaten müssen eine Renovierungspass-System bis zum 29.05.2026 einführen. Die nationalen Systeme sind obligatorisch, die Verwendung von Renovierungspässen auf individueller Ebene durch Gebäudeeigentümer bleibt freiwillig.

Bewertung

Der deutsche iSFP – individueller Sanierungsfahrplan – sollte die Anforderungen der EPBD bereits erfüllen. Die freiwillige Verwendung des Renovierungspasses für z.B. Beantragung von Förderung ist sinnvoll. Allerdings sollten alle mit einem iSFP verbundenen Vorteile auch allen Wohnungsunternehmen zugutekommen.

9. Einige EU-Begriffsbestimmungen in der EPBD:

Primärenergie	Energie aus erneuerbaren und nicht erneuerbaren Quellen, die keinem Umwandlungsprozess unterzogen wurde
Energieeffizienz	Keine eigene Definition. Erwähnung in Art.17, Nr.14e: „Verbesserung der Energieeffizienz ..., z. B. durch einen Vergleich des Energieverbrauchs vor und nach der Renovierung mit Messsystemen“
Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes	Die berechnete oder erfasste Energiemenge, die benötigt wird, um den Energiebedarf im Rahmen der üblichen Nutzung des Gebäudes wie Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch und Beleuchtung zu decken.
Energiebedarf	die Energie, die an einen konditionierten Raum abgegeben oder diesem entzogen werden soll, um die vorgesehenen Raumbedingungen während eines bestimmten Zeitraums aufrechtzuerhalten, wobei Ineffizienzen des gebäudetechnischen Systems unberücksichtigt bleiben;
Energieverbrauch	Die Energiezufuhr an ein gebäudetechnisches System, das einen EPB-Dienst erbringt, um einen Energiebedarf zu decken;
Nullemissionsgebäude	Ein Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, das keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine CO ₂ -Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht.
Umfassende Renovierung	Eine Renovierung im Einklang mit dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ und mit Schwerpunkt auf den wesentlichen Gebäudekomponenten, durch die ein Gebäude oder ein Gebäudeteil zu Folgendem umgebaut wird: <ul style="list-style-type: none"> - vor dem 1. Januar 2030 zu einem Niedrigstenergiegebäude; - ab dem 1. Januar 2030 zu einem Nullemissionsgebäude;
Größere Renovierung	Die Renovierung eines Gebäudes, bei der

	<ul style="list-style-type: none"> - die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 % des Gebäudewerts ohne Grundstück übersteigen oder - mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden.
--	--

10. Zeitstrahl EPBD

22.05.2024	Konsultation zu Guiding Notes „Abschaffung Förderung fossile Heizkessel“
19.06.2024	Konsultation zu Guiding Notes Artikel 9
....2024	Weitere Konsultationen zu weiteren Guiding Notes
01.01.2025	Keine Förderung fossil betriebener Heizkessel mehr
30.06.2025	Delegierter Rechtsakt zur Berechnung des kostenoptimalen Niveaus
	Durchführungsrechtsakt zur Erstellung gemeinsamer Vorlagen für die Übermittlung der Informationen an die Beobachtungsstelle für den EU-Gebäudebestand.
31.12.2025	Entwurf Renovierungsplan an die Kommission
	Delegierter Rechtsakt zur Berechnung des GWP
	Leitlinien der Kommission für Brandschutz auf Parkplätzen
	Durchführungsrechtsakte, in denen die Interoperabilitätsanforderungen und nichtdiskriminierende und transparente Verfahren für den Zugang zu Daten der Gebäudesysteme festgelegt werden
28.05.2026	Umsetzungsfrist für Anforderungen der EPBD in nationales Recht
	Renovierungspass eingeführt (zur freiwilligen Nutzung)
30.06.2027	Delegierter Rechtsakt zur Intelligenzfähigkeit von Nichtwohngebäuden
31.12.2026	Endgültiger Renovierungsplan an die Kommission
01.01.2027	Nationaler Fahrplan für Grenzwerte für GWP neuer Gebäude
20.06.2028	Update kostenoptimales Level
01.01.2030	alle neuen Gebäude ZEB, mit Solaranlage und Einhaltung GWP-Wert
	Im Wohngebäudebestand Einsparung von 16 % Primärenergie gegenüber 2020
	MEPS Nichtwohngebäude: 16% sind zu verbessern
30.06.2033	Update kostenoptimales Level
	MEPS Nichtwohngebäude: 26% sind zu verbessern
01.01.2035	Im Wohngebäudebestand Einsparung von 20 bis 22 % Primärenergie gegenüber 2020
01.01.2050	vollständig dekarbonisierter Gebäudebestand

Ingrid Vogler

Dr. Ingrid Vogler