



**ZIA-Leitfaden zur Umsetzung
der Klimaschutz-Taxonomie
für den Gebäudesektor**

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen.....	3
B. Im Überblick: Die Klimaschutz-Taxonomie für den Gebäudesektor.....	3
I. Technische Bewertungskriterien für das Umweltziel Klimaschutz.....	4
II. Keine Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele (Do No Significant Harm).....	6
C. Praktische Hinweise und begriffliche Klarstellungen zur Klimaschutz-Taxonomie für den Gebäudesektor.....	7
I. Anforderungen für Neubau (Annex I, 7.1.).....	7
(1)Kategorie Neubau.....	7
(2)Erfassung des Bestands ab 31.12.2020	8
(3)Primärenergiebedarf gemäß Energieausweis (EPC).....	8
(4)10 % unter nationalem NZEB-Standard	8
(5)Bestandsschutz	8
(6)Durchzuführende Tests/Prüfungen für Gebäude > 5.000 m ²	9
II. Anforderungen für Sanierung/Renovierung (Annex I, 7.2.).....	10
(1)Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes entspricht den kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz	10
(2)Primärenergiebedarf-Einsparung von mind. 30 % innerhalb von höchstens drei Jahren	11
III. Anforderungen Erwerb und Eigentum von/an Bestandsimmobilien (Annex I 7.7.)	13
(1)Abgrenzung von Bestands- und Neubau (7.1.)	13
(2)EPC-Rating A	14
(3)Top 15% in Bezug auf den Primärenergiebedarf	15
(4)Energiemanagementsystem für Nichtwohngebäude	16

A. Vorbemerkungen

Der vorliegende Leitfaden dient als praktische Hilfestellung bei der Anwendung und Umsetzung der Taxonomie-Kriterien für den Gebäudesektor. Durch ihn sollen begriffliche Ungereimtheiten beseitigt und praktische Antworten für die Ermittlung der Taxonomie-Kriterien gegeben werden. Fragen zur Ermittlung etwaiger Taxonomie-Umsätze und –ausgaben (Turnover/CapEx/OpEx) im Rahmen des Taxonomie-Reportings sind nicht Gegenstand des Leitfadens. Der Leitfaden ist mit den Mitgliedern des ZIA abgestimmt und soll laufend weiterentwickelt werden.

B. Im Überblick: Die Klimaschutz-Taxonomie für den Gebäudesektor

Durch die Taxonomie wird bestimmt, wann eine wirtschaftliche Tätigkeit nachhaltig ist. Gemäß Art. 3 der Taxonomie-Verordnung¹ ist dies dann der Fall, wenn

- die Wirtschaftstätigkeit einen **wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines von sechs Umweltzielen²** leistet,
- die Wirtschaftstätigkeit nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anderen Umweltziele führt (sog. **Do No Significant Harm – DNSH**),
- die Wirtschaftstätigkeit unter Einhaltung **sozialer und Governance-Mindeststandards** ausgeübt wird und
- die Wirtschaftstätigkeit im **Einklang mit technischen Bewertungskriterien** steht.

¹ Die Taxonomie-VO (EU) 2020/852 vom 18. Juni 2020 regelt den Rechtsrahmen, d.h. insbesondere sachlichen und zeitlichen Anwendungsbereich, Berichtspflichten, Taxonomie-Systematik und Umweltziele.

² Neben zwei Klimaschutzzielen (Klimaschutz (1) und Anpassung an den Klimawandel (2)) gehören zu den sechs Umweltzielen der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (3), der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (4), Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (5) und Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen (6).

Die Delegierte Verordnung einschließlich zweier Annexe³ ergänzt die Taxonomie-Verordnung, indem sie die technischen Bewertungskriterien für die beiden Klimaschutzziele der EU-Taxonomie festlegt. Die Regelungen sind in Verbindung mit den Vorgaben der Taxonomie-Verordnung **seit dem 1. Januar 2022 anwendbar**.

