Klima-Ambitionen unverändert, Nutzbarkeit verbessert

Ein marktbasierter Vorschlag zur Aktualisierung der EU-Taxonomie für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Gemeinsames Weißbuch
November 2025
vdp & EEM NL Hub

Inhalt

1. Zusammenfassung ... 3
2. Einführung ... 4
3. Der vdp und der EEMNL Hub fordern Änderungen am regulatorischen Rahmen ... 5
4. Gründe für eine Zusammenarbeit ... 6
5. Der Überarbeitungsprozess der EU-Taxonomie ... 7
6. Vorschläge für aktualisierte EU-Taxonomie-Kriterien ... 8
   - 6.1 Angleichung der EU-Taxonomie-Kriterien an die nationalen Umsetzungsvorgaben der EPBD ... 8
   - 6.2 Aktualisierung der Renovierungskriterien zur Förderung der Gebäudesanierung ... 10
   - 6.3 Renovierungskriterien vereinfachen, (für die Finanzierung) benutzerfreundlicher gestalten ... 11
   - 6.4 Straffung der DNSH-Kriterien, um einen flexiblen Ansatz zu ermöglichen ... 13
   - 6.5 Verbesserung des Regulierungsprozesses zur Vermeidung von Unsicherheiten ... 14
   - 6.6 Hindernisse hinsichtlich der Datenverfügbarkeit und der DSGVO beseitigen ... 15
   - 6.7 Klärung der Anwendung von Mindestschutzmaßnahmen zur Herstellung der Verhältnismäßigkeit ... 16
7. Schlussfolgerung ... 18

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

1. Zusammenfassung

Dieses Papier enthält praxisorientierte Empfehlungen zur Aktualisierung von Abschnitt 7 der EU-Taxonomie, die auf den Erfahrungen von Finanzinstituten in Deutschland und den Niederlanden basieren. Es vertritt keine nationalen Standpunkte, sondern vermittelt gemeinsame Herausforderungen bei der Umsetzung, die in der Praxis beobachtet wurden und voraussichtlich für alle EU-Mitgliedstaaten relevant sind. Die Ergebnisse zeigen, dass die technischen Bewertungskriterien zwar wissenschaftlich fundiert sind, jedoch oft zu komplex, nicht ausreichend auf nationale Rahmenbedingungen abgestimmt und in der Praxis schwer anzuwenden sind.

Die Vorschläge in diesem Papier beziehen sich auf sieben Beobachtungsbereiche und zielen darauf ab, die Kriterien von Abschnitt 7 der EU-Taxonomie für Baugewerbe und Immobilien zu vereinfachen und zu präzisieren, damit sie ambitioniert, aber dennoch praktikabel und unionsweit kohärent bleiben. Dieses Papier liefert einen Beitrag zum laufenden Überprüfungsprozess und bietet praktische Vorschläge an, die die Nutzbarkeit und Beständigkeit verbessern und gleichzeitig die übergeordneten Ziele des Europäischen Grünen Deals und die Entwicklung einer starken und wettbewerbsfähigen Spar- und Investitionsunion unterstützen können.

Beobachtungen:

1. Die Anforderungen des delegierten Rechtsakts zum Klimaschutz gehen über die Umsetzungsanforderungen der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) durch die Mitgliedstaaten hinaus.
2. Die Renovierungskriterien begünstigen Gebäude, die bereits energieeffizient sind.
3. Die Renovierungskriterien sind nicht benutzerfreundlich, übermäßig technokratisch und erfordern ein Erfassen von Teilkreditbeträgen.
4. Die DNSH-Kriterien sind komplex und in der Praxis schwer zu überprüfen.
5. Häufige und widersprüchliche Fragen und Antworten sowie Mitteilungen der Kommission führen zu Verwirrung und lassen Raum für Interpretationsspielraum und Rechtsunsicherheit.
6. Die tatsächliche Verfügbarkeit von Daten und Datenschutzbestimmungen werden nicht berücksichtigt.
7. Die Anwendung von Mindestschutzmaßnahmen ist unverhältnismäßig, insbesondere bei Wohnimmobilienkrediten.

Der vdp und der EEM NL Hub sind der Ansicht, dass die folgenden Maßnahmen zur erfolgreichen Umsetzung der EU-Taxonomie beitragen können. Diese Maßnahmen werden in Kapitel 6 ausführlich beschrieben und begründet.

Vorschläge:

1. Angleichung der EU-Taxonomie an die nationalen Umsetzungsvorgaben der EPBD
   - National definierte (N)ZEB-Stufen sollten für die Angleichung ausreichen, wobei deterministische EU-weite Anhebungen vermieden werden sollten, bis die ZEB-Definitionen vollständig in Kraft sind.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

2. Aktualisierung der Renovierungskriterien zur Förderung der Gebäudesanierung
   - Relative Verbesserungen (z. B. EPC-Upgrades in mehreren Klassen) als Kriterium einführen, damit tiefgreifende Renovierungen von Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz als nachhaltig gelten.
   - Qualifizierung der gesamten Immobilienfinanzierung für die Taxonomie Konformität unter definierten Renovierungsbedingungen zulassen.

3. Vereinfachung der Renovierungskriterien, um sie (für das Finanzierung) benutzerfreundlicher zu gestalten
   - Einführung messbarer Standards – wie z. B. Verbesserungen der Energieausweises oder die Einhaltung von Renovierungspässen.
   - Berücksichtigung von Finanzierungspraktiken und Qualifizierung des gesamten Renovierungskredits (und nicht nur buchhalterische Teilkreditbeträge, die bestimmte Renovierungsmaßnahmen finanzieren), als Taxonomie konform unter definierten Bedingungen.

4. Straffung der „Do No Significant Harm"-Kriterien (DNSH), um einen flexiblen Ansatz zu ermöglichen
   - Einführung der Möglichkeit, über die DNSH-Kriterien als Beobachtungskriterien zu berichten, jedoch nicht als Voraussetzung für die Taxonomie-Konformität.
   - Nur die Klimarisikobewertung könnte weiterhin als obligatorisch angesehen werden.

5. Verbesserung der Leitlinien und Transparenz des Regulierungsprozesses, um Unsicherheiten zu vermeiden
   - Dies sollte öffentliche Konsultationsfenster, klare Zeitpläne und einen definierten Rechtsstatus umfassen, um eine übermäßige Auslegung zu verhindern und eine einheitliche Anwendung in allen Mitgliedstaaten sicherzustellen.

6. Beseitigung von Hindernissen hinsichtlich der Datenverfügbarkeit und der DSGVO, damit Finanzinstitute Daten auf Objektebene nutzen können
   - Anstreben einer rechtliche Anerkennung gemäß Artikel 6 der DSGVO, wonach Daten im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit für Regulierungs- und Berichtszwecke rechtmäßig verarbeitet werden können.

7. Klärung der Anwendung von Mindestschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Verhältnismäßigkeit
   - Aufheben der Anwendung für Wohnimmobilienkredite. Bei gewerblichen Immobilienkrediten sollte in Ländern mit strengen Arbeits- und Sozialgesetzen von der Einhaltung dieser Vorschriften ausgegangen werden.

2. Einführung

Diese Zusammenarbeit bringt zwei national repräsentative Organisationen zusammen, den vdp und den EEM NL Hub, die ihre Mitglieder jeweils durch regelmäßige Arbeitsgruppensitzungen zu Sustainable Finance-Leitlinien und-Vorschriften bei der Auslegung der EU-Taxonomie unterstützen. Der vdp und der EEM NL Hub spielen jeweils eine zentrale Rolle bei der Überbrückung der Kluft zwischen regulatorischen Rahmenbedingungen und der Umsetzung auf den Finanzmärkten, insbesondere im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierung, Kapitalmärkten und Offenlegungspflichten. Obwohl der vdp und der EEM NL Hub in ihren jeweiligen nationalen Kontexten tätig sind und sich auf lokale Bauvorschriften,

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

Kreditvergabestandards und Energieausweis-Methoden stützen, kommen beide Organisationen bei der Anwendung der EU-Taxonomie auf Immobilien zu weitgehend ähnlichen Schlussfolgerungen.

