



Auswirkungen der EU-Taxonomie auf Finanzierung, Neubau und Bestandserhalt von Immobilien

Impulspapier

Auf einen Blick

Die EU verfolgt mit dem „Green Deal“ das Ziel, den Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen europäischen Wirtschaft zu schaffen. Die EU-Taxonomie soll dabei als Klassifizierungssystem ökologisch nachhaltige, wirtschaftliche und soziale Tätigkeiten identifizieren. Da in der EU rund 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der Treibhausgasemissionen allein auf den Gebäudesektor entfallen, spielt die Branche eine tragende Rolle dabei, das angestrebte Ziel des Green-Deals zu erreichen. Für den Gebäudesektor bedeutet das vor allem, die Energieeffizienz verbessern zu müssen. Jedoch erschweren die hohen Anforderungen der Taxonomie die Finanzierung von Neubauten und die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden, nicht zuletzt durch einen massiven Dokumentations- und Kostenaufwand. Die Vorgaben lassen die (Investitions-)Kosten, vor allem bei der Bestandsanierung, für Wohn- und Nicht-Wohngebäude enorm steigen, wodurch große Immobilienbestände mittlerweile von Wertverlust bedroht sind. Folglich besteht bei den am dringendsten sanierungsbedürftigen Immobilien (Energieeffizienzklassen G und F) kaum Anreiz dies zu tun.

Der am 26.02.25 veröffentlichte Entwurf der EU-Kommission für eine Omnibus-Verordnung¹ stellt ein wichtiges Signal zur Entbürokratisierung dar. Er zeigt wesentliche Erleichterungen bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung, insbesondere bei der Gestaltung der EU-Taxonomie-Kriterien auf. Damit die Bau- und Immobilienbranche weiterhin wirtschaftlich agieren kann, müssen deshalb nun im weiteren Gesetzgebungsverfahren folgende Kriterien diskutiert und berücksichtigt werden:

- Anforderungen der EU-Taxonomie praxisgerechter gestalten
- Ausgleich zwischen Finanzstabilität und Finanzierung von Investitionen verbessern
- Bewertungskriterien verschlanken und Vergleichbarkeit bei Gebäudeenergieeffizienzklassen schaffen

¹ Das Omnibus-Paket sieht unter anderem eine Bündelung der Pflichten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und EU-Taxonomie vor. Ziel ist es, den bürokratischen Aufwand für Unternehmen zu reduzieren.

Anforderungen der EU-Taxonomie praxisgerechter gestalten

Derzeit wird der Transformationspfad von Gebäuden zur Klimaneutralität in den Bewertungskriterien nicht ausreichend berücksichtigt. Daher werden nur Renovierungsmaßnahmen als taxonomiekonform anerkannt, die eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % erreichen. In Zukunft könnte diese Regelung zu erheblichen **finanziellen Nachteilen** in der Finanzierung von Gebäudesanierungen

Stimme der Wirtschaft

„Die Auswirkungen der EU-Taxonomie sind im Immobilienbereich bereits spürbar. Die Wirtschaftlichkeit neuer Investments als auch von Bestandssanierungen ist schon jetzt stark unter Druck. Die gestiegenen Anforderungen und der bürokratische Aufwand treiben alleine für Bestandsanalysen Kosten in die Höhe. In die Zukunft gerichtet braucht es eine abgewogene Regulierung, die ökonomische und ökologische Aspekte ausbalanciert und bürokratischen Aufwand reduziert.“

Robert Heinlein, Geschäftsführer,
Versicherungskammer Real Estate GmbH

Forderungen

- Umsetzbarkeit der CO₂-Reduktionsziele im Gebäudesektor durch Klimaschutzmaßnahmen (Neubau und Bestandssanierung) realistisch, praxistauglich und zukunfts-fähig gestalten
- Technologieoffenheit zulassen
- Angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis bei der Einführung bzw. Novellierung von Vorgaben bei Bauen und Sanieren in den Vordergrund stellen

führen, **die nicht als taxonomiekonform** gelten, obwohl sie einen klaren Weg zur Klimaneutralität aufweisen. Deshalb sollte ein Gebäude auch dann als taxonomiekonform eingestuft werden, wenn es Fortschritte in Form von Einsparungen entlang eines Klimapfads erzielt.

