POSITIONSPAPIER ZUR EU-TAXONOMIE

Stand: 14.08.2023

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Anreize für energetische Sanierungen im Bestand in Harmonisierung von Taxonomie und EU-Gebäuderichtlinie

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung 3

Investitionsfokus muss auf der Sanierung von Bestandsimmobilien liegen 3

Aktuelles Regulierungsumfeld fördert die Abwanderung von Kapital 4

Angemessenes Investitionsumfeld bei Bestandssanierungen sicherstellen 5

Vorschlag: Einführung einer dynamischen Taxonomie-Komponente 5

B. Aktuelle Regulierung und deren Wirkung 6

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) – „Worst First" 6

Die Taxonomie-Verordnung – „Only the best" 7

„Only the best" vs. „Worst First": Durch die Taxonomieregulierung wird der dringend nötigen nachhaltigen Sanierung Investitionskapital entzogen 9

C. Ansatz einer dynamischen Taxonomie-Komponente 10

Petitum 10

Änderungsvorschlag 11

D. Begründung 12

A. Zusammenfassung

Im Rahmen ihrer Green-Deal-Strategie hat die Europäische Kommission das Ziel gesetzt, bis 2050 Klimaneutralität in Europa zu erreichen. Schon für das Jahr 2030 sieht das EU-Klimaschutzgesetz eine verbindliche CO_2-Reduzierung von 55 Prozent gegenüber dem Referenzjahr 1991 vor. Der Anteil des Gebäudesektors an den europaweiten CO_2-Emissionen wird auf rund 40 Prozent geschätzt. Daraus folgt, dass zur Erreichung der CO_2-Reduktionsziele erhebliche Anstrengungen nicht nur beim Neubau, sondern insbesondere bei der Sanierung des vorhandenen Gebäudebestands unternommen werden müssen. Dieses Positionspapier enthält Überlegungen, wie die dafür notwendige Renovierungswelle angestoßen werden kann.

Ausgangspunkt ist der Gedanke, dass eine klimagerechte Transformation nur gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft gelingen kann. Der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) unterstützt daher ausdrücklich die ambitionierten und umfassenden Anstrengungen der Europäischen Union hin zu einer Dekarbonisierung des Gebäudesektors, einschließlich der Schaffung angemessener Rahmenbedingungen, die dabei unterstützen sollen, privates Kapital in nachhaltige Investitionen zu lenken. Das gilt insbesondere auch für das hohe Ambitionsniveau der Taxonomie und der im Trilog befindlichen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) inklusive ihres Ansatzes, die energetisch schlechtesten Gebäude der Effizienzklassen F und G prioritär zu sanieren (‘Worst First‘-Prinzip).

Investitionsfokus muss auf der Sanierung von Bestandsimmobilien liegen

Schon seit einer Reihe von Jahren werden beim Neubau von Immobilien hohe energetische Standards realisiert, die nur noch ein überschaubares Potenzial zu weiteren Verbesserungen aufweisen. Demgegenüber ungleich größer ist die Wirkung, die durch die Sanierung von Bestandsimmobilien erzielt werden kann. Allerdings erfordert dies immense Sanierungsanstrengungen, die mit erheblichem Kapitalbedarf aller Beteiligten einhergehen. Ziel muss daher sein, Anreize zur energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien zu schaffen und ein geeignetes Investitionsumfeld sicherzustellen.

Aktuelles Regulierungsumfeld fördert die Abwanderung von Kapital

Mit dem 2018 durch die Europäische Kommission lancierten Sustainable Finance Action Plan und der Taxonomie als Herzstück wurde ein Rechtsrahmen auf den Weg gebracht, um privates Kapital in nachhaltige Investitionen zu lenken. Der im ersten Schritt erschaffenen Klimaschutz-Taxonomie kommt dabei die zentrale Funktion zu, Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten zu definieren und damit Anreize für Investitionen im Sinne der Dekarbonisierung zu setzen. Ob es tatsächlich gelingen wird, das für die Sanierung des Gebäudebestands notwendige Kapital zu mobilisieren, hängt entscheidend davon ab, wie die Klimaschutz-Taxonomie die Nachhaltigkeitskriterien für den Gebäudesektor definiert.

In ihrer aktuellen Form ist die Taxonomie jedoch nicht geeignet, privates Kapital in die Sanierung von Bestandsimmobilien zu lenken, da das in den Kriterien festgelegte sehr hohe Ambitionsniveau der Energieeffizienzklasse A in der Regel nur im Neubau erreicht werden kann. Hintergrund ist, dass das Hauptaugenmerk von Immobilieninvestoren zunehmend auf der Steigerung ihrer Taxonomiequote, also dem Verhältnis von Taxonomie-konformen Immobilien zu sämtlichen Immobilien im Portfolio, liegt. Investitionen in nicht Taxonomie-konforme Gebäude werden vermieden.