I. Technische Bewertungskriterien für das Umweltziel Klimaschutz

Nachfolgend sollen die **technischen Bewertungskriterien für das Umweltziel Klimaschutz** („*climate change mitigation*“) beleuchtet werden, welche sich für den Gebäudesektor im Annex I zum Delegierten Rechtsakt unter Kapitel 7 befinden.⁴

Dabei wird das Umweltziel Klimaschutz im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ in die folgenden vier Unterkategorien unterteilt:

- **Neubau (1),**
- **Sanierung/Renovierung (2),**
- **Individuelle Maßnahmen (3)** sowie
- **Erwerb und Eigentum von/an Bestandsimmobilien (4).**

Die Bewertungskriterien dieser Unterkategorien⁵ lassen sich, wie in der Übersicht auf der nächsten Seite dargestellt, zusammenfassen.

³ Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 vom 4. Juni 2021.

⁴ Die Kriterien für das in Annex II geregelte Klimaschutzziel „*climate change adaptation*“ werden nachfolgend noch nicht beleuchtet, sollen aber zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden.

⁵ Die individuellen Maßnahmen (3) sind aufgrund des umfassenden Kataloges und ihrer untergeordneten Relevanz hier vorerst nicht berücksichtigt.

(1) Anforderungen für Neubau (Annex I, Kategorie 7.1.)

Für die Errichtung neuer Gebäude (gebaut nach dem 31.12.2020)

- **Primärenergiebedarf (PEB)**, der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes definiert, **liegt mind. 10 % unter** nationalem **NZEB-Standard**
- Nachweis PEB über **Energieausweis (EPC, Energy Performance Certificate)**
- Zusätzlich für Gebäude > 5.000 m²:
 - Tests zur Luftdichtigkeit und thermischen Integrität
 - Ermittlung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials (GWP) für jede Phase im Lebenszyklus

(2) Anforderungen für Sanierung/Renovierung (Annex I, Kategorie 7.2.)

Gebäuderenovierung entspricht

- „**größerer Renovierung**“ (*major renovation*) gemäß nationalen oder regionalen Bauvorschriften in Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)⁶
oder
- **PEB-Einsparung** von mind. **30 % innerhalb von höchstens drei Jahren.**

(3) Anforderungen Erwerb und Eigentum von/an Bestandsimmobilien (Annex I, Kategorie 7.7.)

Gebaut vor dem 31.12.2020

- **EPC-Rating A**
oder
- innerhalb der **Top 15 %** des **nationalen oder regionalen** Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf. Belegt durch geeignete Nachweise, in denen mit nationalem oder regionalem Gebäudebestand verglichen wird. Dabei Differenzierung mindestens nach Wohngebäude und Nichtwohngebäude.

Gebaut nach dem 31.12.2020

- hier gelten **Neubau-Kriterien**

Für große Nichtwohngebäude (Wärme- und Kälteerzeuger mit Nennleistung > 290 kW) ist ein Energiemanagementsystem nachzuweisen.

⁶ Richtlinie 2010/31/EU v. 19. Mai 2010, in Deutschland umgesetzt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

II. Keine Beeinträchtigung der weiteren Umweltziele (Do No Significant Harm)

Damit eine Investition bzw. eine Immobilie als nachhaltig im Sinne der Taxonomie qualifiziert, dürfen neben der Erfüllung der genannten technischen Bewertungskriterien nach dem sog. *Do No Significant Harm-Prinzip* die **weiteren Umweltziele der Taxonomie nicht beeinträchtigt** werden (DNSH). Die hierfür ebenfalls im Delegierten Rechtsakt bzw. den Annexen festgelegten Bewertungskriterien sollen in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst dargestellt werden:

DNSH-Kriterien Umweltziel Klimaschutz					
	Anpassung an den Klimawandel	Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Übergang zur Kreislaufwirtschaft	Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme
(1) Neubau	<ul style="list-style-type: none"> - Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung der physischen Klimarisiken (Temperatur/ Wind/ Wasser/ Stoffe bzw. Böden) gem. Anlage A - Integration von Anpassungslösungen, die physische Klimarisiken über einen Zeitraum von 5-10 Jahren reduzieren 	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung maximaler Wasserverbräuche für Sanitärbereich (Wasserhähne, Toiletten, Duschen); Nachweis durch Produktdatenblätter, Bauzertifikate etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Recycling/ Wiederverwendung mind. 70% nicht-gefährlicher Bau- und Abbruchstoffe gem. Abfall-RL - Betreiber begrenzen Abfallaufkommen bei Bau- und Abbruchprozessen - Gebäudeauslegung und Bautechnik unterstützt Kreislaufwirtschaft anhand einschlägiger Normen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baubestandteile / Baustoffe erfüllen Kriterien gem. Anlage C - Grenzwerte für Schadstoffe in Baustoffen und Baubestandteilen - Altlastenüberprüfung bei potenziell verunreinigte Grundstücksflächen - Maßnahmen zur Verringerung von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen während Bau- und Wartungsarbeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltverträglichkeitsprüfung gem. EU-RL - Neubau wird nicht in bestimmten Schutzgebieten errichtet.
(2) Sanierung / Renovierung	Wie Neubau	Wie Neubau	Wie Neubau	Wie Neubau	-
(3) Erwerb Eigentum / Bestand	Wie Neubau	-	-	-	-

