

## Newsletter 03/2024

### Thema: EPBD/ Energy Performance of Buildings Directive /Immobilienrecht

#### 1. Einleitung

Auf nationaler Ebene hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu kontroversen Debatten und starken Belastungen für die Gebäudeeigentümer geführt. Dieses landläufig als „Heizungsgesetz“ bekannt gewordene Instrument zur Erreichung der sich selbst gegebenen Klimaziele belastet Vermieter und Mieter. Unabhängig davon drohen weitere Belastungen für Eigentümer, aber auch Vermieter und Mieter auf EU-Ebene.

#### 2. Hintergrund „Green Deal“

Im Zuge des „**Green Deal**“ beabsichtigt man, auf EU-Ebene eine deutliche Verschärfung der energetischen Vorschriften für Gebäude. Dazu soll die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (**EPBD = Energy Performance of Buildings Directive**) verschärft werden.

Ziel der EPBD ist es, den Gebäudebestand in Europa **bis 2050** zu dekarbonisieren/klimaneutral zu machen. Dies soll für sämtliche öffentliche und nicht öffentliche Gebäude gelten, was etwa 35 Mio. Gebäude in der EU betrifft.

Einer der kontroversesten Punkte der EPBD-Novelle war die Einführung von Mindestenergiestandards (**MEPS**), Minimum Energy Performance Standards.

Im Ausgangspunkt hätte dies bedeutet, dass bis 2033 fast 45 % der Wohngebäude in Deutschland saniert werden müssen.

Derzeit läuft noch das Abstimmungsverfahren zwischen der EU-Kommission, dem Rat der EU und dem EU-Parlament. In diesem **Trilog-Verfahren** hat man sich nun auf eine abgeschwächte Variante geeinigt. Ein Sanierungszwang auf EU-Ebene ist entfallen bezüglich Wohngebäude. Bei Nichtwohngebäuden gibt es eine Sanierungspflicht.

In diesem Trilog-Verfahren wurde am 7. Dezember 2023 eine vorläufige politische Einigung erzielt, die glücklicherweise erhebliche Abschwächungen gegenüber den ursprünglichen Plänen beinhaltet. Diese vorläufige Einigung muss nun noch vom Europäischen Parlament und vom Rat förmlich angenommen werden, bevor die neuen Rechtsvorschriften im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht werden und in Kraft treten. Das Vorhaben hat im Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie vom 16. Januar 2024 das Trilog-Ergebnis für die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie mit 38 Stimmen dafür (bei 20 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen) bestätigt. Damit hat die beabsichtigte Regelung eine weitere Hürde genommen. Es ist mit einem Inkrafttreten der Regelungen im Hinblick auf die Mehrheitsverhältnisse im EU-Parlament zu rechnen.

### 3. Ergebnis des Trilogverfahrens auf EU Ebene

Im Trilog-Verfahren hat man sich in der EU auf folgendes geeinigt:

#### 3.1 Wohngebäude:

- Jeder Mitgliedstaat legt einen eigenen **nationalen Zielpfad** fest, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von **Wohngebäuden bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 – 22 %** zu senken. Dabei besteht ausreichend Flexibilität, um nationale Gegebenheiten zu berücksichtigen. So können die Mitgliedstaaten entscheiden, auf welche Gebäude sich ihre Pläne beziehen und welche Maßnahmen sie ergreifen.
- Die nationalen Maßnahmen müssen sicherstellen, dass **mindestens 55 %** der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von **Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienz erzielt werden**.

#### 3.2 Nichtwohngebäude:

- Für **Nichtwohngebäude** sehen die überarbeiteten Vorschriften schrittweise Verbesserungen durch **Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz vor**. Ziel ist es, **bis 2030 die 16 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz** und **bis 2033 die 26 % der Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz zu renovieren**.

#### 3.3 Ausnahmen:

Die Mitgliedstaaten können bestimmte Kategorien von Wohn- und Nichtwohngebäuden, darunter historische Gebäude oder Ferienwohnungen, von der Verpflichtung ausnehmen.

#### 3.4 Ausweise:

Die überarbeiteten **Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz beruhen auf einem gemeinsamen EU-Muster mit gemeinsamen Kriterien**, um die Informationen für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern und Finanzierungsentscheidungen in der gesamten EU zu vereinfachen.

#### 3.5 Förderung:

Zur **Minderung von Energiearmut** und zur Senkung der Energiekosten müssen **Finanzierungsmaßnahmen** Anreize für Renovierungen bieten und diese begleiten. Zudem müssen sie insbesondere auf **schutzbedürftige Kunden** und Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz ausgerichtet sein, da in diesen Gebäuden besonders viele von Energiearmut betroffene Menschen leben.

