

# Sanierungspflicht für Gebäude rückt näher

## EUROPÄISCHES PARLAMENT BESCHLIESST WEITREICHENDE NEUFASSUNG DER GEBÄUDE-RICHTLINIE

### Executive Summary

- Das Europäische Parlament hat eine Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<sup>1</sup> beschlossen.
- Die Neufassung enthält Mindestvorgaben für die Energieeffizienz von Gebäuden. Auch eine weitere Vereinheitlichung bei den Energieausweisen ist vorgesehen; u.a. soll nun flächendeckend ein Buchstabensystem eingeführt werden.
- Wohl wesentlichster Inhalt ist eine gestufte Sanierungspflicht für öffentliche und sonstige Nichtwohngebäude ab dem 1. Januar 2027, und ab dem 1. Januar 2030 auch für Wohngebäude.
- Ab 2030 hat jeder Mitgliedstaat alle fünf Jahre einen Gebäuderenovierungsplan aufzustellen.
- Der Entwurf beinhaltet zudem abgestufte Pflichten zur Errichtung von Solarenergieanlagen sowie Ladestationen für E-Mobilität.
- Nach der Annahme durch das EU-Parlament folgen nun Verhandlungen mit den Vertretern der Mitgliedstaaten im Ministerrat über die endgültige neue Fassung der Richtlinie. Danach steht die Umsetzung in den Mitgliedstaaten an.



### I. Ausgangslage

Im Pariser Klima-Übereinkommen der Vereinten Nationen wurde vereinbart, den durchschnittlichen globalen Temperaturanstieg auf 1,5 Grad zu begrenzen.<sup>2</sup> Zur Umsetzung dieses Ziels hat die EU das „Europäische Klimagesetz“<sup>3</sup> erlassen, das bis spätestens 2050 eine gesamtwirtschaftliche Klimaneutralität sicherstellen soll.

Ein hoher Anteil sowohl des Endenergieverbrauchs als auch der Treibhausgasemissionen entfällt auf den Gebäudesektor. Ca. 42 % aller Wohngebäude werden mit Erdgas beheizt, Öl ist mit ca. 14 % der zweitwichtigste Brennstoff.<sup>4</sup> Will die EU ihre Ziele erreichen, bedarf es demnach zwingend einer Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Das Europäische Parlament hat am 14. März 2023 eine Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beschlossen. Deren Ziel ist es, durch strengere Bestimmungen den Energieverbrauch zu senken und Energie aus erneuerbaren Energiequellen,

<sup>1</sup> Richtlinie 2010/31/EU vom 19.05.2010, zuletzt geändert am 01.01.2021, [CL2010L0031DE0030010.0001\\_cp 1..1 \(europa.eu\)](#); Vorschlag des Europäischen Parlaments vom 14.03.2023, [TA \(europa.eu\)](#).  
<sup>2</sup> [Übereinkommen von Paris | Gesetze und Verordnungen | BMUV.](#)

<sup>3</sup> Verordnung (EU) 2021/1119 vom 30.06.2021, [L\\_2021243DE.01000101.xml \(europa.eu\)](#).

<sup>4</sup> Mitteilung der Europäischen Kommission vom 18.05.2022, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:52022DC0240&from=EN>.



insbesondere Solarenergie, verstärkt zu nutzen. Die Energieeffizienz und Energieleistung von Gebäuden soll durch umfassende Sanierungen verbessert werden. Ferner will man die Abhängigkeit der EU von fossilen Brennstoffen und Energieimporten verringern sowie die negativen Auswirkungen der hohen Energiepreise abschwächen.

## II. Die wichtigsten Regelungsinhalte im Überblick

Welche konkreten Maßnahmen sieht die Neufassung der Gebäude-Richtlinie vor?