Die in diesem gemeinsamen Weißbuch enthaltenen Vorschläge basieren auf dem gemeinsamen Ziel, konkrete, umsetzbare Empfehlungen für einen überarbeiteten EU-Taxonomieansatz zu geben, der zweckmäßig, skalierbar und pragmatischer in der Anwendung ist. Gleichzeitig soll er die Realitäten vor Ort widerspiegeln und die im EU-Green Deal festgelegten Klimaziele bewahren.

Einige wichtige Statistiken zum deutschen und niederländischen Markt

Im Jahr 2024 beläuft sich die Einwohnerzahl Deutschlands und der Niederlande zusammen auf etwas mehr als 100 Millionen, was etwa 22,5 % der Bevölkerung der Europäischen Union entspricht[1]. Die ausstehenden Hypothekenschulden niederländischer Haushalte lagen zum Jahresende 2024 bei mehr als 851 Milliarden Euro[2], während Deutschland etwa 1,87 Billionen Euro meldete[3].

Zusammen ergibt dies fast 2,72 Billionen Euro an Wohnbaukrediten, was fast einem Drittel des EU-Gesamtvolumens von 8,34 Billionen Euro im ersten Quartal 2024 entspricht[4]. Was gewerbliche Immobilienkredite betrifft, so belief sich das gemeldete Volumen der ausstehenden Schulden in Deutschland[5] Ende 2024 auf 981 Milliarden Euro, was etwa 75 % der Gesamtkredite im Euroraum entspricht[6]. Zusammengenommen repräsentieren Deutschland und die Niederlande somit einen bedeutenden Anteil der Bevölkerung und der Immobilienkredite der EU, was ihre zentrale Rolle in der europäischen Wohnungs- und Finanzlandschaft unterstreicht.

3. Der vdp und der EEMNL Hub fordern Änderungen am regulatorischen Rahmen

Für die Erreichung der Klimaziele der EU für 2050 ist eine Beschleunigung der Renovierung des Gebäudebestands in der EU entscheidend[7]. Bei der Steuerung der Finanzierung (und damit der Ermöglichung) dieser Renovierungswelle kann die EU-Taxonomie eine wichtige Rolle spielen. Wie jedoch im Bericht der Plattform für nachhaltige Finanzen (PSF) zur Vereinfachung der EU-Taxonomie[8] hervorgehoben wird, müssen die aktuellen technischen Screening-Kriterien (TSC) dringend *vereinfacht werden*, damit sie in der Praxis in großem Umfang anwendbar sind.

Bislang spiegelt die EU-Taxonomie in erster Linie die Perspektive der Unternehmen wider und nicht die der Finanzinstitute oder Bürger. Insbesondere die Rolle der Eigentümer von Wohnimmobilien, die über Wohnbaukredite (Hypotheken) zu den wichtigsten indirekten Interessengruppen gehören, wird nach wie vor unzureichend berücksichtigt. Eigentümer von Wohnimmobilien sind wichtige Akteure bei der

[1] Eurostat, *Demografie Europas 2024.*
[2] De Nederlandsche Bank, *Größe und Aufschlüsselung des Hypothekenmarktes, Ende 2024.*
[3] Europäische Hypothekenvereinigung, *Hypostat-Länderbericht: Deutschland* (2024).
[4] Europäische Hypothekenvereinigung, *European Mortgage Market Quarterly Review Q1 2024.*
[5] *BaFin: Risiken aus Korrekturen an den Immobilienmärkten (2025)*, Bankenstatistik | Deutsche Bundesbank: Bilanzpositionen deutscher Banken (MFIs) Okt. 2025.
deutschen Banken (MFIs) *Okt. 2025.*
[6] *Mapping the maze: eine systemweite Analyse der Risiken und Engagements im Bereich Gewerbeimmobilien (Nov. 2024).*
[7] Im Rahmen der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD IV) müssen alle Gebäude in der EU bis spätestens 2050 emissionsfrei sein.
[8] Bericht der Plattform für nachhaltige Finanzen: Vereinfachung der EU-Taxonomie zur Förderung nachhaltiger Finanzen, 5. Februar 2025.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

Dekarbonisierung der bebauten Umwelt, und ihr Engagement ist unerlässlich, um nachhaltige Finanzierungen so auszuweiten, dass sie tatsächlich als Katalysator für die Durchführung nachhaltiger Renovierungen dienen können.

Finanzinstitute haben nur minimale EU-Taxonomie-konforme Finanzierungen für Renovierungen oder Neubauten gemeldet, was die Komplexität der praktischen Anwendung der Kriterien unterstreicht. ING hat geschätzt, dass die durchschnittliche GAR für 2024 nur 3,7 % erreichen wird, gegenüber 3 % im Vorjahr[9]. Dies ist besonders bemerkenswert, wenn man bedenkt, dass ein zentrales Ziel des EU-Green Deal darin besteht, solche Renovierungen in den kommenden Jahren mehr als zu verdreifachen. Die meisten Institutionen beschränken ihre Berichterstattung zur EU-Taxonomie auf Aktivitäten gemäß Abschnitt 7.7 (Finanzierung bestehender Gebäude), was die Notwendigkeit aktualisierter, pragmatischerer und einheitlicherer Kriterien unterstreicht. Wissenschaftlich fundierte Kriterien sind zwar von entscheidender Bedeutung, müssen aber auch anwendbar sein.

Der derzeitige Rahmen räumt der Theorie Vorrang vor der Umsetzung ein und ignoriert dabei Datenbeschränkungen, Überlegungen zur Datenverwaltung, Verhältnismäßigkeit und Marktbereitschaft.

Wir bekräftigen unsere Unterstützung für Maßnahmen, die die Anwendbarkeit der EU-Taxonomie verbessern und das übergeordnete Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudebestands fördern. Darüber hinaus begrüßen wir die Empfehlung der PSF, angesichts der derzeitigen Datenbeschränkungen Proxy-Lösungen für die Dokumentation der Einhaltung der EU-Taxonomie zuzulassen[10] . Es bedarf eines ausgewogenen Ansatzes, um Fortschritte zu erzielen und die Klimaziele zu erreichen, während gleichzeitig eine breite Akzeptanz in ganz Europa gewährleistet wird.

4. Gründe für eine Zusammenarbeit

Die praktischen Herausforderungen bei der Anwendung der EU-Taxonomie sowohl auf dem niederländischen als auch auf dem deutschen Hypothekenmarkt zeigen, dass der Rahmen strukturelle Einschränkungen aufweist. Dabei handelt es sich nicht um isolierte Probleme, die auf den nationalen Kontext beschränkt sind, sondern um systemische Hindernisse für die Umsetzung.

Mit einer gemeinsamen Perspektive geht dieses Weißbuch über nationale Interessenvertretung hinaus. Es spiegelt gemeinsame Erfahrungen mit Regulierung und Anwendung wider und fördert ein umfassenderes Verständnis der technischen und rechtlichen Herausforderungen, die mit den aktuellen Kriterien verbunden sind.

