

Energiewende im Gebäudesektor: ein Weg für alle



Policy Paper

Pragmatische Umsetzung der EU-Vorgaben aus der EPBD (Stand: 2. Dezember 2024)

Die EU hat mit ihrer Gebäuderichtlinie (EPBD) einen Fahrplan vorgelegt, um den Gebäudebestand klimafreundlicher zu gestalten. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken und die Treibhausgasemissionen deutlich zu reduzieren. Jetzt ist Deutschland am Zug, diese Vorgaben sinnvoll in nationales Recht umzusetzen.

Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in deutsches Recht bietet große Chancen für den Klimaschutz, stellt aber auch Herausforderungen dar. Eine praxisnahe und sozial gerechte Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes ist entscheidend, um Eigentümer, Mieter und die Bauwirtschaft gleichermaßen zu entlasten und gleichzeitig die Klimaziele zu erreichen. Klare Vorgaben, verlässliche Förderprogramme und eine enge Verzahnung mit europäischen Standards sind der Schlüssel zu einer erfolgreichen Energiewende im Gebäudesektor.

1. Energieeffizienz und erneuerbare Energien besser fördern

Die EU-Richtlinie fordert, dass Gebäude künftig stärker auf Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien ausgerichtet werden. Deutschland muss die Primärenergie-Bilanzierung anpassen, um zwischen erneuerbaren und fossilen Energieträgern zu unterscheiden. Insbesondere sollte Strom aus erneuerbaren Quellen, wie jener für Wärmepumpen, mit einem Primärenergiefaktor von 0 bewertet werden. Das bedeutet, dass dieser Strom als klimafreundlich gilt und dadurch die Nutzung erneuerbarer Energien attraktiver wird. Mindestens ist der eigenerzeugte Strom mit 0 zu bilanzieren, weil dieser in jedem Fall als grün zu werten ist. Dies ist entscheidend, um Hauseigentümer zu motivieren, auf umweltfreundliche Technologien umzusteigen.

Energiewende im Gebäudesektor: ein Weg für alle



Policy Paper

2. Null-Emissionen-Gebäude im Neubau realistisch umsetzen

Ab 2030 müssen alle Neubauten in Deutschland sogenannte Null-Emissions-Gebäude (engl. Zero-Emission-Building; ZEB) sein. Diese dürfen keine oder nur minimale Treibhausgasemissionen verursachen und ihren Energiebedarf nicht aus fossilen Quellen decken. Diese Standards müssen realistisch bleiben, um Bauherren nicht zu überfordern. Es ist daher dringend eine 1:1-Umsetzung der Richtlinie anzumahnen. Zusätzlich soll die Lebenszyklus-Analyse von Gebäuden verpflichtend werden, um deren gesamten CO₂-Ausstoß, einschließlich Bau- und Abrissphasen, zu erfassen. Deutschland verfügt mit bestehenden Datenbanken bereits über die notwendigen Werkzeuge, diese Regelung schnell umzusetzen. Es sollte auch eine vereinfachte Lebenszyklusbetrachtung zugelassen werden. Zudem sollte es möglich sein, auch innovative Materialien in die Bilanzierung einzubeziehen und von den vorgegebenen Standardprodukten abzuweichen.

3. Sanierte Bestandsgebäude besser berücksichtigen

Die 43 % der Gebäude, die zu der energetisch schlechtesten Kategorie gehören, sollen den Großteil der Energieverbrauchssenkung beitragen. Häuser, die bereits energetisch saniert wurden, sollten keine weiteren drastischen Maßnahmen erfüllen müssen, um die Eigentümer, die sich bereits frühzeitig auf den Weg gemacht haben, nicht zu bestrafen. Notwendig ist ein spezieller Standard für sanierte Altbauten, der sogenannte „ZEB-ready“-Standard, der den Einsatz moderner Heiztechnologien wie Wärmepumpen vorbereitet und dadurch schon gewissermaßen als energieeffizient gilt. Dieser ZEB-ready-Standard sollte wie die Gebäudekategorie A behandelt werden. So werden Eigentümer finanziell nicht überfordert.

Energiewende im Gebäudesektor: ein Weg für alle



Policy Paper

4. Große Sprünge in den neuen Gebäudeklassen vermeiden

Die EU-Richtlinie fordert eine europaweite Neuskalierung der Energieausweise. In Deutschland soll die bisherige Skala (A+ bis H) an die europäische Skala (A bis G) angepasst werden. Dabei sollen nur die ineffizientesten 10 bis 15 % der Gebäude in die schlechteste Klasse G fallen. Die neuen Energieausweise sollen lt. EU auf der Primärenergie basieren, was die Klimafreundlichkeit der genutzten Energiequellen besser abbildet. Es sollten keine großen Sprünge bei den Schwellenwerten vorgenommen werden, um zum einen große Verwerfungen zu vermeiden und zum anderen die Akzeptanz der Energieausweise nicht zu gefährden. Wichtig ist weiterhin eine Rechtssicherheit bei den Mietspiegeln. Hier müssen ebenfalls Verwerfungen auf Grund der neuen Skalierung vermieden werden.

