

POSITIONSPAPIER/STELLUNGNAHME

zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Hinblick auf den historischen Gebäudebestand in Österreich (EPBD)

[Richtlinie \(EU\) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden \(Neufassung\) \(Text von Bedeutung für den EWR\)](#)

1. Einleitung

Historische Gebäude und Bauten sind **einzigartige und unersetzliche materielle Zeugnisse der Geschichte**. Sie repräsentieren das kulturelle Erbe Österreichs und stärken das regionale Kulturbewusstsein. Diese Denkmäler umfassen eine Vielzahl von Bauwerken – von Schlössern, Kirchen und Bürgerhäusern bis hin zu Bauernhöfen und Industriebauten. Ihre Erhaltung liegt **im Interesse der gesamten Gesellschaft** und ist ein Bekenntnis zur kulturellen Vielfalt. Gleichzeitig spielen Denkmalschutz und Denkmalpflege eine wichtige Rolle für **Wirtschaft, Tourismus und den Arbeitsmarkt**. Sie dienen als **Identifikationspunkte für die Bevölkerung**, tragen zur Lebensqualität bei und leisten einen Beitrag zur Kulturpolitik, zum Denkmal- und Ortsbildschutz sowie zur Wertschöpfung in der Bauwirtschaft und im Tourismus, aber auch vor **allem zum Klimaschutz**. Die Bewahrung ihres baukulturellen Wertes ist eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung der kulturellen Identität und der wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Attraktivität des Landes.

Die Erhaltung der historischen Bausubstanz in Österreich ist jedoch nicht nur das Ergebnis öffentlicher Maßnahmen, sondern vor allem Ausdruck der **verantwortungsvollen Rolle der Eigentümer**, die über Generationen hinweg durch **Eigeninitiative und nachhaltige Bewirtschaftung** einen wesentlichen Beitrag zur Pflege und Erhaltung dieser Gebäude leisten. Gleichwohl ist die Instandhaltung mit erheblichem Aufwand und **steigenden Kosten verbunden**, weshalb es erforderlich ist, die rechtlichen, administrativen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Erhaltung zu verbessern. **Auch unter neuen rechtlichen Rahmenbedingungen wie der EPDB muss sichergestellt sein, dass Maßnahmen zur Erhaltung und Nutzung historischer Bauten wirtschaftlich, technisch und funktional vertretbar und durchführbar bleiben.**

2. Rechtliche Rahmenbedingungen der EPBD in Bezug auf historische Gebäude

- **Allgemeines zur Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)**

Die EPBD-Novelle ist ein wesentlicher Bestandteil des Green Deals und soll durch die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor zur Erreichung der europäischen Klimaziele beitragen. Die Richtlinie

- unterscheidet zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden, wobei Nichtwohngebäude individueller zu betrachten sind.
- führt **Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz** ein, die ein kostenoptimales Verhältnis zwischen Investitionen und Einsparungen berücksichtigen sollen.
- erlaubt den Mitgliedstaaten **Ausnahmen**, insbesondere für Gebäude mit historischem Wert.
- fordert nationale Gebäuderenovierungspläne zur Dekarbonisierung der Wärme- und Kälteversorgung.
- setzt auf ein digitales Gebäudelogbuch zur Erfassung relevanter Gebäudedaten.

- **Nullemissionsgebäude**

- Bis 2028 müssen neue öffentliche Gebäude, bis 2030 alle Neubauten **Nullemissionsgebäude** sein.
- Der jährliche Primärenergieverbrauch dieser Gebäude muss durch erneuerbare Energien gedeckt werden.

- **Sanierungsrate und Renovierungspflichten**

- Durch die **schrittweise Sanierung des Gebäudebestands** soll der Primärenergieverbrauch bis 2030 um mindestens 16 % und bis 2035 um 20-22 % gesenkt werden.
- Mindestens **55 % dieser Reduktion sollen durch die Sanierung der 43 % der Wohngebäude mit den schlechtesten Werten** erreicht werden.
- **Sanierungspflichten für Nichtwohngebäude** gelten ab 2030 mit gestaffelten Anforderungen bis 2033.
- Die Mitgliedstaaten müssen bis 2026 **nationale Renovierungspläne** erstellen, um Strategien und Maßnahmen zu definieren.

- **Ausnahmen für historische Bauten, Baudenkmäler**

- **Gebäude mit architektonischem oder historischem Wert** können von den Mindestanforderungen ausgenommen werden, wenn eine Anpassung die Eigenart oder das Erscheinungsbild unzumutbar verändert.