C. Praktische Hinweise und begriffliche Klarstellungen zur Klimaschutz-Taxonomie für den Gebäudesektor

I. Anforderungen für Neubau (Annex I, 7.1.)

Voraussetzungen:

Primärenergiebedarf (PEB), der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes definiert, liegt mind. **10 % unter nationalem NZEB-Standard**. Der Nachweis des PEB ist über ein EPC (Energy Performance Certificate) zu erbringen.

Außerdem sind für Gebäude > 5.000 m² **Tests auf Luftdichtheit und thermische Integrität** sowie das **Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (GWP)** zu ermitteln.

(1) Kategorie Neubau

Zur Kategorie Neubau (7.1.) gehören die

- **Entwicklung von Bauprojekten** sowie
- **der Bau vollständiger Wohn- und Nichtwohngebäude⁷**

Aufgrund des planerischen Ansatzes in 7.1 („*development*“, „*construction*“) ist davon auszugehen, dass die Kriterien für den Neubau **im Zeitpunkt des Bauantrags oder der -genehmigung** zu erfüllen sind.⁸

⁷ Gem. Annex I, 7.1 heißt es im Wortlaut: „Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis.“

⁸ Auch wenn einige Stimmen bei einem Neubau aus Vergleichbarkeits- und Gleichheitserwägungen die Fertigstellungsanzeige als maßgeblich ansehen, spricht vieles dafür den Zeitpunkt des Bauantrags oder -genehmigung zu wählen. Dies folgt daraus, dass eine Projektentwicklung ohne Finanzierung regelmäßig nicht zustande kommt. Dieser Umstand wurde auch in der Neubau-Definition nach 7.1. berücksichtigt. Da auch der Finanzierer Interesse an Rechtssicherheit hat und die Finanzierung i.d.R. vor Baubeginn oder -genehmigung – jedenfalls jedoch vor Fertigstellung – erfolgt, sollte an den Zeitpunkt des Bauantrags oder der Baugenehmigung angeknüpft werden.

(2) Erfassung des Bestands ab 31.12.2020

In der Kategorie Bestand (7.7.) wird unter Ziffer 2 zudem klargestellt, dass für Gebäude, die nach dem 31.12.2020 gebaut wurden, **ebenfalls die Neubaukriterien** zugrunde zu legen sind. Maßgeblich ist insofern der Zeitpunkt der Fertigstellung (Baufertigstellungsanzeige). Weiterführend zu Kategorie 7.7. siehe Praxishinweis unter 3. (1).

(3) Primärenergiebedarf gemäß Energieausweis (EPC)

Für die Ermittlung des **Primärenergiebedarfs⁹ von Neubauten** ist in Deutschland als EPC der **Energiebedarfsausweis** heranzuziehen.

(4) 10 % unter nationalem NZEB-Standard

Der europäische NZEB-Standard (*Nearly Zero Emission Building* – Niedrigstenergiegebäude) entspricht in Deutschland dem aktuellen **Gebäudeenergiegesetz (GEG)-Standard (2020)**. Sowohl für Wohngebäude als auch Nichtwohngebäude sind im GEG Anforderungen in Form eines Referenzgebäudevergleichs definiert.

