

Pressemitteilung

Berlin, 18. Dezember 2023

vdp begrüßt Trilog-Einigung zur Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie

**Freiwilligkeit der Mortgage Portfolio Standards sowie Verzicht auf
Sanierungspflicht für einzelne Wohngebäude stechen positiv hervor**

Der in Brüssel erzielte Kompromiss zur Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) wird vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) begrüßt. Die größte Zustimmung erfährt dabei die Trilog-Einigung zwischen Europäischem Parlament, Rat der Europäischen Union und EU-Kommission zu den sogenannten Mortgage Portfolio Standards (MPS), bei denen auf Freiwilligkeit und Anreize gesetzt wird, anstatt unrealistische Zwangsvorgaben zu erlassen.

Die MPS dienen dazu, Anreize für Kreditinstitute zu schaffen, die durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz des von ihren Hypotheken erfassten Immobilienportfolios zu verbessern. So sollen die Institute potenzielle Kunden ermutigen, ihre Objekte im Einklang mit den Energieeinspar- und Dekarbonisierungszielen der EU zu sanieren, und entsprechend attraktive Finanzierungsprodukte für die Renovierung von Immobilien anbieten.

**„Für die Erreichung der europäischen Klimaziele ist die
Einigung zur Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie ein großer
Schritt nach vorne.“**

Sascha Kullig

„Wir haben uns von Anfang an gegen verpflichtende MPS eingesetzt, denn sie hätten vielen Privatkunden und Immobilieneigentümern den Zugang zu Krediten erschwert. Kreditinstitute wären dazu gedrängt worden, energieeffiziente Gebäude gegenüber leistungsschwächeren Objekten bei der Finanzierung zu bevorzugen. Doch gerade in der Transformation des noch nicht energieeffizienten Gebäudebestands zu möglichst grünen Immobilien liegt der Schlüssel zum Erfolg“, betonte Sascha Kullig, Mitglied der vdp-Geschäftsleitung. Zugleich wies er darauf hin, dass Kreditinstitute nicht Eigentümer der von ihnen finanzierten Immobilien seien. „Die Kreditwirtschaft kann niemanden verpflichten, sein Gebäude zu sanieren.“ Die Entscheidung, die Energieeffizienz von Immobilien zu verbessern, liege bei den Eigentümern. „Für die Erreichung der Klimaziele in Europa ist die Einigung zur Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie ein großer Schritt nach vorne.“

Auf Zustimmung stößt beim vdp zudem die Vorgabe in der EPBD, dass jeder EU-Mitgliedstaat ein nationales Datenregister für Energieausweise einzurichten hat. Die Register sollen Energiedaten sowohl der einzelnen Gebäude als auch des nationalen Gebäudebestands beinhalten. Kullig hob die Bedeutung dieser Transparenz hervor und erklärte: „Es ist äußerst wichtig, dass Kreditinstitute Zugang zu den Energieausweisen der in ihrem Finanzierungs- bzw. Investmentportfolio befindlichen Gebäude erhalten. Ohne ausführliche Energiedaten ist für sie die Finanzierung der Transformation des Gebäudebestands nicht umsetzbar.“

Kritik übte der vdp daran, dass der Kompromiss keine ausreichende Harmonisierung der Energieausweise auf europäischer Ebene vorsieht. „Die mangelnde Vergleichbarkeit von Energieausweisen in Europa ist nicht nur problematisch mit Blick auf regulatorische Regelungen wie z.B. in der EU-Taxonomie, sondern erschwert auch die Arbeit international tätiger Kreditinstitute“, so Kullig.

Keine Sanierungspflicht für einzelne Wohngebäude

Im Hinblick auf die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands sieht die Einigung der Trilog-Partner vor, dass die EU-Mitgliedstaaten jeweils eigene nationale Pfade festlegen können, um den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden um 16 % bis 2030 und um 20-22 % bis 2035 zu senken. Mindestens 55 % dieser Einsparungen sollen dabei durch die Renovierung der energetisch schlechtesten Immobilien erfolgen – in diese Kategorie fallen 43 % des EU-Wohngebäudebestands. Bei Nichtwohngebäuden wird das Ziel verfolgt, die energetisch schlechtesten 16 % bzw. 26 % der Objekte bis 2030 bzw. bis 2033 zu renovieren. Die Mitgliedstaaten können bestimmte Wohn- und Nichtwohngebäude wie zum Beispiel Denkmalobjekte von den Sanierungspflichten ausnehmen.

„Sanierungspflicht bei Nichtwohngebäuden ist nicht nachvollziehbar.“

Sascha Kullig

Dass bei Wohngebäuden keine Zwangsvorgaben auf Ebene der Einzelobjekte erlassen werden, begrüßen die Pfandbriefbanken. Sanierungspflichten für jede einzelne Wohnimmobilie hätten viele finanziell schwächer aufgestellte Haushalte überfordert. „Sanierungsmaßnahmen müssen stets einzelfallbezogen unter der Maßgabe der technischen Machbarkeit, der Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz erfolgen – dies ist mit dem nun gewählten Ansatz bei Wohngebäuden deutlich einfacher zu erreichen“, unterstrich Kullig. Dass demgegenüber für energetisch schlechtere Nichtwohngebäude eine Sanierungspflicht verankert worden sei, sei nicht nachvollziehbar: „Vorgaben auf Basis des durchschnittlichen Zustands des Gebäudebestands wären auch hier die bessere Lösung

gewesen, um den unterschiedlichen energetischen Verbesserungsmöglichkeiten jeder einzelnen Immobilie besser gerecht zu werden.“ Ferner sei fraglich, wie die hohen Sanierungsraten von Nichtwohngebäuden angesichts der begrenzten Kapazitäten im Handwerk in Europa realisiert werden können.

Nach der Einigung der Trilog-Partner muss dem Kompromiss nun noch formal vom Europäischen Parlament und vom Rat der Mitgliedstaaten zugestimmt werden. Spätestens 24 Monate nach Veröffentlichung im Amtsblatt der EU hat die EPBD national umgesetzt zu sein – dies wird in Deutschland über das Gebäudeenergiegesetz erfolgen.

Über den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

www.pfandbrief.de
www.pfandbrief.market

Pressekontakte

Carsten Dickhut
T +49 30 20915-320
E dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
T +49 30 20915-380
E bertram@pfandbrief.de