Zwar nennt die Taxonomie auch die *Wirtschaftstätigkeit Sanierung* als wesentlichen Beitrag zum Nachhaltigkeitsziel Klimaschutz, sofern dadurch der Primärenergiebedarf (PEB) des Gebäudes um 30 Prozent verringert wird. Dies kann jedoch eine umfassende Sanierungstätigkeit dort, wo sie am dringendsten benötigt wird, nicht anreizen. Denn nach dem „Worst First“-Prinzip sind Immobilien der Energieeffizienzklassen G und F vorrangig zu sanieren. Jedoch reicht eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs (PEB) um 30 Prozent, ausgehend vom Niveau G oder F, bei weitem nicht aus, um das Energieeffizienzniveau A und damit Taxonomiekonformität zu erreichen.

Unweigerliche Folge ist daher derzeit, dass dringend sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien unterer Energieklassen tendenziell eher abgestoßen werden, das heißt es wird gerade nicht in deren Sanierung investiert. Eher noch erfolgt eine Investition in Abriss und Neubau, um auf diesem Wege Taxonomie-Konformität zu erreichen. Dem Klimaschutz und der Nachhaltigkeit dient dies jedoch aufgrund des zusätzlichen Ressourcenverbrauchs und der in den Baumaterialien enthaltenen „grauen Energie“ eher nicht.

Angemessenes Investitionsumfeld bei Bestandssanierungen sicherstellen

Mit Blick auf tragfähige Investitionsbedingungen bei der Sanierung von Bestandsimmobilien sind zwei Feststellungen von großer Bedeutung:

- Je schlechter die Energieeffizienzklasse einer Immobilie ist, desto günstiger ist häufig das Aufwand-/Nutzen-Verhältnis von Sanierungsmaßnahmen.
- Je schlechter die Energieeffizienzklasse einer Immobilie ist, desto größer ist der Beitrag zur Vermeidung von CO_2-Emissionen, der durch eine Sanierung erzielt werden kann.

Mit der Betonung des „Worst First"-Ansatzes in der EPBD wird dieses enorme Klimaschutz-Potenzial durch den EU-Gesetzgeber auch erkannt. Noch fehlt jedoch die notwendige Flankierung, indem die Taxonomie auch entsprechende Investitionsanreize zur Mobilisierung privaten Kapitals schafft. Dies kann in der Taxonomie dadurch geheilt werden, dass weit überobligatorische Sanierungen (das heißt Verbesserungen des Primärenergiebedarfs um erheblich mehr als nur 30 Prozent) besonders honoriert werden.

Vorschlag: Einführung einer dynamischen Taxonomie-Komponente

Konkret schlägt der ZIA vor, als wesentlichen Beitrag zum ökologischen Nachhaltigkeitsziel Klimaschutz eine weitere Option in der *Wirtschaftstätigkeit 7.7. - Erwerb von und Eigentum an Gebäuden* in der Taxonomie einzuführen. Diese könnte Investitionen in Bestandsanierungen fördern, indem Immobilien allein aufgrund einer nachweislich realisierten Verringerung ihres Primärenergiebedarfs für einen definierten Zeitraum als Taxonomie-konform anerkannt würden. Damit die dadurch ausgelöste Sanierungstätigkeit hinreichend effizient ist, sollte das Ambitionsniveau auf eine Verringerung des Primärenergiebedarfs von mindestens 50 Prozent gegenüber dem Ausgangszustand des Gebäudes vor der Sanierung abstellen.

B. Aktuelle Regulierung und deren Wirkung

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) – „Worst First"

Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) setzt hohe energetische Standards, die in der zukünftigen Anforderung von Nullemissionshäusern (zero emission buildings, ZEBs) für den Neubau und energetischen Mindeststandards (minimum energy performance, MEPS) für den Gebäudebestand zum Ausdruck kommen.

Kernansatz der EPBD ist die Erkenntnis, dass die weitestgehende Verringerung des Energiebedarfs erreicht wird, indem zunächst die Immobilien mit der schlechtesten Energieeffizienz saniert werden („Worst First"-Ansatz). Beispielsweise wird durch eine Verbesserung der Effizienzklasse von G nach F doppelt so viel Energie eingespart wie bei einer Sanierung von Effizienzklasse B nach A.[1]

Entsprechend diesem „Worst First"-Prinzip sollen nach Ansicht der Europäischen Kommission in jedem Mitgliedsstaat Mindestenergiestandards eingeführt werden. Damit einhergehend sollen zuvorderst jeweils die 15 Prozent des Gebäudebestandes mit der schlechtesten Energieeffizienz wie folgt saniert werden:

