

## **Gemeinsames Positionspapier zur EU-Taxonomie**

---

Dem Immobiliensektor kommt bei der Erreichung der EU-Klimaziele eine entscheidende Rolle zu, da die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann. Sinnvolle Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung sind entscheidend, um den Gebäudebestand auf einen klimaneutralen Pfad zu bringen.

Auch Banken haben in diesem Prozess eine Schlüsselfunktion, da sie durch die Bereitstellung von Finanzmitteln und Anreizen den Weg zu einem klimafreundlicheren Gebäudebestand ebnen können.

Mit dem Green Deal und der Einführung einer EU-Taxonomie hat die Europäische Kommission die Weichen gestellt, um Kapitalströme in umweltfreundliche Projekte zu lenken und die Klimaziele zu erreichen. Trotz der sinnvollen Grundausrichtung der EU-Taxonomie sind wir ernsthaft besorgt darüber, dass die komplexen Anforderungen den gegenteiligen Effekt haben und dass die EU-Taxonomie den Übergang von Gebäuden zur Kohlenstoffneutralität unzureichend adressiert.

Für die Finanz- und Wohnungswirtschaft ergeben sich aus der Taxonomie insbesondere folgende fünf grundlegenden Problembereiche, die auf den folgenden Seiten detailliert beschrieben werden:

- 1 Primärenergiebedarfsanforderungen für Neubaugebäude sind zu hoch**
- 2 Fehlende Kompatibilität zur EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)**
- 3 Geringschätzung der Bestandssanierung auf dem Weg zur Klimaneutralität**
- 4 Zu komplexe und praxisuntaugliche "Do No Significant Harm"-Kriterien (DNSH)**
- 5 Keine Berücksichtigung von sozialen Ausgleichsmechanismen**

Nach Ansicht von GdW und vdp können insbesondere die folgenden Maßnahmen zu einer erfolgreichen Wirkung der EU-Taxonomie beitragen:

## Empfehlungen:

- 1) Keine höheren Effizianzorderungen über das jeweilige nationale Niedrigstenergiegebäude hinaus, um kostengünstigen Neubau und bezahlbare Mieten zu ermöglichen.
- 2) Fokussierung der EU-Taxonomie auf die Verbesserung der Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz, wodurch eine Verbindung zur EPBD hergestellt wird, die den "worst-first"-Ansatz beinhaltet (siehe Abbildung).