Trotz der technischen Stringenz der Kriterien scheitert ihre Anwendung oft an Komplexität, wirtschaftlicher Unmachbarkeit oder mangelnder Datenverfügbarkeit. In vielen Fällen existieren die vorgeschriebenen Methoden in den nationalen Systemen nicht, oder die erforderliche Granularität kann nicht zuverlässig bewertet werden. In anderen Fällen sind die Daten zwar verfügbar, können aber von Finanzinstituten nicht abgerufen und genutzt werden, da dies nach den Datenschutzgesetzen verboten

[9] https://think.ing.com/articles/taxonomy-disclosures-poor-results-and-an-uncertain-future/

[10] 25. Februar, Seite 23: Die Verwendung von Energieausweisen, einschließlich (impliziter) Änderungen des Energieausweises bei Renovierungen, sowie von Bauvorschriften und Baujahren als Proxys und Schätzungen für Kreditinstitute zur Bewertung ihrer Hypotheken anhand der EU-Taxonomie, soweit relevant, sollte zugelassen werden. Hypothekarkredite machen einen erheblichen Teil der von vielen Kreditinstituten gemeldeten GAR aus.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

ist. Die verfügbaren Informationen sind häufig nicht digitalisiert, und der Verwaltungsaufwand für die Einhaltung der Vorschriften steht in keinem Verhältnis zum beabsichtigten Nutzen. Dabei handelt es sich nicht um geringfügige Details der Umsetzung, sondern um erhebliche Hürden, die die Funktionsfähigkeit des gesamten Rahmens in Frage stellen.

Ein weiteres strukturelles Problem liegt in der rechtlichen Hierarchie des Climate Delegated Act (CDA). Als Verordnung der Stufe 2 hat der CDA direkte Wirkung und ersetzt nationale Normen. Dennoch werden Bauvorschriften, Energieausweis-Methoden und Energieeffizienzstandards weiterhin weitgehend auf nationaler oder regionaler Ebene geregelt. Dies führt zu rechtlichen und administrativen Spannungen, insbesondere in Sektoren wie dem Immobiliensektor, wo die Umsetzung stark von nationalen Vorschriften und Verfahren abhängt. Das Ergebnis ist oft eine Diskrepanz, die zu Ergebnissen führt, die weder praktikabel noch überprüfbar und für die Verbraucher verwirrend sind.

Bei der Verfolgung der Ziele des Europäischen Grünen Deals und einer Europäischen Spar- und Investitionsunion müssen wir nicht nur darauf achten, was ökologisch ideal ist, sondern auch darauf, was administrativ möglich und effizient ist, um diese Ziele schrittweise zu erreichen. Die Erfahrungen aus Deutschland und den Niederlanden zeigen, dass es keinen Widerspruch zwischen Ambition und Praktikabilität geben muss. Im Gegenteil: Der einzige Weg zu einem skalierbaren und glaubwürdigen Rahmen für grüne Finanzierungen führt über Vereinfachung, Koordinierung und die Förderung eines gemeinsamen Verständnisses.

5. Der Überarbeitungsprozess der EU-Taxonomie

Die Plattform für nachhaltige Finanzen (PSF), die gemäß Artikel 20 der EU-Taxonomie-Verordnung eingerichtet wurde, berät die Europäische Kommission bei der Entwicklung des Rahmens. Während ihre Ergebnisse in den Jahren 2023–2024 für den Abschnitt „Baugewerbe und Immobilien“ der EU-Taxonomie begrenzt waren, nahmen ihre Aktivitäten im Jahr 2025 mit Berichten über den delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz, den Zugang von KMU, die Übergangsplanung und die Finanzierung von Renovierungen zu. Anfang 2025 veröffentlichte die technische Arbeitsgruppe einen Berichtsentwurf zu den Kriterien für Neubauten (7.1, 7.2, 7.7), ließ jedoch wichtige Renovierungsmaßnahmen außer Acht und ging nicht auf „Do No Significant Harm“ (DNSH) oder Mindestschutzmaßnahmen ein. Ein Folgebericht im April wiederholte weitgehend die frühere Analyse, ohne die Rückmeldungen aus der Konsultation zu berücksichtigen, und gab Anlass zu der Befürchtung, dass die PSF weiterhin empfiehlt, Schwellenwerte festzulegen, die über die Anforderungen der EPBD IV hinausgehen, was die Angleichung und Verwendbarkeit untergraben könnte.

Im Gegensatz dazu verfolgte der Bericht *„Simplifying the EU Taxonomy”* vom Februar 2025 einen weitaus pragmatischeren Ansatz. Er identifizierte Herausforderungen hinsichtlich der Marktverwendbarkeit und schlug Vereinfachungsmaßnahmen vor, was den Interessengruppen Hoffnung gab, dass künftige Überarbeitungen praktikabler werden könnten.

Am 21. Mai 2025 gab die Kommission bekannt, dass sie eine Überprüfung der bestehenden EU-Taxonomie-Prüfkriterien, einschließlich der DNSH-Kriterien, durchführt, um diese zu aktualisieren, zu vereinfachen und ihre Anwendbarkeit zu verbessern. Die Konsultationsfrist ist vorläufig für Anfang 2026 vorgesehen, wobei die Verabschiedung des delegierten Rechtsakts für das zweite Quartal 2026 angesetzt ist.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

6. Vorschläge für aktualisierte EU-Taxonomie-Kriterien

Der folgende Abschnitt enthält unsere Vorschläge für einen ausgewogeneren und pragmatischeren Ansatz für die technischen Screening-Kriterien für das Bauwesen und den Immobiliensektor im Rahmen des Umweltziels „Klimaschutz". Wir verfolgen einen pragmatischen Ansatz, indem wir die wichtigsten Engpässe identifizieren und fundierte Gründe dafür liefern, warum bestimmte Kriterien in der Praxis komplex oder schwierig anzuwenden sind. Parallel dazu formulieren wir konstruktive Vorschläge zur Aktualisierung und gegebenenfalls Vereinfachung dieser Kriterien, wobei wir ihre ursprüngliche Absicht beibehalten und sicherstellen, dass die zugrunde liegenden Nachhaltigkeitsziele weiterhin vollständig erreicht werden.

6.1 Angleichung der EU-Taxonomie-Kriterien an die nationalen Umsetzungsvorgaben der EPBD

Relevant für die Wirtschaftstätigkeiten 7.1 und 7.7.

Kurzbeschreibung

Vorschlag zur Anpassung und Vereinfachung von Kriterien, die über die nationale Umsetzung der EPBD hinausgehen, wie z. B. die Anforderung, dass der Neubauten eine mindestens 10 Prozent strengere energiebezogene Leistung als der national festgelegte NZEB-Standard aufweisen müssen.

Begründung

Die aktuellen Kriterien des Climate Delegated Act (CDA), insbesondere unter der wirtschaftlichen Tätigkeit 7.1, legen Leistungsschwellen für Neubauten fest, die über die in den nationalen Umsetzungen der EPBD durch die Mitgliedstaaten definierten Werte hinausgehen. Dies führt zu einer regulatorischen Diskrepanz und mindert die Flexibilität und Subsidiarität, die die EPBD IV aufrechterhalten möchte.

Die Einführung solch strenger technischer Kriterien durch ein Rechtsinstrument der Stufe 2 wie die EU-Taxonomie CDA ist unverhältnismäßig. Vorschriften der Stufe 2 sollen detaillierte Umsetzungsleitlinien innerhalb der durch übergeordnete Rechtsvorschriften festgelegten Grenzen bieten und nicht die von den Mitgesetzgebern festgelegten politischen Ziele neu definieren oder verschärfen. Durch die Festlegung von Anforderungen, die über die EPBD hinausgehen, setzt sich die CDA effektiv über den nationalen Ermessensspielraum und den Grundsatz der Subsidiarität hinweg, was zu unnötiger Komplexität und potenziellen Konflikten zwischen Rechtsinstrumenten führt.