- **Auch Gebäude, die nicht offiziell unter Denkmalschutz stehen, aber historisch wertvoll sind**, sollten unter diese Regelung fallen.
- Technisch oder wirtschaftlich **nicht vertretbare Maßnahmen** können ebenfalls die Ausnahme umfassen.

3. Positionen Eigentümer von historischen Gebäuden

Besondere Rolle der Eigentümer anerkennen

- Die **Erhaltung historischer Bausubstanz** in Österreich ist in erster Linie das Ergebnis **privater Initiative und nachhaltiger Bewirtschaftung** über Generationen hinweg.
- Diese Eigenverantwortung muss bei der Umsetzung der EPBD **stärker anerkannt und unterstützt** werden.

Ausnahmen für historische Gebäude konsequent nutzen

- Die EPBD sieht **Ausnahmeregelungen für Gebäude mit historischer Bedeutung** vor, die **vollumfänglich genutzt werden müssen**.
- Die nationalen und regionalen Gesetzgeber sollten sicherstellen, dass **nicht nur offiziell unter Denkmalschutz stehende Gebäude**, sondern auch andere Bauten mit **historischem oder architektonischem Wert** unter diese Regelung fallen.
- Im Rahmen der Umsetzung der neuen EU-Gebäuderichtlinie 2024/1275 (EPBD) ist nach dem Prinzip der technischen, funktionalen und wirtschaftlichen Machbarkeit sicherzustellen:
 - Die spezifischen Ausnahmemöglichkeiten für historische Gebäude gemäß **Art. 5 (2) und Art. (6) der EPBD-Richtlinie** sind in der Landesgesetzgebung im Baurecht, in der Bautechnikverordnung und der in Verbindung stehenden Raumordnungsvorschriften sowie in den zugrundeliegenden OIB-Richtlinien aktiv und vollinhaltlich zu berücksichtigen.

Gemäß den Bestimmungen der EPBD könnten *insbesondere die Gebäude, die Teil eines ausgewiesenen Umfelds sind oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts geschützt sind, oder soweit die Einhaltung bestimmter Anforderungen eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde, oder wenn ihre Renovierung technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar ist*, in den Landesgesetzen (Baurecht, Bautechnikverordnung und OIB) aktiv von den entsprechenden Bestimmungen ausgenommen werden

- **Ausnahmen und Stichtagsregelungen:** Die Definition von Ausnahmen auf Basis einer Jahreszahl wird als zielführend erachtet. Laut den Daten der **Statistik Austria** zur **Gebäude- und Wohnungszählung 2021** sind lediglich **12 bis 24 % der Gebäude älter als 100 Jahre**. Vor diesem Hintergrund erscheint das Jahr **1950** als geeigneter Stichtag für eine sachgerechte Abgrenzung.

Diese Grenze ermöglicht eine **klare und praxisnahe Differenzierung** zwischen älteren, oft historisch wertvollen Bauten und neueren Gebäuden, die in der Regel leichter an aktuelle energetische Anforderungen angepasst werden können. Gleichzeitig stellt sie sicher, dass die erforderlichen Maßnahmen **wirtschaftlich und technisch umsetzbar** bleiben, ohne den Bestandsschutz und die Nutzung historischer Gebäude unangemessen zu beeinträchtigen.

- Für die Formulierung der Ausnahmen sehen wir folgenden Möglichkeiten, die am **Beispiel der NÖ Bautechnikverordnung 2014** dargelegt werden:

<p>§ 8: Denkmalgeschützte und erhaltungswürdige Bauwerke</p> <p>(1) Bei Abänderungen von denkmalgeschützten Bauwerken sowie bei im Sinne des Denkmal- und Ortsbildschutzes erhaltungswürdigen Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sind Ausnahmen von Teil III und von den Anlagen 2 bis 6 zulässig, wenn diese zur Erhaltung oder zur Wiederherstellung der historischen Substanz erforderlich sind und die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.</p> <p>(2) Zur Erreichung eines erforderlichen Sicherheitsniveaus können anstelle von bautechnischen Maßnahmen auch Betriebsvorschriften oder andere Maßnahmen (z. B. Markierungen, Hinweisschilder, anlagentechnische oder organisatorische Brandschutzmaßnahmen) vorgesehen bzw. vorgeschrieben werden.</p>	<p>§ 8: Denkmalgeschützte und erhaltungswürdige Bauwerke</p> <p>(1) Bei Abänderungen von denkmalgeschützten Bauwerken sowie bei im Sinne des Denkmal- und Ortsbildschutzes erhaltungswürdigen Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sind Ausnahmen von Teil III und von den Anlagen 2 bis 6 zulässig, wenn diese zur Erhaltung oder zur Wiederherstellung der historischen Substanz erforderlich sind und die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.</p> <p>(2) Zur Erreichung eines erforderlichen Sicherheitsniveaus können anstelle von bautechnischen Maßnahmen auch Betriebsvorschriften oder andere Maßnahmen (z. B. Markierungen, Hinweisschilder, anlagentechnische oder organisatorische Brandschutzmaßnahmen) vorgesehen bzw. vorgeschrieben werden.</p>
--	--