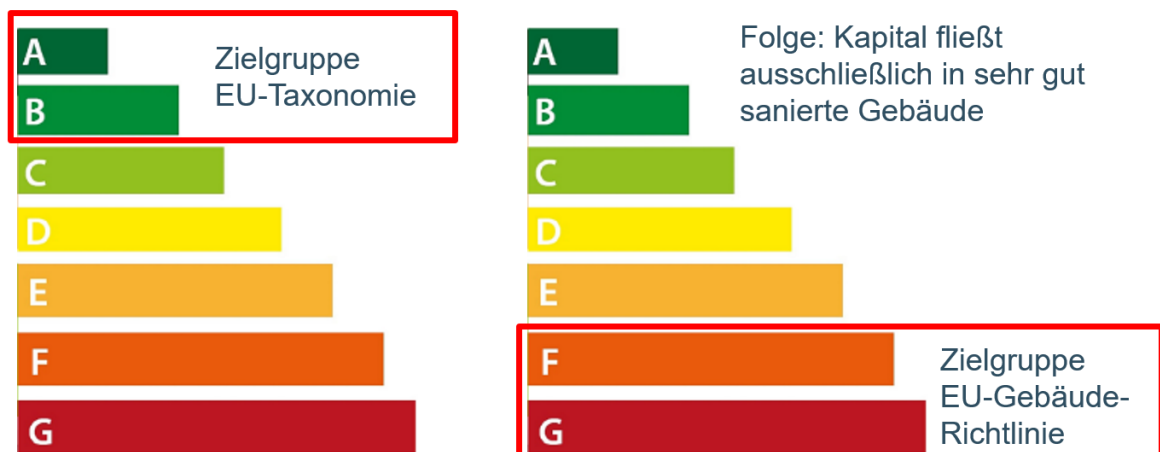


Abb.: Zielkonflikt zwischen EU-Taxonomie und EPBD

- 3) Anerkennung renovierter Gebäude, die auf einem definierten Dekarbonisierungspfad Einsparungen erzielen, als taxonomiekonform.
  - Berücksichtigung von Effizienzgewinnen aus erneuerbaren Energien bei Renovierungen.
  - Anerkennung des gesamten Gebäudes oder der gesamten Finanzierung als taxonomiekonforme Aktivität für energetische Renovierungen und deren Finanzierung, wenn die Taxonomie-Anforderung an eine energieeffiziente Renovierung erfüllt ist.
- 4) Fokussierung auf CO<sub>2</sub>-Einsparziele, drastische Reduzierung der Bedeutung, der Anzahl, der Komplexität und der Überprüfung von DNSH-Kriterien, z.B. indem sie zu "Beobachtungskriterien" erklärt werden.
- 5) Einführung eines sozialen Ausgleichsmechanismus im Rahmen der ökologischen Taxonomiekriterien

---

## Erläuterungen zu Problembereichen und Empfehlungen

### 1. Angleichung der Energieeffizienzanforderungen an die nationalen Vorgaben für Niedrigstenergiegebäude ((EU) 2021/2139, Art. 7.7./7.1.)

Art. 7.7 legt fest, dass ein erworbenes Gebäude, das nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wird, nur dann einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz leistet, wenn es die in Abschnitt 7.1 genannten Kriterien für neue Gebäude erfüllt, d. h. wenn der Primärenergiebedarf (PED) des Gebäudes mindestens 10 % unter dem Schwellenwert für das Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Vorgaben liegt. **Dieser Automatismus verhindert bezahlbaren Neubau.** In Deutschland gilt der GEG-Neubaustandard als Niedrigstenergiegebäude. Dabei ist die Anforderung an den Primärenergiebedarf abhängig von den unterschiedlichen technischen Ausführungen. **Die hohen energetischen Anforderungen der EU-Taxonomie verteuern das Bauen, ohne dass dabei nennenswert CO<sub>2</sub> eingespart wird und konterkariert nationale und europäische Bestrebungen, die Baukosten zu senken und so zu mehr bezahlbarem Wohnraum beizutragen.**

Wir plädieren dafür, die Energieeffizienzanforderungen an die nationalen Vorgaben für Niedrigstenergiegebäude anzugleichen und nicht noch darüber hinauszugehen.

### 2. Fokussierung der EU-Taxonomie auf die Verbesserung der Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz, wodurch eine Verbindung zur EPBD hergestellt wird, die den "worst-first"-Ansatz beinhaltet. ((EU) 2021/2139, 7.2.)

Die Taxonomie verfolgt einen Best-in-Class-Ansatz, anstatt die Umstellung und Renovierung des Gebäudebestands durch einen worst-first-Ansatz zu unterstützen, wie es die EPBD vorsieht. Die EPBD räumt der Renovierung der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz zu Recht Vorrang ein. **Die Effizienzgewinne bei der Renovierung von Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz sind viel höher als bei Gebäuden, die bereits eine gute Energieeffizienz aufweisen. Die derzeitige Konzentration der EU-Taxonomie auf die allerbesten Gebäude ("nur die besten") steht diesem "worst-first"-Ansatz jedoch im Wege.**

Um mit der notwendigen Umgestaltung des Gebäudebestands in Einklang zu stehen, sollte die Taxonomie mit der EPBD synchronisiert werden und deren "worst-first"-Ansatz übernehmen, um Energieeffizienzgewinne, Renovierung und Dekarbonisierung des Gebäudebestands zu beschleunigen, z.B. indem ein Gebäude und seine Finanzierung als taxonomiekonform angesehen werden, wenn es den EPBD-Anforderungen entspricht.

### 3. Anerkennung renovierter Gebäude, die auf einem definierten Dekarbonisierungspfad Einsparungen erzielen, als taxonomiekonform ((EU) 2021/2139, 7.2.)

