

## **EU-Gebäuderichtlinie: Weitere Maßnahmen der EU-Kommission**

01. August 2022

Erkennbar 40 % des Energieverbrauchs in Europa entfällt auf Gebäude. Somit ist naheliegend, dass insbesondere die Baubranche eine Handlungspflicht trifft, wenn es um das Thema Klimaschutz und die Neuordnung von Energiefragen innerhalb der europäischen Union geht.



Im Rahmen des klimapolitischen Großprojektes der EU „Fit for 55“ wurde bereits 2018 die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) verabschiedet, die u.a. Angaben dazu enthält, welche Klimaziele die EU bis zum Jahre 2055 einhalten will und wie dies umzusetzen ist. Aufbauend auf den dort festgelegten Änderungsvorgaben hat die EU-Kommission weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Europäischen Green Deal beschlossen, welche einerseits für Zustimmung der Umwelt- und Energieverbände, andererseits für großen Protest bei den Eigentümerverbänden sorgen.

1. Die Überlegung der EU-Kommission zielt darauf ab, dass bis zum Jahre 2050 alle Gebäude in der EU decarbonisiert werden sollen. Dies bedeutet, dass sowohl die Gebäude an sich weniger Energie verbrauchen dürfen als auch keine fossilen Brennstoffe mehr für die Energiegewinnung verwendet werden sollen. Die benötigte Energie ist nur noch aus erneuerbaren Ressourcen zu gewinnen. Teilweise soll es einem EU-Mitgliedsstaat sogar freigestellt werden, den Rückgriff auf fossile Brennstoffe nicht nur zu beschränken, sondern auch gänzlich zu verbieten. Dies trifft durchaus den Nerv der Zeit: steht die Nutzung von fossilen Brennstoffen bereits seit langem in der Kritik; verstärkt wieder seit dem Krieg in der Ukraine.
2. Weiterhin wird vorgeschlagen, dass ab 2030 alle Neubauten in der EU einen emissionsneutralen Status aufweisen müssen. Zusätzlich dazu soll bis dahin auch erreicht werden, dass 15 % der Gebäude mit einer

schlechten Energieeffizienz saniert werden, sodass eine deutliche Verbesserung um eine Energie-Klasse von G auf F eintritt. Damit einhergehend soll auch eine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises mit einer einheitlich harmonisierten Skala von A bis G eingeführt werden. Hiermit könnte eine Beurteilung der Energieeffizienz einzelner Gebäude, gerade bei einem Verkauf, einer Vermietung oder einer Renovierung eines Gebäudes, vereinfacht werden. Die Umsetzung dieses Projektes wird auch schon für 2025 angepeilt.

Gerade die Umwelt- und Energieverbände begrüßen natürlich einen derartigen Vorschlag der EU-Kommission. In der Schaffung von Mindesteffizienzstandards (MEPS) wird ein wichtiger Handlungsschritt seitens der EU zugunsten einer Bewältigung der Klimakrise und eines Einhaltens der Klimaziele gesehen.

Dagegen zeigen sich Eigentümerverbände nicht überzeugt von den Plänen und Vorschlägen der EU-Kommission. Sie befürchten allem voran, dass es vielen Eigentümern aufgrund der Regelungen und der Verpflichtungen, die auf sie zukommen könnten, nicht mehr möglich sein wird, ihr Eigentum zu behalten, da eine Renovierung hin zu einem energieeffizienteren Gebäude zumeist mit enorm hohen Kosten verbunden ist. Als mögliche Folge wird prognostiziert, dass das Eigentum ggf. zwangsläufig verkauft werden muss und damit der ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt verstärkt belastet wird. Viele private Eigentümer müssten also ihren Traum von einer eigenen Immobilie aufgeben. Weiter werden Bedenken angebracht, dass in vielen Gebäuden die energetischen Mindestanforderungen, die seitens der EU forciert werden, technisch gar nicht umsetzbar sind. Folglich wären ein Abriss und ein Ersatzneubau die notwendige Konsequenz. Ob dies wiederum im Hinblick auf den Klima- und vor allem auch den Ressourcenschutz eine sinnvolle Alternative darstellt, sei dahingestellt.

Ein Problem, auf welches richtigerweise ebenfalls verwiesen wird, ist die Tatsache, dass bei Umsetzung dieser Maßnahmen erstmalig eine direkte Verpflichtung für EU-Bürger geschaffen wird, ihre Immobilien an die Mindesteffizienzstandards anzupassen. Es ist sich folglich bewusst zu machen, dass diese geplanten Maßnahmen nicht nur öffentliche Gebäude betreffen, sondern ohne Ausnahme auch alle privaten Eigentümer von Immobilien direkt verpflichten.

Als notwendige Konsequenz besteht zur Umsetzung dieser Ziele das Erfordernis einer staatlichen Förderung der Eigentümer, damit gerade in langfristiger Sicht eine Decarbonisierung von Gebäuden erreicht wird und gleichzeitig auch die Ausgaben für Verbraucher reduziert werden. Realistisch ist das Erreichen des angestrebten Ziels hinsichtlich der Renovierungen bestehender Gebäude bis 2030, wie in der EU-Richtlinie festgelegt werden soll, jedoch nicht. Die bisherige Sanierungsrate fällt dafür viel zu gering aus. Dies lässt sich vor allem damit erklären, dass sich viele Eigentümer momentan noch unter Bezugnahme auf die gesetzlich normierte Wirtschaftlichkeitsprüfung ihrer bisher auch sehr vage formulierten Sanierungsverpflichtung entziehen können. Dies könnte sich durch eine Fixierung und einer sich dieser anschließenden Transformation der EU-Richtlinie in nationales Recht ändern.

Bei Fragen zum Thema stehen Ihnen unsere Ansprechpartner des **Kompetenzteams Green Contracts** gerne zur Verfügung.

**Kapellmann** | green  
contracts®

AUTOREN





**Anne Baureis**

📍 Standort Hamburg

📞 +49 40 3009160-44

✉️ [anne.baureis@kapellmann.de](mailto:anne.baureis@kapellmann.de)