Alternativ:

<p>§ 8: Denkmalgeschützte und erhaltungswürdige Bauwerke</p> <p>(1) Bei Abänderungen von denkmalgeschützten Bauwerken sowie bei im Sinne des Denkmal- und Ortsbildschutzes erhaltungswürdigen Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sind Ausnahmen von Teil III und von den Anlagen 2 bis 6 zulässig, wenn diese zur Erhaltung oder zur Wiederherstellung der historischen</p>	<p>§ 8: Denkmalgeschützte und erhaltungswürdige Bauwerke</p> <p>(1) Bei Abänderungen von denkmalgeschützten Bauwerken oder historisch bedeutsamen Gebäuden die vor 1950 errichtet wurden oder bei jüngeren Gebäuden (nach 1950) deren architektonischer Wert gutachterlich bestätigt ist sowie bei im Sinne des Denkmal- und Ortsbildschutzes erhaltungswürdigen Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen</p>
---	---

<p>Substanz erforderlich sind und die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.</p> <p>(2) Zur Erreichung eines erforderlichen Sicherheitsniveaus können anstelle von bautechnischen Maßnahmen auch Betriebsvorschriften oder andere Maßnahmen (z. B. Markierungen, Hinweisschilder, anlagentechnische oder organisatorische Brandschutzmaßnahmen) vorgesehen bzw. vorgeschrieben werden.</p>	<p>Altortgebieten sind Ausnahmen von Teil III und von den Anlagen 2 bis 6 zulässig, wenn diese zur Erhaltung oder zur Wiederherstellung der historischen Substanz erforderlich sind und die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.</p> <p>(2) Bei der Berechnung der Gesamtenergieeffizienz sind die energetischen Auswirkungen des Abbruchs einzubeziehen.</p> <p>(3) Zur Erreichung eines erforderlichen Sicherheitsniveaus können anstelle von bautechnischen Maßnahmen auch Betriebsvorschriften oder andere Maßnahmen (z. B. Markierungen, Hinweisschilder, anlagentechnische oder organisatorische Brandschutzmaßnahmen) vorgesehen bzw. vorgeschrieben werden.</p>
--	---

- **Anrechenbarkeit des langen Lebenszyklus auf die Klimaziele:** Historische Gebäude leisten einen wesentlichen Beitrag zur **Reduktion der Gesamtemissionen im Gebäudesektor**. Sie zeichnen sich durch die Verwendung **nachhaltiger Baustoffe** wie **Ziegel, Holzfenster und Naturstein** aus, die über einen langen Zeitraum hinweg bestehen und im Vergleich zu modernen Baumaterialien wie **Stahl, Aluminium und Glas** einen deutlich **geringeren CO₂-Fußabdruck** aufweisen.

Neben den direkten Emissionen aus dem Gebäudebetrieb müssen auch die **graue Energie** sowie die **Errichtungs- und Abrisskosten** in die Klimabilanz einfließen. Während moderne Gebäude oft eine kürzere Lebensdauer haben und bei Abriss hohe Emissionen verursachen, bestehen viele historische Bauten bereits seit Jahrhunderten und sind weiterhin nutzbar. Ihre **lange Entstehungszeit und Nutzungsdauer** erfordern daher eine **angepasste Bewertung der Energiekennzahlen**, um ihre tatsächliche ökologische Leistung realistisch abzubilden.

Dieses Faktum muss bei der **Anrechnung der definierten Klimaziele** berücksichtigt werden. Die besondere Bauweise und Langlebigkeit historischer Gebäude rechtfertigen daher die **oben genannten Ausnahmen**, um eine nachhaltige und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der EPBD sicherzustellen.

- **Sanierungen müssen schrittweise erfolgen** – eine komplette Umsetzung auf einen Schlag ist oft unwirtschaftlich und nicht denkmalgerecht. Auch beim Gebäudesanierungsplan braucht es die bereits erwähnten Ausnahmen.
- Eigentümer und Bauherren müssen **klare und verlässliche Vorgaben** haben, was als Mindestanforderung gilt und welche Konsequenzen bei Nichteinhaltung drohen.