Die Taxonomie würdigt den Transformationspfad von Gebäuden zur Klimaneutralität nicht, wenn diese nicht die strikten Taxonomiekriterien einhalten. Daher werden bestehende Gebäude auf ihrem Weg zur Kohlenstoffneutralität stigmatisiert. So werden lediglich diejenigen Renovierungsmaßnahmen am Gebäude als taxonomiekonform bewertet, die zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % führen. Insbesondere bei bereits teilmodernisierten Gebäuden in mittleren Energieeffizienzklassen sind die 30 % nicht mehr erreichbar. Was ist mit Gebäuden, die mit einer 20 %-igen Reduzierung des Primärenergiebedarfs renoviert wurden und auf dem Klimapfad wesentliche Einsparungen erzielen? Was ist

mit Gebäuden, die mit einer 20-prozentigen Reduzierung des Primärenergiebedarfs renoviert wurden und Kohlenstoffneutralität erreicht haben? **Aus dieser Regelungssystematik können sich künftig erhebliche Finanzierungsnachteile für nicht taxonomiekonforme Gebäude ergeben, obwohl für diese Gebäude ein Transformationspfad zur Klimaneutralität besteht.**

Daher sollte ein Gebäude auch dann als taxonomiekonform eingestuft werden, wenn Einsparungen entlang eines Klimapfads erzielt werden.

- **Berücksichtigung von Effizienzgewinnen aus erneuerbaren Energien bei Renovierungen. ((EU) 2021/2139, 7.2)**

Gemäß Art. 7.2 ist es nicht möglich, Effizienzgewinne aus erneuerbaren Energiequellen bei Renovierungen zu berücksichtigen. So kann beispielsweise die Installation einer Photovoltaikanlage derzeit nicht auf die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 30 % angerechnet werden. Die Trennung der Effizienzgewinne aus erneuerbaren Energien von den anderweitig erzielten Effizienzgewinnen (und damit zu berücksichtigenden) ist jedoch äußerst komplex, wenn überhaupt möglich. Darüber hinaus ist es wahrscheinlich, dass die entsprechenden Effizienzgewinne erst nach Abschluss der Finanzierung nachgewiesen werden können (z. B. durch eine Vorher-Nachher-EPC). Für eine taxonomiekonforme Finanzierung einer Renovierung müsste der Nachweis jedoch zeitgleich mit dem Finanzierungsantrag erfolgen.

Daher muss die Anerkennung von Effizienzgewinnen aus erneuerbaren Energiequellen bei Renovierungen durch eine Änderung der Fußnote 299 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission berücksichtigt werden.

- **Anerkennung des gesamten Gebäudes oder der gesamten Finanzierung als taxonomiekonforme Aktivität für energetische Renovierungen und deren Finanzierung, wenn die Taxonomie-Anforderung an eine energieeffiziente Renovierung erfüllt ist. ((EU) 2021/2139, 7.2.)**

Wenn Erwerb und Renovierung gemeinsam finanziert werden, definiert die Taxonomie, dass nur der Teil des Darlehens (der für die Renovierung) zum taxonomiekonformen Wirtschaftszweig "Renovierung" (7.2) zählt. In vielen Fällen werden der Kauf und die Renovierung eines Gebäudes gemeinsam finanziert. Der Finanzierungsanteil für die Renovierung macht nur einen kleinen Teil des Kredits aus. Die Renovierung führt jedoch häufig nicht dazu, dass das Gebäude eine Energieeffizienzklasse A erreicht oder zu den besten 15 % des Gebäudebestands gehört. Das bedeutet, dass das Gebäude nach der Renovierung überhaupt nicht die relevanten Taxonomiekriterien für den Erwerb und Besitz von Immobilien erfüllt. Daher kann nur ein kleiner Teil vieler Darlehen der Taxonomie mit der Wirtschaftstätigkeit "Renovierung" zugeordnet werden.

Wir fordern, den Delegierten Rechtsakt dahingehend anzupassen, dass das gesamte Gebäude bzw. die gesamte Finanzierung als taxonomiekonform für die Wirtschaftstätigkeit "Renovierung" anerkannt wird, wenn die Taxonomie-Anforderung an eine energieeffiziente Renovierung erfüllt ist.