### 1. Nationaler Gebäuderenovierungsplan

Jeder Mitgliedstaat hat schrittweise einen Gebäuderenovierungsplan aufzustellen und ihn der Kommission vorzulegen, und zwar erstmals 2030 und sodann alle fünf Jahre. Jeder Plan muss unter anderem einen Überblick über den nationalen Gebäudebestand, die durchgeführten und geplanten Maßnahmen sowie einen Fahrplan mit festgelegten Zielen, konkreten Zeitplänen und dem geplanten Investitionsbedarf enthalten. Die Kommission bewertet die Entwürfe und richtet länderspezifische Empfehlungen an die Mitgliedstaaten, die im Rahmen der Überarbeitung des jeweiligen Plans zu berücksichtigen sind.

Ziel ist, dass jeder Mitgliedstaat bis 2050 einen endgültigen nationalen Gebäuderenovierungsplan hat. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der nationale Bestand an öffentlichen und privaten Wohn- und Nichtwohngebäuden energetisch saniert wird, mit dem Ziel des Umbaus bestehender Gebäude zu sog. Nullemissionsgebäuden.

Die technischen Anforderungen an Nullemissionsgebäude werden in Anhängen zur neuen Gebäuderichtlinie definiert. Sie sind strenger als die Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude als dem bisher strengsten, auf EU-Ebene definierten Gebäudetyp. Auch die Neufassung der Richtlinie enthält weiter viele Bezugnahmen auf die Kategorie des Niedrigstenergiegebäudes, die somit nicht etwa abgeschafft werden soll.

### 2. Vorgaben an neue Gebäude

Nach der Richtlinie hat jeder Mitgliedstaat sicherzustellen, dass (i) ab dem **1. Januar 2026** neue Gebäude, die von Behörden genutzt oder betrieben werden oder sich im Eigentum von Behörden befinden, und (ii) ab dem **1. Januar 2028** alle neuen Gebäude Nullemissionsgebäude sind.

Darüber hinaus soll das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial ab dem 1. Januar 2027 für alle neuen Gebäude berechnet und in dem jeweiligen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes offengelegt werden.

### 3. Vereinheitlichung der Energieausweise und Energieeffizienzklassen

Ein erhebliches Problem in der EU ist bisher die fehlende internationale Vergleichbarkeit der Energieausweise und insbesondere der Energieeffizienzklassen. Zum einen gibt es aktuell nicht in allen Mitgliedstaaten für sämtliche Nutzungsarten eine Klassifizierung nach Buchstaben (so fehlt z.B. in Deutschland eine Buchstaben-Skala für alle Nicht-Wohngebäude), zum anderen haben die Energieeffizienzklassen international unterschiedliche Maßstäbe. Künftig soll nun die Einstufung der Energieeffizienzklassen einheitlicher auf einer Skala von „A“ bis „G“ erfolgen, wobei die Klasse „G“ 15 % der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand entspricht. Ein zu 100 % gleicher Maßstab würde damit allerdings wegen der internationalen Unterschiede der Gebäudebestände nach wie vor nicht entstehen. Auch für die Energieeffizienzklasse „A“ enthält die Neufassung der Richtlinie nun eine nähere Vorgabe, nämlich dass es sich hierbei um sog. Nullemissionsgebäude handeln muss; hier soll es aber durch vier unterschiedliche Klimazonen für die Mitgliedstaaten auch weiter eine Möglichkeit zur Differenzierung geben. Die Bandbreite zwischen den Klassen „A“ und „F“ ist künftig gleichmäßig einzuteilen.

### 4. Sanierungspflicht durch Mindestvorgaben für die Energieeffizienz aller Gebäude

Ausgehend von den neuen Energieeffizienzklassen müssen die Mitgliedstaaten nach der neuen Richtlinie gewährleisten, dass (i) Gebäude, die sich im Eigentum der



öffentlichen Hand befinden, sowie (ii) alle sonstigen Nichtwohngebäude spätestens ab dem **1. Januar 2027** mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse „E“ erreichen und ab dem **1. Januar 2030** mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse „D“.

Wohngebäude sollen spätestens ab dem **1. Januar 2030** mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse „E“ aufweisen und ab dem **1. Januar 2033** mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse „D“.