(5) Bestandsschutz

Im Zuge der durch die neue Bundesregierung angekündigten Novelle des GEG und möglicher schärferer Vorgaben aus einer novellierten EPBD ist zu erwarten, dass die **Gebäudeeffizienzstandards kurz- bis mittelfristig verschärft werden**. Ein Neubau, der bisher 10 % unterhalb des NZEB-Standards lag, würde diese Anforderung durch die Verschärfung ggfs. nicht mehr erfüllen und könnte somit seine zuvor festgestellte Taxonomie-Konformität verlieren.

***Praxishinweis:** Um diesen Rechtsunsicherheiten entgegenzuwirken, bedarf es eines angemessenen Bestandsschutzes. Da die Kategorie Neubau vor allem die Entwicklung von Bauprojekten erfasst (s.o. Ziff. (1)) und damit eine „ex-ante“-Perspektive zugrunde zu legen ist, sollte ein etwaiger Bestandsschutz für solche Neubauten greifen, die vor einer gesetzlichen Verschärfung der GEG-Maßgaben bereits beantragt oder genehmigt wurden. Details sollten zukünftig durch*

⁹ Primärenergiebedarf ist gem. Fußnote 281 in Annex I des Deleg. Rechtsaktes die berechnete Energiemenge, die zur Deckung des Energiebedarfs im Zusammenhang mit der typischen Nutzung eines Gebäudes benötigt wird, ausgedrückt durch einen numerischen Indikator für den gesamten Primärenergieverbrauch in kWh/m² pro Jahr, auf der Grundlage der einschlägigen nationalen Berechnungsmethode und gemäß dem EPC.

den Gesetzgeber definiert werden. Zur Orientierung könnte vorerst die **Bestandsschutzregelung des EU Green Bond Standards (EU GBS) dienen**.¹⁰

(6) Durchzuführende Tests/Prüfungen für Gebäude > 5.000 m²

a) Bei Fertigstellung

Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m² wird das Gebäude bei Fertigstellung auf **Luftdichtheit und thermische Integrität**¹¹ geprüft, wobei Investoren und Kunden gegenüber jeglichen Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle offenzulegen sind.

b) Für jede Phase im Lebenszyklus

Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m² wurde das **Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (GWP)**¹² des errichteten Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und wird gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt. Bzgl. Fläche von 5.000 m² hat gemäß Annex I, Fußnote 285 die Berechnung und Offenlegung bei Wohngebäuden anhand einer repräsentativen Auswahl von Wohnraum-/Wohnungstypen zu erfolgen.

Praxishinweis: Maßgeblich für die Ermittlung der 5.000 m² sollte jeweils die **Bruttogrundfläche (BGF)** sein. Die Berechnung der BGF ist über DIN 277 definiert. Ggfs. können in einzelnen Bundesländern oder im europäischen Ausland auch andere Berechnungsmethoden relevant sein.

¹⁰ Diskussionsstand Juli 2022: Die EU-Kommission geht in ihrem Vorschlag zum EU GBS vom 06.07.2021 von einem Bestandsschutz von 5 Jahren ab Gesetzesänderung aus. Im Rahmen der Trilog-Verhandlungen hat der Rat einen vollumfänglichen Bestandsschutz vorgeschlagen, während das Parlament eine 10-jährige Übergangsfrist für bestimmte Vermögenswerte („*financial claims*“) favorisiert, die zwar zum Zeitpunkt der Emission eines EU Green Bonds Taxonomie-konform sind, den Anforderungen zukünftiger Delegierter Rechtsakte aber nicht mehr entsprechen.

¹¹ Zur thermischen Integrität: Die Prüfung erfolgt gemäß EN 13187 (Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Nachweis von Wärmebrücken in Gebäudehüllen – Infrarot-Verfahren) und EN 13829 (Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden. Bestimmung der Luftdurchlässigkeit von Gebäuden. Differenzdruckverfahren) oder gleichwertigen Normen, die von der jeweiligen Bauprüfstelle, in deren Gebiet sich das Gebäude befindet, akzeptiert werden (Fn. 284, Annex I).

Eine andere Möglichkeit sind robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs; dies ist eine annehmbare Alternative zur Prüfung der thermischen Integrität.

¹² Weitere umfangreiche technische Hinweise zum GWP-Test s. Fn. 286, Annex I.