Dieser Ansatz widerspricht auch der Konzeption der EPBD selbst, die bewusst deterministische oder einheitliche Leistungsschwellen vermeidet und den Mitgliedstaaten die Flexibilität lässt, auf der Grundlage klimatischer, wirtschaftlicher und technischer Bedingungen national angemessene NZEB- oder ZEB-Niveaus festzulegen. Durch die Festlegung einer EU-weiten Schwelle untergräbt die CDA diese Absicht und birgt die Gefahr, dass parallele Compliance-Regelungen entstehen.

Aus Sicht der Benutzerfreundlichkeit macht diese mangelnde Abstimmung den Rahmen für die Endnutzer, die er mobilisieren soll, weniger zugänglich. Eigentümer von Wohnimmobilien und kleine Bauträger orientieren sich in erster Linie an nationalen oder lokalen Bauvorschriften und haben nur begrenztes Bewusstsein oder Interesse für die Auswirkungen der Vorschriften der Stufe 2 gemäß der

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

EU-Taxonomie. Folglich schaffen die Kriterien keine Anreize für Verhaltensänderungen auf Haushaltsebene und bergen die Gefahr, dass die praktische Wirkung der EU-Taxonomie im Wohnimmobiliensektor verringert wird.

Gleichzeitig sollte die CDA nationale Gesetze und Normen anerkennen, um die Benutzerfreundlichkeit zu verbessern. Beispielsweise verlangen die aktuellen Kriterien für wirtschaftliche Aktivitäten (7.7) den Nachweis, dass ein Nichtwohngebäude mit einer bestimmten Heizleistung durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben wird. Diese Anforderung ist nach nationalem Recht (z. B. deutschem Gebäudeenergiegesetz (GEG §71a)) rechtsverbindlich und es ist oft nicht möglich, die erforderlichen Nachweise für Kredite zur Finanzierung von Immobilienkäufen zu erbringen.

Mögliche Lösung

Die überarbeitete CDA sollte idealerweise vollständig mit der Umsetzung der EPBD III und IV auf nationaler Ebene in Einklang stehen. Rechtsvorschriften der Stufe 2 (wie die CDA) sollten idealerweise dazu dienen, die gemeinsam erlassene EPBD umzusetzen und zu unterstützen, nicht aber dazu, ihren Anwendungsbereich zu erweitern oder neu zu interpretieren. Die Einhaltung der Grundlagen der EPBD ist für die Wahrung der Kohärenz innerhalb der Rechtshierarchie der EU von entscheidender Bedeutung. Eine Überreichweite durch delegierte Rechtsakte birgt die Gefahr, dass das Durchführungsmandat der Kommission überschritten und die Rechtssicherheit für öffentliche und private Akteure untergraben wird.

Vereinfachte und mit der EPBD im Einklang stehende Kriterien werden die Anwendbarkeit und Marktakzeptanz verbessern und gleichzeitig weitere Fortschritte bei der Verwirklichung der Klimaschutzziele der Union gewährleisten.

Vorschlag zur Verbesserung

Wir schlagen vor, dass Neubauten, die die national umgesetzten EPBD-(N)ZEB-Anforderungen erfüllen, als ausreichend angesehen werden sollten, um für die EU-Taxonomie-Konformität in Frage zu kommen. Die Festlegung von Leistungsschwellenwerten, die strenger sind als die nationale Umsetzung, mag wünschenswert sein, sollte jedoch optional und nicht obligatorisch bleiben.

Sobald die Bestimmungen der EPBD IV, einschließlich der Definition von Null-Emissions-Gebäuden (ZEB), in allen Mitgliedstaaten vollständig umgesetzt sind, sollte eine Angleichung an diese nationalen Umsetzungen erfolgen. Die EU-Taxonomie sollte keine deterministischen Schwellenwerte vorschreiben, wie z. B. eine feste prozentuale Verbesserung über ZEB hinaus, sondern stattdessen die national festgelegte Vorgaben für die Konformität anerkennen.

Wir empfehlen ferner, dass Anforderungen auf ZEB-Niveau nicht im Rahmen der EU-Taxonomie auferlegt werden, bevor sie in den Mitgliedstaaten vollständig umgesetzt sind, um rechtliche Kohärenz und praktische Durchführbarkeit zu gewährleisten.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

6.2 Aktualisierung der Renovierungskriterien zur Förderung der Gebäudesanierung

Relevant für wirtschaftliche Aktivitäten 7.2.

Kurzbeschreibung

Die aktuellen Renovierungskriterien, insbesondere im Rahmen des Kriteriums für einen wesentlichen Beitrag (SCC) 7.2, haben den unbeabsichtigten politischen Effekt, dass sie Renovierungsprojekte begünstigen, die nach ihrer Fertigstellung die Energieeffizienzklasse A erreichen können.

Begründung

Gemäß den Renovierungskriterien im Wesentlichen Beitragskriterium (SCC) 7.2 kann nur der kleine Teil des Darlehens, der direkt zur Finanzierung der Renovierung dient, anhand des SCC und der umfangreichen DNSH-Anforderungen bewertet werden. Dies führt zu einem klaren Anreiz, Gebäude zu bevorzugen, die nach der Renovierung leichter ein EPC A erreichen oder zu den besten 15 Prozent des nationalen Gebäudebestands gehören. In solchen Fällen kann das Gebäude anschließend unter die Wirtschaftstätigkeit 7.7 eingestuft werden, sodass das gesamte Darlehen als EU-Taxonomie konform angesehen werden kann.

Diese Struktur benachteiligt effektiv Kredite für die Renovierung von Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz der Klassen EPC E, F oder G, da diese wahrscheinlich nicht in einem einzigen Renovierungsschritt auf EPC A aufgewertet werden können und somit nicht gemäß 7.7 mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen. Allerdings sind dies genau die Gebäude, bei denen die größten Energieeffizienzgewinne erzielt werden können und die zur Erreichung der Klima- und Sozialziele vorrangig behandelt werden sollten.

Vorschlag zur Verbesserung

Es sollten gezielte Anreize eingeführt werden, um die Renovierung energieineffizienter Gebäude (EPC D–G oder *unbekannt*) zu unterstützen, wobei die Taxonomiekriterien der Notwendigkeit Rechnung tragen sollten, diese Immobilien zuerst zu sanieren. Die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz könnten Schwellenwerte auf der Grundlage von Verbesserungen der EPC-Kennzeichnung vorsehen. Um die Repräsentativität im Bereich der nachhaltigen Finanzierung zu verbessern, sollte die gesamte Immobilienfinanzierung unter bestimmten Renovierungsbedingungen, beispielsweise wenn national anerkannte Maßnahmen umgesetzt werden, als Taxonomie konform anerkannt werden. Die Plattform für nachhaltige Finanzen hat ebenfalls auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Anwendbarkeit der Renovierungskriterien zu verbessern. [11]

[11] *PSF-Bericht Januar 2025, Seite 89, Renovierung zu Erwerb und Eigentum.*

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

6.3 Renovierungskriterien vereinfachen, (für die Finanzierung) benutzerfreundlicher gestalten

Relevant für die Wirtschaftstätigkeiten 7.2, 7.3, 7.6, 3.1, 3.5.

Kurzbeschreibung

Die Renovierungskriterien sind zu technokratisch, werden nicht angewendet und erfordern das Erfassen von Teilkreditbeträgen.