- Unklare oder zu strenge Anforderungen können dazu führen, dass historische Gebäude **an Wert verlieren oder in ihrer Nutzung eingeschränkt werden**.
- Es muss vermieden werden, dass ein schlechter Energieausweis zu **unverhältnismäßigen Abschlägen bei der Immobilienbewertung** führt, wenn Denkmalschutzauflagen eine umfassende energetische Sanierung verhindern.
- **Wirtschaftliche Tragfähigkeit und steuerliche Anreize für historische Gebäude**

Historische Gebäude sind häufig mit **unverhältnismäßig hohen Erhaltungs- und Sanierungskosten** verbunden. Die Anforderungen an den Denkmalschutz, die aufwendige Materialbeschaffung sowie spezifische handwerkliche Techniken führen dazu, dass energieeffiziente Sanierungen oft mit deutlich höheren Kosten verbunden sind als bei modernen Gebäuden. Ein sinnvoller **Ausgleich wäre die steuerliche Absetzbarkeit von Aufwendungen für historische Gebäude**, um den langfristigen Erhalt und eine nachhaltige Nutzung zu fördern.

Gleichzeitig sind **steuerliche Anreize und gezielte Förderungen** essenziell, um die Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen in denkmalgeschützten und älteren Gebäuden wirtschaftlich machbar zu machen. Derzeit erschwert die Einführung **strikter Mindestanforderungen an die Energieeffizienz in der EPDB** die Erreichung der Klimaziele, da notwendige finanzielle Anreize und Förderprogramme nicht gewährleistet werden können.

Vor diesem Hintergrund muss die **wirtschaftliche Tragfähigkeit** eine **zentrale Rolle** bei der Umsetzung der **EPBD** spielen. Ohne adäquate Unterstützung droht eine finanzielle Überforderung von Eigentümern historischer Gebäude, was letztlich auch den nachhaltigen Erhalt dieser Bauten gefährden könnte. Eine praxisgerechte Umsetzung der Richtlinie erfordert daher eine **differenzierte Betrachtung und gezielte Maßnahmen**, um die Energieeffizienz im Gebäudebestand zu steigern, ohne die wirtschaftliche Zumutbarkeit aus den Augen zu verlieren.

4. Schlussfolgerungen

Eigentümer spielen eine **entscheidende Rolle beim Erhalt des kulturellen Erbes**. Sie tragen maßgeblich dazu bei, historische Bauten langfristig zu bewahren und ihre nachhaltige Nutzung sicherzustellen. Dieser Beitrag muss bei der Umsetzung der **EPBD** angemessen berücksichtigt werden.

Um den Schutz und die Nutzung historischer Gebäude in Einklang mit den energiepolitischen Zielen zu bringen, sind folgende Maßnahmen unerlässlich:

- **Konsequente Nutzung der Ausnahmeregelungen**, um praxisgerechte und verhältnismäßige Anforderungen zu gewährleisten.

- **Schaffung steuerlicher Anreize** zur finanziellen Entlastung der Eigentümer, insbesondere durch die Absetzbarkeit von Erhaltungs- und Sanierungskosten.
- **Realistische und praktikable Umsetzung** der Richtlinie, die sowohl den Klimaschutz als auch den wirtschaftlichen und kulturellen Wert historischer Bauten berücksichtigt.

Nur durch eine **differenzierte und ausgewogene Herangehensweise** kann sichergestellt werden, dass der Beitrag historischer Gebäude zur **Reduktion von Gesamtemissionen** anerkannt und ihre nachhaltige Bewirtschaftung langfristig ermöglicht wird.

Wien, am 31. März 2025

Das vorliegende Positionspapier der Initiative.DENKmal.KULTUR wird von den folgenden Organisationen mitgetragen:

Burghauptmannschaft Österreich
HR Mag. Reinhold Sahl, Burghauptmann

**Gesellschaft für Landeskunde und
Denkmalpflege OÖ**
Dominik Grundemann-Falkenberg, Präsident

**Klösterreich, Verein zur Förderung der
kulturellen und touristischen Aktivitäten
der Klöster, Orden & Stifte Österreichs**
P. Prior Mag. Michael Hüttl, Vorstand

Land&Forst Betriebe Niederösterreich
DI Markus Hoyos, Obmann

Land&Forst Betriebe Österreich
Konrad Mylius, Präsident

Landwirtschaftskammer Österreich
Josef Moosbrugger, Präsident

Österreichische Bundesforste AG
Mag. Georg Schöppl, Vorstand

Österr. Gesellschaft der Denkmalfreunde
Mag. Martin Böhm, Präsident

**Österr. Gesellschaft für historische
Gärten**
Univ.Prof. DI Cordula Loidl-Reisch,
Präsidentin

Verein historische Gebäude Österreich
Alexander Kottulinsky, Präsident

Zentralverband Haus und Eigentum
Mag. Wolfgang Ruckenbauer, Präsident