



Aktuell und künftige Herausforderungen an Immobilieneigentümer*innen -Rahmenbedingungen aus EU, Bund und Land-

I) EPBD (EU-Ebene):

Beschluss der EU-Kommission am 15.12.2021 der Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäude (Energy Performance of Buildings Directive)

EPBD als Teil der klimapolitischen Großprojektes „Fit for 55“ um gesamte europäische Gesetzgebung in Energie- und Klimafragen neu aufzustellen

- Ohne den Gebäudesektor keine Klima-/ Energiewende
- 85% der der Gebäude in der EU werden auch noch in 2050 stehen
- $\frac{3}{4}$ der Gebäude aber noch nicht klimafit

Ziel: Bis 2050 keine Emission von Treibhausgasen beim Heizen oder Kühlen

Problem: Sanierungsrate in der EU bei ca. 1% (ähnlich schlecht in D)

Das Ziel 100% klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu haben, ist in Gefahr.

Bislang war Klimaschutz bei Gebäude weitestgehend den Mitgliedsstaaten überlassen

Reform des EPBD gilt als Paradigmenwechsel!

Vorgabe an die Mitgliedstaaten zur fristgerechten Realisierung der Wegetappen

Definition Neubaubestand als Zero-Emission-Building - Ab 2030 privater Neubau nur noch als Zero-Emission, für Öffentliche Gebäude schon ab 2027

Verbindliche Vorgaben für:

- Erfassung von Gebäude-Energiedaten
- Erstellung von Energieausweisen
- Sanierungsfahrpläne

Regelung von Mindesteffizienzstandards für Gebäudebestand (Minimum Energy Performance Standards MEPS)

EU-weites System für Energieeffizienzklassen von A bis G

Gebäude mit der Klasse F und G müssen bis 2033 saniert werden, egal ob privat / öffentlich oder Wohn- bzw. Nichtwohngebäude (Paradigmenwechsel zur Pflicht)

Problem: Viele Gebäude der Klassen F und G sind nicht sanierungsfähig!

II) GEG (Bundesebene)

Anforderungen Neubau:

- Alle Neubauten, die unter das GEG fallen, werden grundsätzlich als „Niedrigstenergiegebäude“ geplant und errichtet, § 10 GEG
- Der berechnete Wert für die Anlagentechnik bezogen auf die Gebäudenutzfläche darf nicht höher sein als 75 Prozent (%) des Jahres-Primärenergiebedarfs des entsprechenden Referenzgebäudes. (Referenzgebäudeprinzip des GEG), § 15 GEG
- Der Wärmeverlust durch die Gebäudehülle durch Transmission darf nicht größer sein als der Wert des entsprechenden Referenzgebäudes, § 16 GEG
- Die Gebäudehülle muss dauerhaft luftundurchlässig und abgedichtet sein, jedoch einen Mindestluftwechsel für die Nutzer und Heizung erlauben. Die Dichtheit kann ggf. geprüft und in der Bilanz berücksichtigt werden, § 13 GEG
- Die Wärmeverluste durch Anschlüsse in der Gebäudehülle müssen so gering wie möglich sein, jedoch wirtschaftlich vertretbar und ihr Einfluss wird auch in der Energiebilanz rechnerisch berücksichtigt, § 12 GEG

Anforderungen Bestandsimmobilien:

- Austausch von Öl- und Gasheizkesseln, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 bis 400 kW Heizleistung haben (Gilt nicht für Brennwert- und Niedrigtemperatur-Kessel)
- Neue Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt werden
- Oberste Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 gedämmt werden
- Ausnahme: Ein- und Zweifamilienhäuser, die seit 2002 selbst bewohnt werden
- Bei Erwerb von Bestandsimmobilien Pflicht zum Austausch oder Nachrüstung innerhalb von 2 Jahren
- Bei Änderungen von Bauteilen z.B. Fassadendämmung greift das GEG auch (Mindestanforderungen)

III) NBauO (Landesebene)

- Bei der Novelle der NBauO im November 2021 ist § 32 a NBauO eingefügt worden
- Photovoltaikpflicht für neue Nicht-Wohngebäude eingeführt
Zitat § 32 a Abs.1 S.1 NBauO: „Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.“
- Bei neuen Wohngebäuden ist das Dach für Photovoltaikanlagen vorzubereiten
Zitat § 32 a Abs.1 S.2 NBauO: „Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können.“

IV) Koalitionsvertrag Legislaturperiode 2022 bis 2027 Niedersachsen

Bauen und Wohnen – hier mit Blick auf das Eigenheim

- Schwerpunkt auf den sozialen Mietwohnungsbau. Eigentum ist fast vollständig ausgeklammert.
- Landeswohnungsgesellschaft soll gegründet werden.
- Gesellschaft soll 40.000 landeseigene Wohnungen schaffen.
- Aus der NBauO wird eine Umbauordnung – dies soll Erleichterungen bei Neu-, Umbau oder Aufstockungen bringen. **Fokus auf Bestandssanierung!**
- Für **Gebäudebestand** sollen gesetzliche Regelungen zur verbindlichen Verbesserung der Energieeffizienz bei Heizungstausch oder Sanierung eingeführt werden
- **Solarpflicht** beim Neubau schnellstmöglich und bei Dachsanierungen (gerade im Bestand) ab 01.01.2025