Begründung

Die aktuellen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz unter der wirtschaftlichen Aktivität 7.2 sind übermäßig technokratisch und bleiben für die Umsetzung und Überprüfung weitgehend undurchführbar. Größere Renovierungen werden in den nationalen EPC-Datenbanken nicht systematisch erfasst, was es nahezu unmöglich macht, die Einhaltung der EU-Taxonomie auf Portfolioebene zu dokumentieren oder zu überprüfen.

Ebenso ist die Anforderung, die Ex-ante-Reduzierungen des Primärenergiebedarfs (PED) zu berechnen und dabei Beiträge aus erneuerbaren Energiequellen auszuschließen, in den meisten Mitgliedstaaten technisch nicht umsetzbar, da solche Datenpunkte in den Energieausweis (EPC)-Methoden entweder fehlen oder inkonsistent sind. Das Fehlen praktischer und skalierbarer EU-Taxonomie-Renovierungskriterien, die für Endnutzer zugänglich sind, hat dazu geführt, dass praktisch kein Finanzinstitut Renovierungsmaßnahmen als EU-Taxonomie konform meldet, obwohl in der Praxis Energieeffizienzverbesserungen stattfinden.

In der Praxis finanzieren Renovierungskredite sind in der Regel eine Kombination von Maßnahmen wie Dämmung, Heizungssysteme und Solaranlagen. Gemäß den Wirtschaftstätigkeiten 7.2, 7.3, 3.1 und 3.5[12] qualifiziert sich nur der Teil des Kredits, der direkt dieser Tätigkeit zugeordnet ist, bei Erfüllung der relevanten Kriterien als Taxonomie konform, was bei Vergabe eines umfassenden Renovierungskredits die Erfassung von Teilkreditbeträgen erfordern würde.

Der Leitfaden mit Fragen und Antworten, insbesondere Antwort 62, legt nahe, dass Aktivitäten unter den Kriterien 7.3 und 7.6 unter Bezugnahme auf die Wirtschaftstätigkeiten 3.5 bzw. 3.1 bewertet werden sollten. Dieser Querverweisansatz erhöht die Komplexität erheblich und verursacht einen operativen Aufwand, da er von den Marktteilnehmern verlangt, die Kriterien über mehrere Aktivitätskapitel hinweg für vergleichsweise kleine Wohnrenovierungskredite zu konsultieren und abzugleichen, was den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und Benutzerfreundlichkeit zuwiderläuft.

Die Trennung und Überprüfung einzelner Kreditkomponenten sind nicht praktikabel. Die Qualifizierung des gesamten Renovierungskredits für eine Taxonomiekonformität würde die tatsächlichen Finanzierungsstrukturen besser widerspiegeln, die Genauigkeit der Berichterstattung verbessern und die Inanspruchnahme von Renovierungen beschleunigen. Eine Überarbeitung der Kriterien im Sinne einer stärkeren Berücksichtigung von Daten und Finanzpraktiken würde die Anwendbarkeit verbessern,

[12] *ENTWURF EINER MITTEILUNG DER KOMMISSION zur Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie für Umweltaspekte, des delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie für Klimaschutzaspekte und des delegierten Rechtsakts zur Offenlegung von Informationen im Rahmen der EU-Taxonomie.*

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

die Vergabe von Renovierungskrediten fördern und die tatsächlichen Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Energieeffizienz verstärken.

Vorschlag zur Verbesserung

Die Kriterien sollten durch klare und messbare Standards vereinfacht werden, wie z. B. Verbesserungen der Energieausweisklassen oder die Einhaltung der Renovierungspässe gemäß der Richtlinie (EU) 2024/1275. Alternativ sollten unter bestimmten Bedingungen Ersatzdaten/Proxies zur Messung oder Bewertung der Auswirkungen von Renovierungen zugelassen werden. Die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag könnten Schwellenwerte auf der Grundlage solcher messbaren Verbesserungen enthalten, während sich der gesamte Renovierungskredit unter definierten Renovierungsbedingungen für die Taxonomiekonformität qualifizieren sollte.

Die Ansätze müssen flexibel bleiben und mit der nationalen Umsetzung der EPBD IV übereinstimmen, einschließlich der damit verbundenen politischen Instrumente wie den nationalen Gebäudesanierungsplänen (NBRP), den Mindeststandards für die Energieeffizienz (MEPS) und den nationalen Rahmenwerken für Renovierungspässe.

Sie sollten auch widerspiegeln, wie Eigentümer von Wohnimmobilien im Rahmen der nationalen Renovierungspolitik handeln, da Versuche, das Renovierungsverhalten ausschließlich durch die EU-Taxonomie zu steuern, sich in der Praxis als unwirksam erwiesen haben.

Um Klarheit, Verhältnismäßigkeit und eine einheitliche Umsetzung zu gewährleisten, sollte in der delegierten Klimaschutzverordnung ausdrücklich festgelegt werden, dass für Renovierungskredite für Wohngebäude gemäß den Kriterien 7.3 und 7.6 keine kapitelübergreifende Auslegung und Anwendung erforderlich ist. Diese Klarstellung würde sicherstellen, dass die Marktteilnehmer die relevanten Kriterien auf einfache und praktikable Weise anwenden können, was eine effiziente Bereitstellung von Renovierungsfinanzierungen erleichtert und gleichzeitig die Umweltziele der EU-Taxonomie einhält.

Vorschläge

- **Verbesserung der Energieeffizienzklasse:** Eine Renovierung qualifiziert sich als Taxonomie konform, wenn sich die Energieeffizienzklasse gemäß der nationalen Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 um mindestens zwei Klassen verbessert.
  Begründung: Steht im Einklang mit den Energieeffizienzzielen der EPBD IV und bietet einen klaren, messbaren Maßstab.
- **Primärenergieeinsparung:** Eine Renovierung ist qualifiziert sich als Taxonomie konform, wenn der Primärenergiebedarf (PED) um mindestens 30 Prozent gesenkt wird (einschließlich Energieeinsparungen durch erneuerbare Energien). Berechnet wird nach der Renovierung.
  Begründung: Entspricht den Effizienzzielen der EPBD IV und gewährleistet Flexibilität für verschiedene Gebäudetypen.
- **Renovierungspass oder Stufenplan:** Eine Renovierung qualifiziert sich als Taxonomie konform, wenn sie einem Renovierungspass gemäß der Richtlinie (EU) 2024/1275 entspricht oder durch einen Stufenplan eine Reduzierung des Energiebedarfs um 30 Prozent über einen Zeitraum von zehn Jahren erreicht.
  Begründung: Unterstützt langfristige Energieverbesserungen und kommt Eigentümer von Wohnimmobilien mit begrenzten finanziellen Mitteln entgegen.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

- **Qualifizierung bei Erfüllung lokaler Rechtsrahmen oder auf Basis des Energieausweises:** Eine Renovierung ist qualifiziert, wenn sie national oder regional festgelegte Kriterien für energieeffiziente Renovierungen erfüllt oder wenn anerkannte, auf dem Energieausweis basierende Systeme die Konformität bestätigen.
  Begründung: Gewährleistet die Kohärenz mit nationalen Rahmenwerken und ermöglicht eine praktische Überprüfung durch bestehende Systeme.
- **Proxys:** Energieausweise oder andere Ersatzdaten (Proxys) für den Energiebedarf oder-verbrauch können wertvolle und kostengünstige Instrumente sein, um Renovierungsempfehlungen zu geben oder (potenzielle) Auswirkungen zu messen. Sie können auch nützliche Instrument sein, um die Energieeffizienz für abgelaufene oder fehlende EPCs zu beurteilen.
  Begründung: Nicht in allen Ländern gibt es offene und öffentliche EPC-Datenbanken. Und selbst in Ländern, in denen diese verfügbar sind, verfügt oft ein großer Teil des Gebäudebestands nicht über einen gültigen Energieausweis. Daher können Proxys wertvolle und kostengünstige Maßnahmen zur Messung der Auswirkungen von Renovierungen sein. Die Notwendigkeit eines Energieausweise vor und nach einer Renovierung ist für Eigentümer von Wohnimmobilien kostspielig.

