EPBD-Novelle macht neue Vorgaben für Gewerbeimmobilien

Gebäude renovieren, PV-Anlagen installieren, Ladeinfrastruktur aufbauen: Unternehmen werden durch die neue EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie „Energy Performance of Buildings Directive" (EPBD) vor große Herausforderungen gestellt.

Die Novelle der Energy Performance of Buildings Directive (auf Deutsch „EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden") soll die Gesamtenergieeffizienz in der EU bzw. den Mitgliedsstaaten verbessern sowie die Infrastruktur für nachhaltige Mobilität und gebäudeintegrierte Energiegewinnung schaffen.

Deutschland hat bis Ende Mai 2026 Zeit, die Vorgaben in nationales Recht umzusetzen, und kann selbst festlegen, wie die Ziele konkret erreicht werden sollen. Unternehmen drohen Sanktionen, wenn die Vorgaben nicht erreicht werden.

Schrittweise Renovierung des Gebäudebestands

Unternehmen werden durch die EPBD-Richtlinie zur Sanierung ihrer Gewerbegebäude verpflichtet. Das Gesetz sieht nämlich vor, dass 16 Prozent der am wenigsten energieeffizienten Nichtwohngebäude bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 renoviert werden müssen.

Hierfür legt jeder Mitgliedstaat einen maximalen Gesamtenergieeffizienz-Schwellenwert fest, über dem der nationale Nichtwohngebäudebestand liegen muss. Der Schwellenwert kann dabei für den gesamten Nichtwohngebäudebestand oder auch für verschiedene Gebäudetypen und Gebäudekategorien festgelegt werden. Als Bezugspunkt für diesen maximalen Schwellenwert für die Gesamtenergieeffizienz dienen die Zahlen des Bestands von Nichtwohngebäuden vom Stichtag 1. Januar 2020.

Solarpflicht für Unternehmen kommt

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen bis Ende 2026 mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden, falls das technisch, finanziell und funktionsmäßig umsetzbar ist.

Bis Ende 2029 gilt diese Verpflichtung auch für alle überdachten Parkflächen, die mit Gebäuden baulich verbunden sind.

Bestehende Nichtwohngebäude ab einer Nutzfläche von 500 m² müssen ab dem 31.12.2027 mit einer PV-Anlage ausgestattet

werden, wenn sie eine größere Renovierung durchlaufen, bei ihnen eine Maßnahme durchgeführt wird, die einer Bauerlaubnis bedarf, oder bei ihnen technische Gebäudesysteme installiert werden.

Ladeinfrastruktur für die E-Mobility

Die EPBD-Novelle verlangt von Unternehmen darüber hinaus Investitionen in die Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Neue Nichtwohngebäude oder solche, die größere Renovierungen durchlaufen und über eine Parkfläche mit mehr als fünf Stellplätzen verfügen, müssen zukünftig über mindestens eine Ladesäule je fünf Stellplätze und über eine Vorverkabelung von mindestens 50 Prozent der Stellplätze verfügen. Für Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen gilt ab 2027, dass sie einen Ladepunkt je 10 Stellplätze oder eine Leitungsinfrastruktur für mindestens 50 Prozent der Stellplätze vorhalten müssen.

Fehlende Netzkapazitäten

Jan-Oliver Heidrich, EHA Geschäftsführer und Vorsitzender Energieausschuss beim Handelsverband Deutschland (HDE) kritisiert die EPBD-Richtlinie:

> Das Gesetz zwingt Unternehmen, in großem

Maßstab PV-Anlagen und Ladeinfrastruktur zu installieren, obwohl die dafür erforderlichen Netzkapazitäten nicht vorhanden sind und auch die Netzanschlüsse nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden. Am Ende drohen gar noch Bußgelder, weil die Vorgaben nicht umgesetzt werden können.

Jan-Oliver Heidrich, EHA Geschäftsführer und Vorsitzender Energieausschuss beim Handelsverband Deutschland (HDE)

Massive Verzögerungen bei der Bearbeitung der Netzanschlussanfragen durch die Verteilnetzbetreiber gehören seit Monaten zur Realität des Ausbaus der Ladeinfrastruktur. Aktuell warten zum Beispiel Anträge aus dem Handel bis zu 18 Monate auf eine Bearbeitung durch die Verteilnetzbetreiber.