II. Anforderungen für Sanierung/Renovierung (Annex I, 7.2.)

Voraussetzungen:

Entspricht den „**Anforderungen an größere Renovierungen** gemäß der (nach EPBD umgesetzten) nationalen oder regionalen¹³ Bauvorschriften “

oder

Primärenergiebedarf-Einsparung von mind. **30 % innerhalb von drei Jahren**

(1) Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes entspricht den kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz¹⁴

Annex I, 7.2. knüpft an die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes an, welche nationale Gesetze infolge einer größeren Renovierung¹⁵ fordern. In Deutschland richten sich diese nach den **§§ 48, 50 GEG**. Danach gilt im Wesentlichen:

a) Wohngebäude

Bei **geänderten Wohngebäuden** der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den auf die Gebäudenutzfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines vergleichbaren Referenzgebäudes um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet (**§ 50 Abs. 1 Nr. 1a GEG**) und

¹³ Regionale Bauvorschriften dürften in Deutschland hinsichtlich der Definition „größerer Renovierungen“ nicht relevant sein.

¹⁴ Gem. Annex I Fußnote 298: Die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder des renovierten Teils entspricht den kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß der genannten Richtlinie.

¹⁵ Auch wenn sich die Taxonomie nur auf die durch eine „größere Renovierung“ ausgelösten Rechtsfolgen bezieht, sei erwähnt, dass im § 2 Nr. 5 GEIG eine Definition zu finden ist.

b) Nichtwohngebäude

bei **geänderten Nichtwohngebäuden** der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung den auf die Nettogrundfläche bezogenen Wert des Jahres-Primärenergiebedarfs eines vergleichbaren Referenzgebäudes um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet (§ 50 Abs. 1 Nr. 2a GEG).

(2) Primärenergiebedarf-Einsparung von mind. 30 % innerhalb von höchstens drei Jahren

Der Nachweis der Energieeinsparung ist durch einen Vergleich des berechneten Primärenergiebedarfs vor und nach der Maßnahme zu erbringen.

a) Primärenergiebedarf gem. Energieausweis (EPC)

Für die jeweilige Ermittlung des **Primärenergiebedarfs**¹⁶ vorher und nachher ist in Deutschland als EPC vorzugsweise der **Energiebedarfsausweis** heranzuziehen.

Praxishinweis: In Deutschland verfügen viele Gebäude aktuell über keinen **Energiebedarfsausweis**. In der Praxis ist zu beobachten, dass in diesen Fällen übergangsweise auch die **Energieverbrauchsausweise** herangezogen werden. Im Rahmen des „Vorher-/Nachher-Vergleichs“ sollte stets die gleiche Art des Energieausweises zugrunde gelegt werden, d.h. es sollten jeweils die **Energiebedarfs-** bzw. **Energieverbrauchsausweise** miteinander verglichen werden.

¹⁶ Primärenergiebedarf ist gem. Fußnote 281 in Annex I des Deleg. Rechtsaktes die berechnete Energiemenge, die zur Deckung des Energiebedarfs im Zusammenhang mit der typischen Nutzung eines Gebäudes benötigt wird, ausgedrückt durch einen numerischen Indikator für den gesamten Primärenergieverbrauch in kWh/m² pro Jahr, auf der Grundlage der einschlägigen nationalen Berechnungsmethode und gemäß dem EPC.

b) Ermittlung des Primärenergiebedarfs vor der Renovierungsmaßnahme

Der **ursprüngliche Primärenergiebedarf** und die **berechnete Verbesserung** sind auf Grundlage

- einer detaillierten Gebäudeaufnahme,
 - einem Energieaudit (durch Energieberater) **oder**
 - einer anderen transparenten und verhältnismäßigen Methode
- zu ermitteln und durch einen Energieausweis (EPC) zu validieren.¹⁷

Praxishinweis: In Deutschland kann der Energiebedarf vor der Renovierungsmaßnahme dadurch ermittelt werden, dass ein Energieberater (z.B. Bauphysiker) den GEG-Nachweis nach DIN V 18599 berechnet (inkl. Erfassung der Gebäudesubstanz und Anlagetechnik). Ein zusätzlicher Audit ist in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

c) Ermittlung des Primärenergiebedarfs nach der Renovierungsmaßnahme

Die Verbesserung um 30 % ergibt sich aus

- einer tatsächlichen Verringerung des PEB,
- wobei die **Verringerung des Nettoprimärenergiebedarfs an Energie aus erneuerbaren Quellen nicht** berücksichtigt wird, und
- kann durch eine Reihe von Maßnahmen **innerhalb von höchstens drei Jahren** erreicht werden.¹⁸