6.4 Straffung der DNSH-Kriterien, um einen flexiblen Ansatz zu ermöglichen

Relevant für die wirtschaftlichen Aktivitäten 7.1 – 7.7.

Kurzbeschreibung

Die DNSH-Kriterien sind übermäßig komplex und lassen sich im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkrediten in den meisten Fällen nicht nachweisen.

Begründung

In der Praxis wird nur das DNSH-Kriterium für die Klimaanpassung teilweise angewendet, in der Regel durch eine (teilweise abgeschlossene) Bewertung der Klimarisiken und-anfälligkeiten (CRVA) für die Aktivität 7.7. Andere DNSH-Anforderungen, beispielsweise in Bezug auf Wassereffizienz, Kreislaufwirtschaft und Biodiversität, werden entweder nicht durch öffentliche Daten gestützt oder haben keine Grundlage in bestehenden Vorschriften, sodass ihre Einhaltung weitgehend unmöglich ist.

Die unverhältnismäßige Compliance-Belastung und das Fehlen standardisierter Verfahren machen eine DNSH-Überprüfung für die Wirtschaftstätigkeiten 7.1 bis 7.6 unrealistisch.

Diese Herausforderung wird durch die Tatsache verschärft, dass Energieausweise keine DNSH-bezogenen Informationen enthalten, sodass auf Objektebene keine Daten zur Nachweisführung der Einhaltung vorliegen. Darüber hinaus sind die meisten DNSH-Bestimmungen nicht in nationale oder lokale Bauvorschriften aufgenommen worden, was ihre praktische Anwendbarkeit weiter beeinträchtigt. Ein gutes Beispiel hierfür ist das DNSH-Kriterium (3) für die Tätigkeit 7.1, das weder in nationale Vorschriften aufgenommen wurde, noch gibt es eine öffentlich zugängliche Quelle, um die Einhaltung auf Gebäudeebene zu überprüfen.

Die Auferlegung von DNSH-Anforderungen für renovierungsbezogene Aktivitäten wie 3.1, 3.5, 7.2, 7.3 und 7.6 ist daher unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht durchführbar, wenn überhaupt technisch möglich. Diese Verpflichtungen sind besonders ungeeignet für Renovierungskredite an Eigentümer von

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

Wohnimmobilien, die oft betragsmäßig sehr klein sind, manchmal nur 5.000 Euro betragen, und die mit der Einhaltung dieser Vorschriften verbundenen Verwaltungs- und Nachweiskosten nicht auffangen können.

Diese Unfähigkeit, die Konformität mit den DNSH-Kriterien zu bewerten und nachzuweisen, verhindert die Einstufung einer wirtschaftlichen Tätigkeit als EU-Taxonomie konform, selbst in Fällen, in denen die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag vollständig erfüllt sind.

Verbesserungsvorschlag

Die DNSH-Kriterien für Renovierungen und Neubauten sollten erheblich vereinfacht oder als nicht anwendbar angesehen werden, mit Ausnahme von Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertungen (CRVA), sofern dies eindeutig gerechtfertigt ist. Die Kosten für die Einhaltung der Vorschriften übersteigen derzeit den Wert der meisten Kleinkredite und können ohne zuverlässige und zugängliche Datenquellen nicht aufgefangen werden. Die Integration relevanter DNSH-Themen in Energieausweis-Regelwerke könnte eine langfristige Lösung darstellen, aber bis zu einer solchen Integration sollte den Kreditgebern mehr Flexibilität eingeräumt werden. Die Umsetzung der PSF-Empfehlung würde dazu beitragen, die Fragmentierung zu verringern und einen verhältnismäßigeren Ansatz für grüne Privatkundenkredite in allen Mitgliedstaaten zu gewährleisten.

Auch für gewerbliche Hypothekarkredite sollten die Kriterien vereinfacht und standardisiert werden, damit Finanzinstitute Bewertungen effektiv durchführen können und gleichzeitig positive Anreize für die Finanzierung von Neubauten und Renovierungen geschaffen werden.

Vorschlag

DNSH-Kriterien sollten als „Beobachtungskriterien“ neu klassifiziert werden, um sicherzustellen, dass eine Nichteinhaltung nicht automatisch eine EU-Taxonomiekonformität ausschließt. Nur das DNSH-Kriterium für die Anpassung an den Klimawandel sollte für 7.7 und 7.1 in dem Maße gelten, wie die Kriterien praktisch überprüfbar sind. Die DNSH-Kriterien sollten weder von Eigentümer von Wohnimmobilien zusätzliche Nachweise für die Einhaltung verlangen noch Finanzinstitute dazu verpflichten, solche Unterlagen zu sammeln oder zu überprüfen.

Die DNSH-Kriterien für die Klimaziele 3, 4, 5 und 6 sollten keine Voraussetzung für die EU-Taxonomiekonformität von Wohnimmobilien sein. Dieser Ansatz, der mit dem Vereinfachungsbericht der PSF im Einklang steht, spiegelt den unverhältnismäßigen administrativen und finanziellen Aufwand wider, den solche Anforderungen mit sich bringen. Für andere Gegenparteien sollten diese Kriterien erheblich vereinfacht und nur oberhalb einer festgelegten Wesentlichkeitsschwelle angewendet werden, wobei die Kriterien für einen wesentlichen Beitrag als Kernbedingung unterhalb dieser Schwelle anwendbar sein sollten.

6.5 Verbesserung des Regulierungsprozesses zur Vermeidung von Unsicherheiten

Begründung

Die zunehmende Anzahl von Mitteilungen und Q&A-Dokumenten der Kommission zur EU-Taxonomie hat zu einer fragmentierten und sich ständig weiterentwickelnden Auslegungspraxis geführt. Diese

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

werden ohne vorherige oder nur unvollständige Konsultation herausgegeben, bieten keinen formellen Mechanismus für Beiträge von Interessengruppen und führen manchmal zu neuen Auslegungen, die frühere Leitlinien ersetzen oder ihnen widersprechen.

Querverweise und sich überschneidende Bestimmungen tragen zur Rechtsunsicherheit und Komplexität für die Marktteilnehmer bei. Dieses dynamische Umfeld erfordert eine ständige Neubewertung früherer Positionen, um mit den sich entwickelnden Auslegungen Schritt zu halten.

Vorschlag

Zwar erfüllen Mitteilungen der Kommission eine wichtige klärende Funktion, doch sollte ihre Erstellungsprozess durch eine strukturierte Einbindung der Interessengruppen verbessert werden. Es bedarf eines formalisierten Verfahrens, das öffentliche Fragefenster und transparente Zeitpläne für künftige Leitlinien umfasst.

Der rechtliche Geltungsbereich solcher Dokumente muss klar definiert werden, um eine administrative Überreichweite zu verhindern, wie in Antwort 62 des Entwurfs der Mitteilung vom 29. November 2024 zu sehen ist. Eine Stärkung der Transparenz und eine Abgrenzung der Auslegungsbefugnis würden die Rechtssicherheit und die regulatorische Kohärenz in der gesamten EU-Gesetzgebung zu nachhaltigen Finanzierungen verbessern.

6.6 Hindernisse hinsichtlich der Datenverfügbarkeit und der DSGVO beseitigen

Begründung

Die Anwendung der EU-Taxonomie auf Immobilienkredite und der Nachweis der Einhaltung der Kriterien „wesentlicher Beitrag“ und „DNSH“ werden durch die begrenzte Verfügbarkeit von Daten und den eingeschränkten Zugang zu wichtigen Informationen behindert.