**4. Fokussierung auf CO<sub>2</sub>-Einsparziele, drastische Reduzierung der Bedeutung, der Anzahl, der Komplexität und der Überprüfung von DNSH-Kriterien, z.B. indem sie zu "Beobachtungskriterien" erklärt werden. ((EU) 2021/2139, Art. 7.1./7.2.)**

Nach der EU-Taxonomie für nachhaltige Aktivitäten führt die Nichteinhaltung auch nur eines einzigen DNSH-Kriteriums dazu, dass die gesamte wirtschaftliche Aktivität nicht taxonomiekonform ist. Beispiel: Ein neues Gebäude ist CO<sub>2</sub>-neutral, aber da der Wasserdurchfluss durch

verschiedene Geräte, die in der DNSH-Anforderung für "Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen" festgelegten Grenzwerte überschreitet, gelten das Gebäude und seine Finanzierung nicht als nachhaltig im Sinne der Taxonomie.

Unzureichende Verhältnismäßigkeit bei der Anwendung der TSC- und DNSH-Kriterien: Selbst bei Kleinkrediten und Mikrokrediten an Verbraucher müssen komplexe Prüfverfahren durchgeführt werden, die gerade im margenschwachen Privatkundengeschäft kaum durchführbar sind. In der Taxonomie FAQ 170 hält die Kommission eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse auch beim Einbau neuer Fenster in ein Bürogebäude für notwendig.

Abgesehen von der Frage der Relevanz der DNSH-Kriterien ist die Anzahl der Anforderungen zu hoch, die Überprüfung und die Dokumentation der DNSH-Kriterien für den "Bau neuer Gebäude" und die "Renovierung bestehender Gebäude" zu komplex. Die Überprüfung ist äußerst schwierig, insbesondere aufgrund des Mangels an geeigneten Daten. Infolgedessen wird eine Taxonomiekonformität häufig verhindert, und eine Nichterfüllung der DNSH-Kriterien kann zu schlechteren Finanzierungsbedingungen führen.

Insgesamt gefährden die komplexen und hohen "Do No Significant Harm"-Kriterien (DNSH) den Übergang zu einem klimaneutralen Gebäudebestand, da sie einer Taxonomiekonformität entgegenstehen und erhebliche Zusatzkosten auslösen, die sich direkt auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum auswirken. **Die hohen Anforderungen dürfen nicht dazu führen, dass die Mieter durch erhöhte Renovierungskosten mit zusätzlichen Kosten belastet werden, was die soziale Akzeptanz gefährden könnte.**

Um sich auf die Klimaziele zu konzentrieren, müssen die DNSH-Kriterien als "Beobachtungskriterien" deklariert werden, so dass die Nichteinhaltung nicht automatisch bedeutet, dass die Taxonomie nicht erfüllt ist. Wir schlagen ferner vor, die Anzahl der Anforderungen, den Nachweis und die Dokumentation der DNSH-Kriterien für den "Bau neuer Gebäude" und die "Renovierung bestehender Gebäude" deutlich zu reduzieren.

Alternativ könnte die Nichterfüllung der DNSH-Kriterien durch die Einführung eines sozialen Ausgleichsmechanismus (siehe Punkt 5) ausgeglichen werden, um der Notwendigkeit Rechnung zu tragen, die ökologische und soziokulturelle Dimension der Nachhaltigkeit miteinander in Einklang zu bringen.

#### **5. Einführung eines sozialen Ausgleichsmechanismus im Rahmen der ökologischen Taxonomiekriterien**

Insgesamt sollte bei der Taxonomie berücksichtigt werden, dass die ökologische und soziale Dimension der Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen sind. Die derzeitigen Vorgaben werden diesem Anspruch nicht gerecht. **Das führt dazu, dass ökologische Kriterien zu Lasten wesentlicher sozialer Kriterien gehen.** Daher sollten bei den ökologischen Taxonomiekriterien auch soziale Ausgleichsmechanismen zur Anwendung kommen. Mögliche Kriterien könnten dabei die Höhe der Miete, Quartiersqualität, Gemeinschaft, Wohnqualität, Sicherheit und soziale Einrichtungen sein.