5. Übergangsphase für super-effiziente Gebäude erlauben

Häuser in Gebäudeklasse A+ sind super-effiziente Gebäude, von denen es mehr geben soll. Diese Gebäudeklasse sollte nicht mit weiteren Spezifika unnötig aufgeladen werden. Jede weitere Einschränkung und Bedingung würde dazu führen, dass der Anreiz, ein Gebäude in die Effizienzklasse A+ zu bringen, schwindet. Vielmehr ist eine Übergangsregelung für Gebäude zu schaffen, die bisher in A+ eingeordnet sind und mit Gas-Kessel betrieben werden. Eine angemessene Frist zur Umrüstungsverpflichtung wäre denkbar. Das EU-Recht erlaubt solche Überleitungsfristen bis Ende 2029. Auch das stärkt die Akzeptanz neuer Gebäudeausweise und reizt Investitionen an.

Energiewende im Gebäudesektor: ein Weg für alle



Policy Paper

6. Mit Förderprogrammen die soziale Gerechtigkeit beibehalten

Die energetische Sanierung darf nicht auf Kosten einkommensschwacher Haushalte gehen. Daher sollte die Bundesregierung Förderprogramme so gestalten, dass sie insbesondere die energetisch schlechtesten Gebäude adressieren, in denen häufig die finanziell schwächsten Haushalte leben. Einzelne Sanierungsschritte sollten stärker gefördert werden, um überfordernde Kosten zu vermeiden. Zudem könnte die Förderung auf die CO₂-Einsparung pro Maßnahme ausgerichtet werden – je größer die Einsparung, desto höher die Unterstützung. Die Bundesregierung ist aufgefordert, eine auskömmliche, planbare und verlässliche Förderung für den Gebäudebereich mit Langfristperspektive zu entwickeln.

Es wird angeregt, die Investitionsmittel aus dem EU-Klima-Sozialfonds ab 2027 gezielt für energetische Modernisierungen einzusetzen, anstatt sie auf viele Einzelprogramme zu verteilen. So könnten finanzielle Hilfen effektiv auf die dringendsten Sanierungen konzentriert werden.

7. EU-Politiken miteinander harmonisieren

Die EU-Gebäuderichtlinie und die EU-Taxonomieverordnung, die Investitionen in nachhaltige Projekte lenken soll, verfolgen unterschiedliche Ansätze. Während die Taxonomie nur die besten Gebäude fördert, legt die EU-Gebäuderichtlinie den Fokus auf die schlechtesten. Die Bundesregierung ist aufgefordert, sich auf europäischer Ebene dafür einzusetzen, die beiden Regelwerke anzugleichen, damit Investitionen dort ankommen, wo sie für die Klimaziele am meisten bewirken.

Deutschland sollte außerdem die Berechnungsgrundlagen für die Klimabilanz neuer Gebäude von der EU übernehmen. Das vermeidet unnötigen Aufwand und garantiert, dass wir uns an internationalen Standards orientieren.

Energiewende im Gebäudesektor: ein Weg für alle



Policy Paper

Kontakt

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Vonovia
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Deutschland

T +49 234 / 314 - 1148
F +49 234 / 314 - 1309
Mobil +49 1525 / 6813807
christian.gaumitz@vonovia.de
vonovia.de

Die Vonovia SE ist beim Deutschen Bundestag eingetragener Interessenvertreter iSd Lobbyregistergesetzes und akzeptiert den Verhaltenskodex gem. § 5 Abs. 2 Lobbyregistergesetz, Registernr.:R001894.

Weitere Einträge: EU-Transparenzregister, Lobbyregister Bayern, Transparenzregister Baden-Württemberg. Alle Informationen hierzu unter: <https://www.vonovia.de/de-de/ueber-vonovia/ueber-uns/compliance>

Vonovia SE
Sitz: Bochum, Amtsgericht Bochum, HRB 16879
Vorstand: Rolf Buch (Vorsitzender), Arnd Fittkau,
Philip Grosse, Daniel Riedl, Ruth Werhahn
Vorsitzende des Aufsichtsrats: Clara C. Streit

VONOVIA