Derzeit mangelt es an Daten auf Immobilienebene, die Kosten für die Beschaffung dieser Daten sind hoch, aber vor allem ist unklar, ob diese Daten von Finanzinstituten und Installationsunternehmen im Rahmen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) tatsächlich beschafft und verarbeitet werden können.

Die Auslegung und Durchsetzung der DSGVO variiert zwischen den Mitgliedstaaten, was zu Rechtsunsicherheit hinsichtlich der rechtmäßigen Verarbeitung von Daten im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit führt. Die Datenanforderungen der EU-Taxonomie werden weder in den Rechtsvorschriften der Stufe 1 noch in denen der Stufe 2 ausdrücklich behandelt, sodass den Institutionen keine klare Rechtsgrundlage für die Erhebung oder Verarbeitung solcher Informationen zur Verfügung steht. Diese Lücke erschwert die Bemühungen um eine solide ESG-Berichterstattung, untergräbt die Fortschritte in Richtung größerer Transparenz und verhindert die Entwicklung kundenspezifischer Produkte und Angebote.

Mögliche Lösungen

Die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage innerhalb der EU-Taxonomie für Finanzinstitute zur Erhebung, zum Zugriff und zur Verarbeitung von Daten auf Objektebene für Berichtszwecke und zur Beratung von Eigenheimbesitzern würde erhebliche Fortschritte in Bezug auf Compliance, Transparenz und die Entwicklung effektiver Kundenangebote ermöglichen.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

Es erscheint weder machbar noch verhältnismäßig, eine einheitliche Lösung auf Unionsebene vorzuschreiben. Der effektivste Ansatz besteht darin, übermäßig deterministische Kriterien der Stufe 2, wie starre Schwellenwerte oder vorgeschriebene Methoden, zu vermeiden und sich stattdessen auf eine nationale Umsetzung im Einklang mit der EPBD IV zu stützen.

Dieser Ansatz steht im Einklang mit der Grundidee der EPBD, die den Mitgliedstaaten Flexibilität einräumt, um lokale Rechtsrahmen, Marktstrukturen und Datenschutzpraktiken, einschließlich derjenigen, die sich aus der DSGVO ableiten, zu berücksichtigen.

Regulatorische Leitlinien sollten daher die Verwendung national anerkannter Maßnahmen, Methoden und Datenquellen zur Behandlung von Daten- und DSGVO-bezogenen Fragen ermöglichen, anstatt zu versuchen, einen einheitlichen Standard für alle Rechtsordnungen zu definieren.

Vorschlag

- Die EU-Taxonomie sollte die rechtmäßige Datenverarbeitung gemäß Artikel 6 der DSGVO, insbesondere den Gründen (c), (e) und (f), ausdrücklich anerkennen und bestätigen, dass die Verwendung von Daten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung und zu regulatorischen Zwecken zulässig ist, wenn Datenschutzgarantien gewahrt bleiben.
- Die Kommission sollte erwägen, diese Rechtsgrundlage in die bevorstehende Überarbeitung des Omnibus- oder Klimadelegationsrechtsakts aufzunehmen, um Rechtsklarheit, Datenzugänglichkeit und Kohärenz zwischen der EU-Taxonomie, der DSGVO und der nationalen Umsetzung der EPBD gewährleistet ist.

6.7 Klärung der Anwendung von Mindestschutzmaßnahmen zur Herstellung der Verhältnismäßigkeit

Die Plattform für nachhaltige Finanzen kam 2022 zu dem Schluss, dass Mindestschutzmaßnahmen (MS) nicht für Haushalte gelten, da diese keine Unternehmen sind. Diese Auslegung wurde jedoch von der Europäischen Kommission nicht offiziell bestätigt, was zu anhaltender Unsicherheit für Institute führt, die Wohnungsbaukredite anbieten, insbesondere da es keine konkreten Konformitätskriterien gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung für Haushalte gibt.

Die Antwort 37 der Mitteilung der Kommission[13] schlägt vor, die Einhaltung der Vorschriften durch die Hersteller zu bewerten, selbst wenn die Kreditgeber keine direkte Beziehung zu ihnen haben. Dieser Ansatz ist unpraktisch und unverhältnismäßig, insbesondere im Zusammenhang mit Investitionen in erneuerbare Energien auf Haushaltsebene. Eine solche Leitlinie birgt die Gefahr, dass die Einführung nachhaltiger Technologien aus Sicht der EU-Taxonomie behindert wird, was für die Klimaziele der EU potenziell kontraproduktiv ist.

Im Immobiliensektor sind viele Kreditnehmer kleine oder mittlere Unternehmen mit begrenzter Offenlegungspflicht. Sie veröffentlichen keine Nachhaltigkeitsberichte oder vergleichbare Unterlagen, was die Überprüfung der Einhaltung sozialer Standards erschwert. In Mitgliedstaaten mit soliden Rechtsrahmen – wie Deutschland und den Niederlanden, wo Arbeitssicherheit, Mindestlohn und

[13] MITTEILUNG DER KOMMISSION zur Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des delegierten Rechtsakts über die Offenlegung gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung über die Berichterstattung über Taxonomie konforme und Taxonomie konforme wirtschaftliche Tätigkeiten und Vermögenswerte (grundsätzlich gebilligt).

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

Arbeitszeit gut geregelt sind – gehen Finanzinstitute bereits davon aus, dass Kreditnehmer diese Standards erfüllen. Zusätzliche Kontrollen durch die Mitgliedstaaten in solchen Rechtsordnungen verursachen Verwaltungsaufwand ohne nennenswerten Mehrwert.

Mögliche Lösung

Es sollte ausdrücklich festgelegt werden, dass die Anforderungen der Mitgliedstaaten nicht für Immobilienfinanzierungskredite gelten, die von Haushalten oder kleinen und mittleren Unternehmen aufgenommen werden, oder dass diese Anforderungen als erfüllt gelten, wenn keine Hinweise auf Verstöße vorliegen. Die beabsichtigten sozialen Schutzmaßnahmen sind bereits durch bestehende EU- und nationale Rechtsvorschriften gewährleistet, sodass eine weitere Überprüfung unnötig ist.

Wenn Kontrollen der Lieferkette erforderlich sind, sollten diese eher in den Anwendungsbereich der Richtlinie über die Sorgfaltspflicht von Unternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit (CSDDD) als in den der EU-Taxonomie-Verordnung fallen. Dadurch würde der Umweltfokus der EU-Taxonomie gewahrt und eine Ausweitung der Sorgfaltspflichten von Unternehmen auf Haushalte verhindert. Eine Klärung dieser Grenze würde unnötige Verwaltungskosten reduzieren und eine breitere Akzeptanz nachhaltiger Wohnraumverbesserungen fördern.

Vorschläge

Wir schlagen vor, die Anwendung der Mindestschutzkriterien gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung zu präzisieren, um die Verhältnismäßigkeit und Kohärenz mit bestehenden rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen sicherzustellen. Hypothekarkredite für Wohnimmobilien sollten aus dem Anwendungsbereich der Mindestschutzkriterien ausgenommen werden, da diese Kredite an natürliche Personen in ihrer privaten Eigenschaft vergeben werden und daher keine Finanzierung von Unternehmen im Sinne des EU-Rechts darstellen. Und obwohl KMU technisch gesehen als Unternehmen gelten könnten, kombinieren Hypothekendarlehen an KMU häufig Wohn- und Gewerbezwecke innerhalb einer einzigen Immobilie, was es ebenso schwierig macht, die Einhaltung der MS-Anforderungen nachzuweisen, da keine Daten verfügbar sind.