#### 3.6 Mieterschutz:

Darüber hinaus müssen die Mitgliedstaaten **Schutzvorkehrungen für Mieter** treffen, um dem Risiko der Zwangsräumung schutzbedürftiger Haushalte aufgrund unverhältnismäßiger Mieterhöhungen nach einer Renovierung entgegenzuwirken.

### 3.7 Die Mitgliedstaaten treffen folgende Maßnahmen:

- Aufstellen **nationaler Gebäuderenovierungspläne**, die die nationale Strategie für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes enthalten und aufzeigen, wie verbleibende Hindernisse beseitigt werden sollten, **etwa bei der Finanzierung sowie der Ausbildung und Gewinnung weiterer Fachkräfte**;
- Einführung **nationaler Gebäuderenovierungspässe**, um Gebäudeeigentümer bei der stufenweisen Renovierung bis hin zu Nullemissionsgebäuden zu unterstützen;
- Einrichtung **zentraler Anlaufstellen** für Eigenheimbesitzer, KMU und alle Akteure in der Wertschöpfungskette für Renovierungen, um ihnen gezielte, unabhängige Unterstützung und Beratung zu bieten.

Zudem tragen die vereinbarten Vorschriften dazu bei, **mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel in der EU schrittweise abzuschaffen**, da Subventionen für die Installation eigenständiger mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr zulässig sind.

Ferner müssen die Mitgliedstaaten spezifische Maßnahmen für den **Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bei der Wärme- und Kälteversorgung** mit dem Ziel festlegen, die Nutzung mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel **bis 2040** vollständig einzustellen.

### 4. Bewertung der geplanten Regelungen

Die beabsichtigten Regelungen auf EU-Ebene sind wiederum ein „Klein – Klein“ und belastet Eigentümer von Immobilien, mittelbar auch Mieter massiv. Unabhängig davon, ob diese Regelungen zielführend sind, um das beabsichtigte Ziel der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen, ist dies wieder mit einer Reihe von Zwangsmaßnahmen verbunden. Nachdem bereits auf nationaler Ebene durch das Gebäudeenergiegesetz einseitig die Heizung im Fokus der Debatte stand, werden nun auch in Bezug auf die Gebäudehülle strenge Vorschriften vorgesehen.

Die beabsichtigten Regelungen führen wieder zu einer „Detailverliebtheit“, wobei der nationale Gesetzgeber bereits teilweise die beabsichtigten Maßnahmen schon in nationales Recht umgesetzt hat, teilweise aber wieder Anpassungen und Ergänzungen vornehmen muss.

Die Regelungen werden dazu führen, dass sich Neubauten weiter verteuern. Der Traum von der eigenen Immobilie wird für viele mit normalem Einkommen nicht mehr erreichbar sein. Die beabsichtigten Eingriffe in den Gebäudebestand werden wiederum für viel Konfliktstoff sorgen.

Natürlich bleibt es abzuwarten, wie im Wohngebäudebereich national die Regelungen umgesetzt werden. Immerhin bietet die Zielvorgabe der EU Gestaltungsspielraum für den nationalen Gesetzgeber. Grundsätzlich ist es positiv zu bewerten, dass im Sinne des Subsidiaritätsprinzips derartige Themen vor Ort gelöst werden, d.h. im betreffenden Mitgliedsstaat. Die Gebäudestruktur, die Marktverhältnisse sind von Nord bis Süd und von Ost bis West in Europa höchst unterschiedlich. Es verbleiben aber Kritikpunkte, insbesondere auch im Bereich von Nichtwohngebäuden. Man fragt sich, ob dem Gesetzgeber bewusst ist, dass auch die Verwaltungsgebäude den strengen Regelungen unterliegen. Private Eigentümer werden massiv belastet, ohne dass sie die Möglichkeit haben, dies auf Mieter abzuwälzen. Insofern werden dort die Haushalte mit entsprechenden finanziellen Belastungen rechnen müssen.

Einige kritische Anmerkungen seien bereits jetzt zusammengefasst, vorbehaltlich des endgültigen verbindlichen Ergebnisses auf der EU-Ebene.

### **Problem 1: Bestimmte Gebäudearten sollen einer Zwangssanierung unterworfen werden**

Trilog befreit Wohngebäude, zwingt allein Nichtwohngebäude zur Sanierung.

Abgrenzungsfragen, z.B. Mischnutzung im Gebäude, sind zu erwarten. Soll die Baugenehmigung maßgeblich sein oder die vereinbarte Nutzung? Was ist bei Wechsel der Nutzung?

- a) Was ist ein Nichtwohngebäude?
- b) Was ist ein Wohngebäude?