Von diesen Vorgaben sieht die vom EU-Parlament beschlossene Fassung der Richtlinie auf mehreren Ebenen Ausnahmen vor. So sollen die Mitgliedstaaten u.a. denkmalgeschützte Gebäude, aber auch Sozialwohnungen der öffentlichen Hand sowie Industrieanlagen ausnehmen können. Ferner soll die EU-Kommission beschließen können, dass ein Mitgliedstaat die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden „aus Gründen der wirtschaftlichen und technischen Realisierbarkeit und der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte“ anpassen darf.

### 5. Solarenergie sowie Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Bis 24 Monate nach dem Inkrafttreten der neuen Richtlinie sollen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass auf allen neuen öffentlichen Gebäuden und neuen Nichtwohngebäuden geeignete Solarenergieanlagen errichtet werden, „sofern technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional machbar“. Das Gleiche soll für alle bestehenden öffentlichen Gebäude und Nichtwohngebäude bis zum 31. Dezember 2026 sowie für alle neuen Wohngebäude und überdachten Parkplätze bis zum 31. Dezember 2028 gelten. Alle Gebäude, die einer größeren Renovierung<sup>5</sup> unterzogen werden, sollen die Maßgabe bis zum 31. Dezember 2032 erfüllen.

Weiter sieht die Richtlinie abgestufte Pflichten u.a. zur Schaffung von Ladepunkten für E-Mobilität,

<sup>5</sup> Wenn die Gesamtkosten der Renovierung 25 % des Gebäudewerts übersteigen oder mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle renoviert werden.

<sup>6</sup> Verordnung (EU) 2020/852, [EUR-Lex - 32020R0852 - DE - EUR-Lex \(europa.eu\)](#).

diesbezügliche Vorverkabelungen sowie von Fahrradstellplätzen sowohl bei Wohn- als auch Nichtwohngebäuden vor. Voraussetzung hierfür soll im Wesentlichen sein, dass ein Gebäude neu errichtet oder einer größeren Renovierung unterzogen wird und mehr als fünf herkömmliche Stellplätze aufweist.

### 6. Bezüge zur Taxonomie- und zur Offenlegungs-VO

Angesichts der Einführung der strengeren Gebäudekategorie des Nullenergiegebäudes und der Änderungen bei den Energieeffizienzklassen stellt sich die Frage, inwieweit sich durch die Richtlinie auch Auswirkungen auf die Anwendung der Taxonomie-Verordnung<sup>6</sup> und bei der Definition der Principal Adverse Impacts („PAI“) im Sinne der Offenlegungs-Verordnung ergeben. Delegierte Verordnungen zur Ausführung der Taxonomie- und der Offenlegungs-Verordnung<sup>7</sup> definieren technische Anforderungen an Gebäude und nehmen hierzu auf die bisherige Gebäude-Richtlinie Bezug, insbesondere auf die Definition des Niedrigstenergiegebäudes sowie auf die Energieeffizienzklassen. Die vom EU-Parlament verabschiedete Neufassung der Richtlinie enthält allerdings noch keine klare Aussage, wie die Regelungen künftig ineinandergreifen sollen, ob es Übergangsfristen geben wird etc. In Bezug auf die Anforderungen an taxonomiekonforme Neubauten hatte die EU-Kommission Ende letzten Jahres einen Entwurf von Hinweisen veröffentlicht, wonach hierbei die technischen Anforderungen zur Zeit der Bauantragstellung maßgeblich seien.<sup>8</sup>

### III. Fazit und Ausblick

Mit der Beschlussfassung durch das EU-Parlament ist die neue Gebäude-Richtlinie noch nicht final verabschiedet. Vielmehr folgt nun noch die Abstimmung mit den Vertretern der Mitgliedstaaten im Ministerrat. Bei den vorigen Gesetzgebungsverfahren zur Gebäude-Richtlinie wurden die Entwürfe dabei im Ministerrat tendenziell eher entschärft. Auch im aktuellen Fall ist von einer kontroversen

<sup>7</sup> Verordnung (EU) 2019/2088, [EUR-Lex - 32019R2088 - DE - EUR-Lex \(europa.eu\)](#).

