

POSITIONSPAPIER

14. Juni 2023



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Novellierung der EU-Richtlinie über die
Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
MEPS – Minimum Energy Performance Standards (Artikel 9).....	5
ZEB – Zero Emission Buildings	6
EPC – Energy Performance Certificates (Artikel 16, Annex V)	7

Präambel

Unsere Gesellschaft sieht sich durch den Klimawandel massiven Herausforderungen ausgesetzt, die die Europäische Union durch ihr Green Deal-Paket mit dem Ziel europäischer Klimaneutralität 2050 adressiert. Die europäische Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie EPBD ist dabei ein wichtiger Baustein. In Europa ist der Gebäudesektor für circa 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Das verdeutlicht einerseits die große wirtschaftliche Bedeutung des Sektors. Zugleich liegt darin für die Immobilienwirtschaft die Aufgabe, durch weitere Effizienzsteigerungen und fortgesetzte Reduzierung von CO₂-Emissionen auch mittels Einsatzes erneuerbarer Energien Verantwortung für den Klimaschutz zu übernehmen.

Die Immobilienwirtschaft ist in Deutschland mit knapp 800.000 Unternehmen und 3,5 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine der größten und dynamischsten Branchen. Ihre jährliche Wirtschaftskraft – fast 20% der deutschen Bruttowertschöpfung – ist z. B. deutlich größer als die des Automobilsektors. Das zeigt: Die Immobilienwirtschaft ist ein zentraler Akteur, der einen bedeutsamen Teil zum Erreichen der Klimaziele beitragen kann und muss.

Der ZIA ist der Spitzenverband von mehr als 30 Immobilienverbänden und rund 400 Einzelunternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Wir unterstützen die europäischen Institutionen dabei, entschlossen in Richtung Klimaneutralität 2050 voranzuschreiten. Dabei ist ein angemessener ordnungsrechtlicher Rahmen entscheidend. Es ist wichtig, die Akteure durch die politischen Vorgaben bei der Transformation der Bestände und der Finanzierung der dafür notwendigen Investitionen zu unterstützen. Um in der Bevölkerung Unterstützung zu finden, müssen die Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter von Wohnraum und Gewerbeflächen wirtschaftlich tragbar sein. Soziale Härten müssen vermieden werden. Die in Deutschland medial heftig befeuerte Debatte um den Vorschlag eines 65-Prozent-Anteils erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen zeigt eindrücklich, wie wichtig eine soziale und wirtschaftliche Gesamtbetrachtung ist.

Die vorliegenden Positionen der Europäischen Kommission, des Parlaments und des Rates zur EPBD-Novelle definieren viele praxisnahe Ansätze. Das gilt etwa für das „worst first“-Prinzip: In der Sanierung der Gebäude mit den niedrigsten Effizienzstandards liegt der größte Klimaschutz-Effekt. Neue Gebäude sollen einen zeitgemäßen

Effizienzstandard erhalten, da nicht verbrauchte Energie immer die günstigste ist. Zu ambitionierte Standards jedoch würden die Baukosten und Mieten im Vergleich zur zusätzlich erreichten CO₂-Verringerung überproportional ansteigen lassen. Zudem ist der Klimaschutz-Effekt bei Betrachtung der verbauten grauen Emissionen nicht immer positiv. Daher bedarf es einer guten Balance zwischen praxistauglichen Anforderungen und wirtschaftlicher Verträglichkeit.

Der Gebäudesektor ist naturgemäß auch sehr eng mit dem Energiesektor verbunden. Ohne massive Investitionen in den Ausbau grüner Stromproduktion und die grüne Transformation der Wärmenetze kann der Gebäudesektor nicht klimaneutral werden. Hier müssen die Sektoren zusammengedacht werden.

Photovoltaik-Anlagen an und auf Gebäuden verringern in Zeiten zunehmender Elektrifizierung den Bedarf der Gebäude, ihren Strom aus dem Netz zu beziehen. Dazu leisten Immobilienunternehmen heute schon einen wichtigen Beitrag. Das erhöht die **Netzstabilität**, verringert die Abhängigkeit Europas von **fossilen Energieimporten** und stellt Mieterinnen und Mietern **kostengünstig CO₂-freie Energie** zur Verfügung. Daher ist es von hoher Bedeutung, den flächendeckenden Ausbau von PV-Erzeugung auf und an Gebäuden systematisch durch entsprechende Rahmenbedingungen zu stärken. Diese umfassen steuerliche und finanzielle Regelungen. Zudem muss die Eigenerzeugung von Solarstrom als Beitrag der Immobilienwirtschaft zur Transformation anerkannt werden.

Nachfolgend finden Sie die Positionen des ZIA zum aktuellen EPBD-Trilog-Verfahren mit dem Ziel, die aktuell emotional hochaufgeladene Debatte zu versachlichen und eine klimapolitisch ambitionierte EPBD-Novelle mit den unverzichtbaren Grundsätzen sozialer Verträglichkeit und wirtschaftlicher Leistbarkeit in Einklang zu bringen.

MEPS – Minimum Energy Performance Standards (Artikel 9)

Aller Voraussicht nach können die meisten Gebäude, für die durch die novellierte EPBD eine Sanierung vorgesehen wäre, aus rein technischer Sicht auf die vom Parlament vorgeschlagenen Stufen saniert werden.

De facto jedoch werden aufgrund verschiedener Faktoren (gestiegene Baukosten, Kapitalmangel u.a. aufgrund höherer Zinsen, Fachkräftemangel etc.) nicht alle energetisch ineffizienten Immobilien einer Sanierung unterzogen werden können.