### **Problem 2: Bestimmte Gebäudeklassen werden stigmatisiert, daher ist dies kontraproduktiv**

Die Konzentration auf bestimmte Gebäudeklassen, die auch noch aufwendig ermittelt werden müssen, führt zu einer Fokussierung auf bestimmte Gebäude. Häufig befinden sich diese auch im ländlichen Bereich, da dort kaum derartige Investitionen beispielsweise über Mieten amortisiert werden können wie in größeren Städten. Die geplante Altersvorsorge bei Eigennutzung wird durch Sanierungskosten belastet, wenn die Maßnahmen überhaupt finanzierbar sind. Es besteht auch nur ein geringer Anreiz über die staatlichen Vorgaben hinaus zu sanieren. Man versucht, punktgenau über den Grenzwert zu kommen, was nicht zielführend ist.

- a) Verhindert Modernisierung der nicht betroffenen Gebäudeklassen
- b) Staat muss Mittel auf einen bestimmten Teil konzentrieren, der saniert werden soll, Rest verharrt und stagniert

### **Problem 3: Praktikabilität fragwürdig, Folgen erheblich**

Es stellt wie so häufig die Frage, ob gut gemeint auch wirklich gutgemacht ist. Gerade in der Praxis stellen sich viele Fragen:

Wer kann Gebäudebestand denn überhaupt eingruppiert werden? Datenbasis? Die Erfahrungen alleine mit dem Energieausweis und dessen energetischer Realität sind ernüchternd.

Gibt es genügend Sachverständige, Baufirmen bzw. Handwerker?

Wer trägt die Kosten? Derzeit keine Planungssicherheit bei Förderungen! Bürger gerade in Deutschland traumatisiert durch das Förderkarussell. Gestern noch gefördert, morgen schon verboten. Es fehlt Planungssicherheit! Immobilieneigentümer warten lieber ab, bevor man aus etwaigen geplanten Förderungen wieder herausfällt und Finanzierungslücken hat.

Immobilien mit Sanierungsstau unter Druck, Preisverfall auf dem Markt! Auch hier werden wieder ländliche Regionen stark belastet. Der Wert einer Immobilie ist nicht nur bei der Veräußerung sondern auch für die Kreditvergabe von Bedeutung. Leben auf dem Land wird zur Kostenfalle, gleichzeitig steigt der Druck auf die Städte bei denen niemand sich mehr die Mieten, geschweige das Eigentum leisten kann.

Die Altersvorsorge durch Eigenheim ist so nicht mehr tragbar. Es sind Belastungen selbst für die Erben zu erwarten.

Steigende Baukosten aufgrund erhöhter Anforderungen bei Neubau/Sanierung werden die Folge sein! Der Traum vom Eigenheim für die Durchschnittsfamilie ist selbst auf dem Land nicht mehr finanzierbar. Auch dies wird die Städte weiter belasten, weil dort mit Zuzug trotz hoher Mieten zu

rechnen ist. Folge: Auch steigende Mieten aufgrund hoher Bau-/Sanierungskosten sind zu erwarten! Modulares, serielles Bauen wird häufig propagiert, ist aber realistisch betrachtet, für einige Pilotprojekte geeignet aber nicht in der Fläche und noch weniger im Gebäudebestand.

#### **Problem 4: Kulturelles Erbe Europas gefährdet**

Keiner will Schloss Neuschwanstein mit WDVS. Auch die EU nicht, die Ausnahmen zu lässt. Es droht aber eine architektonische Vereinheitlichung des Baubestandes (unabhängig von Denkmalschutz), z. B. für PV-Anlagen bestimmte Dachneigung aller Dächer, was z.B. ein Vergleich des Gebäudebestands zwischen Franken und Oberbayern, aufzeigt.

Letztlich muss man zur Erreichung der Ziele eine Vielzahl von Ausnahmen machen, was den Rest des Sektors stark belastet, um die Zielvorgaben zu erreichen.

Die EU plant zumindest einige Ausnahmen für historische Gebäude, Gebäude für Gottesdienste und für religiöse Zwecke genutzte Gebäude, freistehende Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup>, Ferienhäuser und Wohngebiete, die für eine begrenzte Dauer genutzt werden und einen geringen Energieverbrauch aufweisen, für Verteidigungszwecke genutzte Gebäude im Eigentum der Streitkräfte und für Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude. Bereits jetzt ist absehbar, dass die Ausnahmen natürlich auch wiederum Abgrenzungsschwierigkeiten provozieren werden.

#### **5. Zusammenfassung**

Die vorstehende Aufzählung der zu erwartenden Probleme ist nicht abschließend, soll aber zeigen, welches Konfliktpotential die an sich erstrebenswerten Ziele bergen, wenn durch korsettartige Bestimmungen der EU, die Mitgliedstaaten gegenüber dem Bürger zu Zwangsmaßnahmen greifen müssen. Es wäre wünschenswert gewesen, weniger ambitionierte Ziele ohne Zwang gegenüber Einzelgebäuden zu treffen. Selbst bei Wohngebäuden wird die Realisierung der Ziele schwierig werden.

Ihr  
Dr. Stangl