Wir schlagen ferner vor, dass gewerbliche Hypothekarkredite innerhalb der Europäischen Union als mit den Mindestschutzkriterien konform angesehen werden, sofern keine begründeten Zweifel oder konkreten Anhaltspunkte für eine Nichteinhaltung der geltenden nationalen oder unionsrechtlichen Sozial- und Arbeitsvorschriften vorliegen. Diese Anpassungen würden die Rechtssicherheit verbessern, unnötigen Verwaltungsaufwand reduzieren und sicherstellen, dass die EU-Taxonomie bei der Förderung einer nachhaltigen Wohnungsbaufinanzierung sowohl wirksam als auch verhältnismäßig bleibt.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

7. Schlussfolgerung

Dieses Papier befasst sich nicht mit spezifischen nationalen Interessen, sondern zielt darauf ab, Empfehlungen auf der Grundlage einer gründlichen Analyse und der bei der Anwendung von Abschnitt 7 der EU-Taxonomie gewonnenen Fachkenntnisse zu geben. Es handelt sich um einen fundierten Beitrag zu einer stärkeren, funktionsfähigeren EU-Taxonomie. Die Vorschläge basieren auf der operativen Realität und sind sowohl durch rechtliche als auch durch praktische Analysen geprägt. Sie bieten Lösungen, die nicht nur Deutschland und den Niederlanden, sondern allen Mitgliedstaaten, Finanzinstituten und Bürgern helfen sollen, die EU-Taxonomie wirksam umzusetzen.

Wir sind uns bewusst, dass eine konstruktive Zusammenarbeit mit den EU-Institutionen nicht nur ein Recht, sondern auch eine Verantwortung ist. Wenn technische Standards in der Praxis nicht anwendbar sind, ist es die Pflicht der Marktteilnehmer und nationalen Interessengruppen, diese Hindernisse zu benennen und Lösungen vorzuschlagen. Genau das haben wir getan. Damit wollen wir die Ziele des Green Deal, der EPBD IV und der Europäischen Spar- und Investitionsunion stärken und nicht schwächen.

Entscheidend ist, dass dies ein Aufruf zur Kohärenz ist. Die europäischen Rechtsrahmen müssen eine einheitliche Sprache sprechen. Umweltkriterien, Datenanforderungen und Offenlegungspflichten sollten nicht isoliert voneinander gelten. Es bedarf einer interoperableren Gestaltung – nicht nur, um die Umsetzung zu erleichtern, sondern auch, um ein regulatorisches Umfeld zu schaffen, in dem Kapital freier über Grenzen, Sektoren und Anwendungsfälle hinweg fließen kann. Einfachere, klarere Regeln sind kein Zugeständnis an die Komplexität – sie sind die Grundlage für Vertrauen, Skalierbarkeit und Compliance.

Der Weg zur Klimaneutralität wird nicht allein durch technische Exzellenz geebnet werden. Er wird durch Zusammenarbeit, Vereinfachung und unermüdliche Praktikabilität gebaut werden. Dieses Papier ist eine Einladung – nicht dazu, Ambitionen zu verwässern, sondern sie effektiver zu kanalisieren. Hohe Standards müssen nicht nur inspirieren, sie müssen auch umsetzbar sein.

Die größte Stärke Europas liegt in seiner Fähigkeit, Ambitionen mit der Realität in Einklang zu bringen. Die EU-Taxonomie benutzerfreundlicher zu gestalten, ist kein Rückschritt, sondern ein Fortschritt in Sachen Einheit und Zielstrebigkeit. Die Herausforderungen, die wir identifizieren, sind real, aber ebenso real ist unser Engagement, sie zu lösen. Gemeinsam können wir durch gemeinsame Erfahrungen und gemeinsame Anstrengungen sicherstellen, dass nachhaltige Finanzierungen zu einem echten Motor für Investitionen und Innovationen werden und die notwendigen Finanzmittel für die Umsetzung des Europäischen Grünen Deals freisetzen.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.

Über uns

Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ist einer der fünf Verbände, die den Deutschen Bankenausschuss (GBIC) bilden. Er vertritt die wichtigsten Banken für die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie für die Finanzierung des kommunalen und öffentlichen Sektors. Die deutschen Pfandbriefbanken bekennen sich zu den Klimazielen und wollen ihren Beitrag zur Reduzierung des CO2-Fußabdrucks leisten.

Energy Efficient Mortgages Hub – Niederlande

Der Energy Efficient Mortgages Hub Netherlands (EEM NL Hub) ist eine gemeinsame Initiative von 22 Mitgliedern, die rund 90 Prozent des niederländischen Hypothekenmarktes für Wohnimmobilien repräsentieren, sowie von Investoren, Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen. Er veröffentlicht und pflegt das Dutch Energy Efficient Mortgage Framework (DEEMF) und legt gemeinsame Standards für grüne Hypothekendarlehen in Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie und der bevorstehenden EPBD IV fest.

Durch die Förderung von Transparenz, die Verbesserung des Zugangs zu Finanzmitteln und die Gewährleistung einer einheitlichen Politik unterstützt der EEM NL Hub den Übergang zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand und schafft gleichzeitig Klarheit für Marktteilnehmer und Verbraucher.

Verband deutscher Pfandbriefbanken
www.pfandbrief.de
www.pfandbrief.market

Pressekontakte
Carsten Dickhut
Tel.: +49 30 20915-320
E-Mail: dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
Tel.: +49 30 20915-380
E-Mail: bertram@pfandbrief.de

Energieeffiziente Hypotheken Hub Niederlande
www.eemnl.com

Pressekontakt
Vincent Mahieu
Tel.: +31 6 50 51 50 53
E-Mail: vincent.mahieu@eemnl.com

Piet Hein Schram
Tel.: +31 6 15 05 66 30
E-Mail: piet.hein.schram@eemnl.com

Haftungsausschluss

Der vdp und der EEM NL Hub haben keine formelle Befugnis zur Auslegung von (EU- oder anderen) Rechtsvorschriften. Die in diesem Dokument dargelegte Auslegung der EU-Taxonomie ist lediglich eine Auslegung, die sich speziell auf den niederländischen Wohnimmobilienmarkt bezieht. Dieses Dokument stellt nur allgemeine und unverbindliche Informationen bereit. vdp und EEM NL Hub und ihre Mitarbeiter haften nicht für die Nutzung von Informationen aus diesem Dokument.

Dieses Dokument wurde auf der Grundlage von Beiträgen von Mitgliedern und angeschlossenen Mitgliedern des vdp und des EEM NL Hub erstellt. Dieses Dokument ist daher eine Zusammenfassung, die vom vdp und dem EEM NL Hub erstellt wurde, aber nicht unbedingt die offizielle Position der einzelnen Institutionen widerspiegelt, die Mitglieder des vdp oder des EEM NL Hub sind. Der vdp und der EEM NL Hub sowie ihre Mitglieder und angeschlossenen Mitglieder haften nicht für die Nutzung von Informationen aus diesem Dokument.

Obwohl dieses Dokument mit großer Sorgfalt erstellt worden ist, kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für Links auf Web-Ressourcen Dritter. Es könnte Fehler enthalten. Die Nutzung der im Dokument enthaltenen Angaben erfolgt auf eigene Verantwortung der Verwender.
Wir freuen uns über Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge. Bitte senden Sie diese an: info@eemnl.com.

Der EEM NL Hub ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 078205845652-05 registriert.
Der vdp ist im EU-Transparenzregister unter der ID-Nummer 60762921532-05 registriert.