Der ZIA unterstützt daher den „worst first“-Ansatz. Zugleich muss ein umfangreiches Vollzugsdefizit bei Erreichen der Stichtage als Resultat unrealistischer Vorgaben vermieden werden.

Nach Auffassung des ZIA sind die aktuellen Vorschläge zu den MEPS sehr ambitioniert. Klar definierte Jahreszahlen führen dazu, dass ein europäisches „level-playing field“ entsteht, das von Mitgliedstaat zu Mitgliedstaat unterschiedlichen Regelungen vorzuziehen ist. Dabei sind die Anstrengungen, die zum Erreichen dieser Standards erforderlich wären, für Wohn- und Nicht-Wohngebäude vergleichbar komplex und erfordern daher den gleichen Zeitrahmen zur Umsetzung. Für Wohn- und Nichtwohngebäude sollten aus diesem Grunde die Vorgaben „ab 1.1.2030 Effizienzklasse F“ und ab 1.1.2033 Effizienzklasse E“ gelten.

ZEB – Zero Emission Buildings

Artikel 2

Der vorgeschlagene ZEB (Zero Emission Building)-Standard beschreibt ein Gebäude mit sehr hoher Energieeffizienz und geringem Energiebedarf/-verbrauch. Dieser Teil der Definition des ZEB ist für einen hohen modernen Gebäudestandard sachgerecht.

Der verbleibende Restenergiebedarf soll dabei „vollständig“ aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Erneuerbare Energien werden in den Mitgliedstaaten mit Blick auf den nationalen Dekarbonisierungspfad sukzessive ausgebaut. Um die Dekarbonisierung des Gebäudesektors zu erreichen, ist es erforderlich, in der Übergangsphase anteilig auch noch fossile Energieträger einzusetzen, die in hocheffizienten Gebäuden dann Schritt für Schritt durch grüne Pendanten substituiert werden. Dies muss weiterhin möglich sein.

Der ZIA unterstützt, dass erneuerbare Energie, die in unmittelbarer Nähe abseits des Gebäudes erzeugt und über das Netz bereitgestellt wird, als Erfüllungsoption für mehr grüne Energie im Gebäude anerkannt werden soll. Zusätzlich sollten Grünstromverträge und grüne PPA-Kontrakte ebenfalls anerkannt werden.

Annex III

Für den Fall, dass der ZEB-Standard für Neubauten deutlich ambitionierter als etwa der heutige Effizienzhaus 55-Standard in Deutschland definiert würde, wäre dessen Übertragung auch auf Bestandsgebäude in der Breite kaum umsetzbar. Eine Übertragung der Neubau-Vorgaben auf den Bestand wäre schlicht unrealistisch und damit deutlich zu ambitioniert.

Sollte es europaweit einheitliche Schwellenwerte für „ZEB-Neubau“ geben, sollten diese nicht 1:1 auf den „Bestand“ übertragen werden.

Dabei ist auch zu beachten, dass der Referenzwert für den Schwellenwert auf europäischer Ebene anders definiert ist als in Deutschland (EU: total primary energy; Deutschland: nicht-erneuerbare Primärenergie).

EPC – Energy Performance Certificates (Artikel 16, Annex V)

Die angestrebte Harmonisierung der Kennwerte der Energieausweise in der Europäischen Union ermöglicht eine Vergleichbarkeit zwischen den EU-Mitgliedstaaten. Dafür müssen aber auch die Berechnungsgrundlagen der Indikatoren europaweit vergleichbar sein.

Zu den geplanten Pflicht-Indikatoren sollten zusätzliche Indikatoren optional bleiben, um die praktische Anwendbarkeit des neuen Energieausweises zu gewährleisten.

Die EU-Taxonomie definiert als nachhaltiges (taxonomie-konformes) Investment eine Investition in ein Gebäude, durch die der NZEB-Standard um mindestens 10% unterschritten wird. Die Taxonomie ist dabei bisher statisch, der NZEB-Standard kann sich jedoch davon losgelöst durch EPBD-Novellen und nationale Verschärfungen verändern und ist damit dynamisch. Seit Verabschiedung der EU-Taxonomie hat sich der Neubaustandard in Deutschland von EH70 bereits auf EH55-Niveau erhöht. Mit der nationalen Umsetzung des kommenden ZEB-Standards als Nachfolger des NZEB könnte der neue Standard in Deutschland sogar bei EH40 liegen. Damit verschärfen sich jeweils auch die Anforderungen der Taxonomie – zunächst 10% unter EH70, dann 10% unter EH55, bald 10% unter EH40. Es ist wichtig, dass sich bei einer weiteren Verschärfung des Neubaustandards in Deutschland (von EH55 auf EH40) nicht automatisch die Anforderungen der Taxonomie erneut erhöhen.

Die Mitgliedstaaten sollten das neue Layout des EPC bis spätestens 31.12.25 vorlegen, da die Reform der Energieausweise für weitere kommende Neuerungen auf nationaler Ebene (z.B. Gebäudedatenbank, Stufenmodell für CO₂-Kosten-Aufteilung für Nichtwohngebäude in Deutschland) entscheidend ist.

Das neue Ausweisformat sollte dabei nur für ab 01.01.27 ausgestellte EPCs gelten, um sicherzustellen, dass bereits ausgestellte EPCs ihre „Restgültigkeit“ beibehalten.