¹⁷ Voraussetzungen gem. Annex I Fußnote 299, nach dem genauen Wortlaut heißt es: Der ursprüngliche Primärenergiebedarf und die geschätzte Verbesserung beruhen auf einer detaillierten Gebäudeaufnahme, einem Energieaudit, das von einem akkreditierten unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird, oder einer anderen transparenten und verhältnismäßigen Methode, und werden mittels eines EPC validiert. Die Verbesserung um 30 % ergibt sich aus einer tatsächlichen Verringerung des PEB (wobei die Verringerung des Nettoprimärenergiebedarfs an Energie aus erneuerbaren Quellen nicht berücksichtigt wird) und kann durch eine Reihe von Maßnahmen innerhalb von höchstens drei Jahren erreicht werden.

¹⁸ Gem. Annex I Fußnote 299

III. Anforderungen Erwerb und Eigentum von/an Bestandsimmobilien (Annex I 7.7.)

Voraussetzungen:

EPC-Rating A

oder

innerhalb der **Top 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands** in Bezug auf den Primärenergiebedarf im Betrieb. Belegt durch geeignete Nachweise, in denen Energieeffizienz der betreffenden Immobilie mit Energieeffizienz des nationalen oder regionalen Gebäudebestands verglichen wird, dabei Differenzierung mindestens nach Wohngebäude und Nichtwohngebäude.

***Praxishinweis:** Für die Prüfung der Taxonomie-Konformität werden in der Praxis für die Kategorie Bestand alternativ zu den soeben genannten Kriterien (EPC Rating A, Top 15%) auch die Anforderungen der Kategorie Neubau (7.1.) herangezogen, d.h. das Kriterium, dass ein Bestandsgebäude 10 % unter nationalem (d.h. nach GEG) NZEB-Standard liegt (s.o.).*

(1) Abgrenzung von Bestands- und Neubau (7.1.)

Für die Abgrenzung eines Bestandbaus von einem Neubau ist der Zeitpunkt der Fertigstellung maßgeblich. Für nach dem 31.12.2020 gebaute (fertiggestellte) Gebäude sind die Neubaukriterien zugrunde zu legen. Dies gilt auch dann, wenn die Baugenehmigung vor dem 31.12.2020 erteilt wurde.

***Praxishinweis:** Es besteht insoweit Streit, ob für den Bestandsbau, der gleich einem Neubau zu behandeln ist, wegen des Verweises aus 7.7. auf 7.1. sämtliche DNSH-Kriterien (wie bei einem Neubau) zu prüfen sind oder lediglich (wie bei einem Bestandsbau im Übrigen) nur das DNSH-Kriterium „Anpassung an*

den Klimawandel“ angelegt werden muss. Zu den DNSH-Kriterien s. unsere Übersicht oben unter II. 2.

(2) EPC-Rating A

Das EPC-Rating A steht für Energieeffizienzklasse A gemäß Energieausweis (EPC). In Deutschland ist als EPC vorzugsweise der **Energiebedarfsausweis** heranzuziehen.

***Praxishinweis:** In Deutschland verfügen viele Gebäude aktuell über keinen Energiebedarfsausweis. In der Praxis ist zu beobachten, dass in diesen Fällen übergangsweise auch die Energieverbrauchsausweise herangezogen werden.*

a) EPC-Rating A in Deutschland

Der Energiebedarfsausweis weist in Deutschland für den **Wohngebäudebereich** eine Energieeffizienzklasse aus. Demgegenüber werden in den Energiebedarfsausweisen für **Nichtwohngebäude in Deutschland derzeit keine dem Wohngebäudebereich vergleichbaren Energieeffizienzklassen** ausgewiesen.