<sup>8</sup> [DRAFT COMMISSION NOTICE on the interpretation and implementation of certain legal provisions of the EU \(europa.eu\)](#) vom 19.12.2022



Debatte auszugehen. Kritisiert wird insbesondere, dass die Vorschläge des Europäischen Parlaments einen faktischen Sanierungszwang für Gebäudeeigentümer bedeuten und damit massiv in die Eigentumsrechte eingreifen. Zudem ist mit immensen Kosten für die Durchführung der Maßnahmen zu rechnen. Laut der KfW muss für die Umsetzung der Vorschläge des EU-Parlaments allein in Deutschland mit einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. EUR 254 Milliarden gerechnet werden.<sup>9</sup> Auch viele weitere Fragen, unter anderem zur technischen Umsetzung sowie Sanktionierung bei Nichteinhaltung der Vorgaben, sind noch offen. Wie lange das Gesetzgebungsverfahren auf EU-Ebene dauern wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt daher noch nicht absehbar.

Absehbar ist aber, dass auf die Immobilienwirtschaft und insbesondere die Gebäudeeigentümer in jedem Fall weitreichende Pflichten zukommen werden. Die bisherige Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde in Deutschland insbesondere im Gebäudeenergiegesetz („GEG“) umgesetzt. Die Neufassung der Richtlinie wird demnach – ungeachtet der Pläne der Bundesregierung zur GEG-Novelle und „Wärmewende“<sup>10</sup> – eine weitere Überarbeitung des GEG erfordern.

Im Hinblick auf die Pflicht zur Nutzung von Solarenergie wird es zu einer Überarbeitung der bisher bundeslandabhängigen Regelungen und in einzelnen verbliebenen Bundesländern spätestens dadurch zur Einführung entsprechender Pflichten kommen.

Bezüglich der Regelungen zur Förderung von E-Mobilität steht eine Überarbeitung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes („GEIG“) an.

Auch wenn die finale Verabschiedung der neuen EU-Gebäude-Richtlinie wie auch ihre Umsetzung in das deutsche Recht noch einige Zeit dauern wird, sollten Gebäudeeigentümer frühzeitig die Relevanz für den eigenen Immobilienbestand prüfen und das weitere Verfahren im Blick behalten, um sich bestmöglich auf die Verschärfungen einzustellen.

<sup>9</sup> [EU-Pflicht zur Gebäudesanierung: Was auf Hausbesitzer zukommt - Capital.de](https://www.capital.de)

<sup>10</sup> [BMWK - Bundesregierung startet Länder- und Verbändeanhörung zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes – Kabinetttbefassung noch im April](https://www.bmwk.de)

---

### Dr. Christoph Strelczyk

Rechtsanwalt  
Standort Hamburg  
[christoph.strelczyk@gsk.de](mailto:christoph.strelczyk@gsk.de)

### Annika Maria Kalke-Sloman, M.A.

Rechtsanwältin  
Standort Hamburg  
[annika.kalke-sloman@gsk.de](mailto:annika.kalke-sloman@gsk.de)

### Jan Kramer

Rechtsanwalt  
Standort Frankfurt am Main  
[jan.kramer@gsk.de](mailto:jan.kramer@gsk.de)

### Dr. Martin Prothmann

Rechtsanwalt  
Standort Heidelberg  
[martin.prothmann@gsk.de](mailto:martin.prothmann@gsk.de)

### Monique Franke

Rechtsanwältin  
Standort München  
[monique.franke@gsk.de](mailto:monique.franke@gsk.de)



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

### GSK Stockmann

#### BERLIN

Mohrenstraße 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24  
60323 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)



YOUR PERSPECTIVE.

[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)