Ferner wirkt sich die EU-Taxonomie erheblich auf die Baukosten aus. Bauherren, Investoren und Banken müssen striktere Umweltkriterien erfüllen, was die **Kosten für Planung, Materialien und Bauprozesse** deutlich **verteuert**. Ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis muss bei der Novellierung der EU-Taxonomie für den Gebäudesektor in den Vordergrund gestellt werden.

Ausgleich zwischen Finanzstabilität und Finanzierung von Investitionen verbessern

Die Basel IV-Regulierung führt strengere Kapitalanforderungen für Banken ein, insbesondere für risikobehaftete Anlagen. Zugleich werden Banken zur systematischen Integration von ESG-Risiken in ihr Risikomanagement verpflichtet. Dies hat zur Folge, dass Banken zurückhaltender bei der Finanzierung von Projekten sind, die nicht den Kriterien der EU-Taxonomie entsprechen, da solche Projekte als riskanter eingestuft werden. Somit **sind höhere Kreditkosten bei unsanierten Bestandsgebäuden** zu erwarten. Eine **Anpassung des Basel-Rahmenwerks** ist notwendig, um die Kosten zur Finanzierung von Gebäudesanierung nicht noch zusätzlich zu erhöhen.

Die **Finanzmarktregulierung** muss in ihrem Umfang stärker an die Komplexität und das Risikoprofil der jeweiligen Geschäftstätigkeiten **angepasst** werden (sog. „Proportionalitätsprinzip“). **Regionale Kreditinstitute** erfordern keine umfassende und komplexe Regulierung wie international tätige Banken. Eine **übermäßige Regulierung** erschwert die Investitionsfinanzierung insbesondere für die vornehmlich vom Mittelstand geprägte Immobilienbranche. Bei der aufsichtsrechtlichen Praxis der Finanzmarktregulierung sollte deshalb die Größe und die Ausrichtung von Instituten stärker berücksichtigt werden.

Bewertungskriterien verschlanken und Vergleichbarkeit bei Gebäudeenergieeffizienzklassen schaffen

Immobilienunternehmen, die ihre Tätigkeit als taxonomiekonform einstufen wollen, müssen wegen der vielen Risiko- und Bewertungsverfahren umfangreiche Informationen sammeln und bewerten. Damit die Bewertungskriterien mit einem **vertretbaren Aufwand** und rechtssicher, insbesondere für kleine und mittelständische Bau- und Immobilienunternehmen, angewandt werden können, sollte z. B. ein freiwilliger, **praxisgerechter Nachhaltigkeitsberichtsstandard** mit max. einem Dutzend steuerungsrelevanter Kennzahlen eingeführt werden.

Um **Investitionen** und die Finanzierung in energieeffiziente Technologien und Gebäude zu **erleichtern**, müssen außerdem die **Regelungen für die Energieeffizienzklassen** in der EU **vereinheitlicht** werden. Zusätzlich werden durch Anforderungen der **EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)** und der EU-Taxonomie die Anforderungen an den Neubaustandard erhöht. Die Umsetzbarkeit in der Praxis ist jedoch aufgrund der hohen technischen Anforderungen und dadurch steigenden Baukosten fraglich. Um Investitionen in den Neubau nicht zu hemmen, müssen die überbordenden **Regulierungen** ebenfalls deutlich **reduziert** werden.

Ansprechpartner:in

Elisabeth Zehetmaier-Krocker
Annette Hilpert

☎ 089 5116-0
☎ 089 5116-0

@ zehetmaier@muenchen.ihk.de
@ hilpert@muenchen.ihk.de

Forderungen



- *Regulatorische Anforderungen auf die Unternehmensfinanzierung mit Blick auf notwendige Investitionen und Finanzspielräume der Unternehmen anpassen*
- *Proportionalität der Regulierung wieder herstellen*

Forderungen



- *Bürokratischen Aufwand durch Reduzierung auf steuerrelevante Kennzahlen verringern*
- *Gebäudeenergieeffizienzklassen EU-weit vereinheitlichen*
- *Anforderungen an den Neubaustandard reduzieren*



ihk-muenchen.de



ihk-muenchen.de/newsletter



/company/ihk-muenchen



/pages/ihk-muenchen



/ihk.muenchen.oberbayern



@IHK_MUC