***Praxishinweis:** Unter Einbindung einer Universität wird derzeit eine Methodik entwickelt, um auf Grundlage bestehender Energieausweise **fehlende Energieeffizienzklassen im Nichtwohngebäudebereich** zu ermitteln.*

b) EPC-Rating A in anderen EU-Mitgliedstaaten

Die Energieeffizienzklassen können in den meisten europäischen Staaten über die Energiebedarfsausweise ermittelt werden. Zwar werden diese regelmäßig über die Buchstaben A bis F/G abgebildet, zum Teil wird die Klasse A aber weiter unterteilt (z.B. A bis A+++ , A1 bis A3). In diesen Fällen ist stets davon auszugehen, dass bereits ab der jeweils niedrigsten Unterklasse die Anforderung EPC A erfüllt ist. Zwar wird eine gesetzliche Angleichung im Zuge der derzeitigen EPBD-Novelle avisiert, diese ist aber erst in einigen Jahren zu erwarten.

(3) Top 15% in Bezug auf den Primärenergiebedarf

Die Top 15% in Bezug auf den Primärenergiebedarf sollten **durch geeignete Nachweise, in denen mit nationalem oder regionalem Gebäudebestand vergleichbar sind, belegt werden.**

Die gesetzlichen Vorgaben sehen keine weitergehenden Definitionen oder Auslegungshinweise vor, wie die Top 15% zu ermitteln sind, insbesondere wie die geeigneten Nachweise zu erbringen sind.

a) Nationaler oder regionaler Gebäudebestand

Es ist zunächst davon auszugehen, dass national das Gebiet des jeweiligen EU-Mitgliedstaats und regional eine kleinere Einheit innerhalb der nationalen Grenzen (ggf. in Grenzregionen auch grenzüberschreitend) beschreibt.

b) Unterteilung nach Assetklassen

In den Vorgaben unter Annex I, 7.7 (Bestand) ist eine Unterteilung **mindestens nach Wohngebäude und Nichtwohngebäude** ausdrücklich vorgesehen. Daraus lässt sich ableiten, dass eine über diese beiden Kategorien hinausgehende Aufteilung – z.B. nach Nichtwohngebäude-Nutzungskategorien – möglich ist. Sie kann zudem sinnvoll sein, da die Energiebedarfe der einzelnen Assetklassen (z.B. Hotel vs. Büro) in der Regel sehr unterschiedlich sind. Für die Aufteilung nach weiteren Assetklassen kann z. B. die „**ZIA Kategorisierung sachlicher Teilmärkte**“¹⁹ zugrunde gelegt werden.

¹⁹ „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“, 2. Ergebnisbericht 2019, herausgegeben durch den ZIA, in Zusammenarbeit u.a. mit Bundesbank, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (https://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/2_Ergebnisbericht_zur_Kategorisierung_von_Wirtschaftsimmobilien.pdf) – wird derzeit überarbeitet: neueste Version erhältlich unter: <https://zia-deutschland.de/project/transparenz-durch-standardisierung/>.

c) Bestandsschutz

Die „Top 15%“ des Gebäudebestandes ist eine dynamische Größe, d.h. sie verändert sich laufend. Gebäude, die zu einem bestimmten Zeitpunkt zu den Top 15% gehören, können zu einem späteren Zeitpunkt durch ein energieeffizienteres Gebäude aus den Top 15% verdrängt werden. Um einem damit zu befürchtenden Verdrängungswettbewerb zu begegnen, sollte wie folgt vorgegangen werden:

- Die Top 15% des Gebäudebestandes sollten **regelmäßig** ermittelt werden, bspw. im Jahresturnus.
- **Bestandsschutz-Zeitraum:** Für Gebäude, die infolge der **regelmäßigen** Aktualisierung aus den Top 15% des Gebäudebestandes rausfallen, ist die Ansetzung eines Bestandsschutz-Zeitraumes naheliegend. Allerdings enthalten die gesetzlichen Vorgaben keine Anhaltspunkte für eine Bestandsschutzregelung.

(4) Energiemanagementsystem für Nichtwohngebäude

Für große Nichtwohngebäude (mit einer Nennleistung für Heizungsanlagen, kombinierte Raumheizung und -lüftung, Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen von mehr als 290 Kilowatt) ist eine Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz durchzuführen.²⁰

²⁰ Annex I, Fußnote 305: Dies kann beispielsweise durch das Bestehen eines Energieleistungsvertrags oder eines Systems für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung gemäß Artikel 14 Absatz 4 und Artikel 15 Absatz 4 der Richtlinie 2010/31/EU nachgewiesen werden.