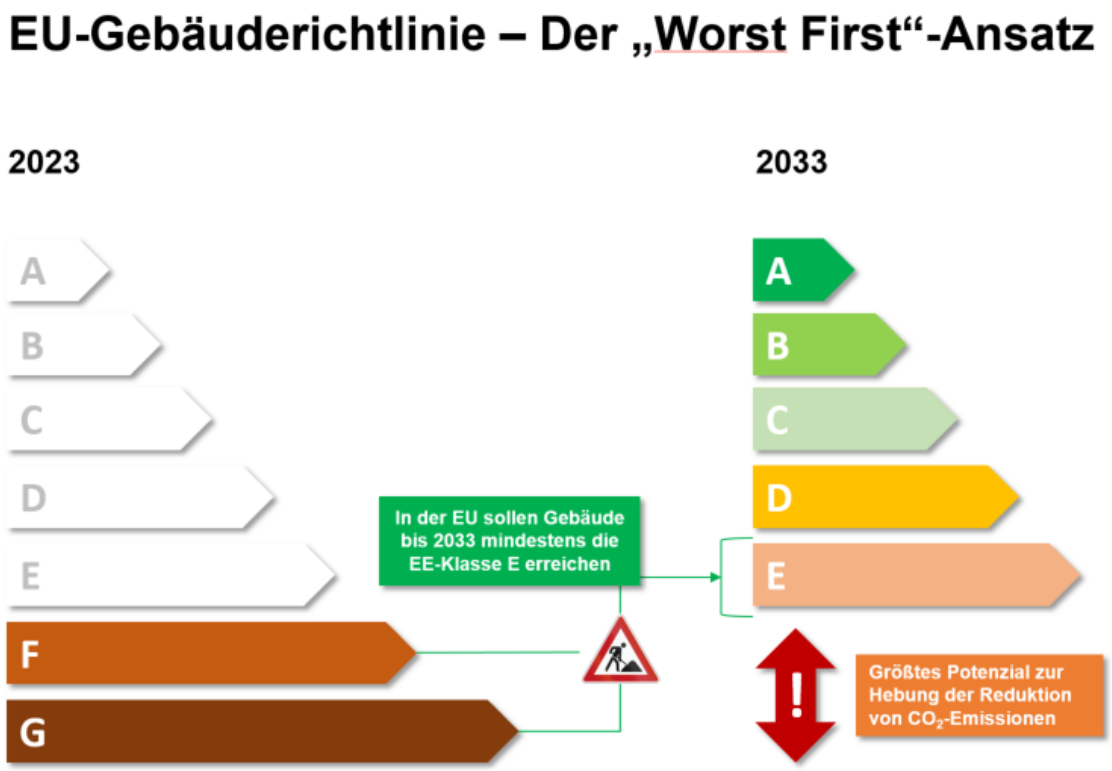
- Nichtwohngebäude müssten bis 2027 mindestens die Energieeffizienzklasse F und bis 2030 die Klasse E erreichen.
- Wohngebäude müssten bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse F und bis 2033 die Klasse E erreichen.

Das in der Positionierung des Europäischen Parlaments angestrebte Ambitionsniveau ist noch etwas höher:

- Nichtwohngebäude müssten hiernach bis 2027 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2030 die Klasse D erreichen.
- Wohngebäude müssten hiernach bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen.

[1] Beispiel für Deutschland: Wird durch Sanierung der Primärenergiebedarf (PEB) eines Gebäudes von 250 kWh/m^{2}a (unterster Wert der Energieeffizienzklasse G) auf 200 kWh/m^{2}a (unterster Wert der Energieeffizienzklasse F) verringert, so beträgt die Verringerung des PEB 50 kWh. Wird durch Sanierung der PEB eines Gebäudes von 75 kWh/m^{2}a (unterster Wert der Energieeffizienzklasse B) auf 50 kWh/m^{2}a (unterster Wert der Energieeffizienzklasse A) verringert, so ist die Verringerung des PEB mit 25 kWh nur halb so groß. Das Potenzial zur Verringerung des PEB ist bei einer Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden unterer Energieeffizienzklassen daher erheblich höher als bei gut sanierten Gebäuden.

Entsprechend diesem „Worst First"-Prinzip setzt die EPBD daher anders als die Taxonomie-Verordnung bei den Gebäuden mit der schlechtesten Energiebilanz an und schreibt deren Sanierung innerhalb eines fest umrissenen Zeitrahmens vor.



Die Überlegung der EPBD ist, dass die Gebäude der Energieeffizienzklassen G und F schrittweise mindestens bis auf das Effizienzniveau E saniert werden. Die Abbildung wie auch die beiden folgenden beziehen sich auf die Energieeffizienzklassen A bis G, wie sie aktuell im Trilog verhandelt werden und europaweit eingeführt werden sollen.

Die Taxonomie-Verordnung – „Only the best"

Mit der Taxonomie-Verordnung besteht seit 18. Juni 2020 ein europäischer Rahmen, innerhalb dessen ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten in der EU einheitlich definiert werden. Die Verordnung bildet einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050. Sie verfolgt insbesondere das Ziel, Anleger zu befähigen, ihr Kapital in ökologisch nachhaltige Tätigkeiten zu lenken und schafft zugleich die Verpflichtung zur Offenlegung relevanter Umsätze und Investitionen von Finanzmarktakteuren sowie großer Unternehmen.

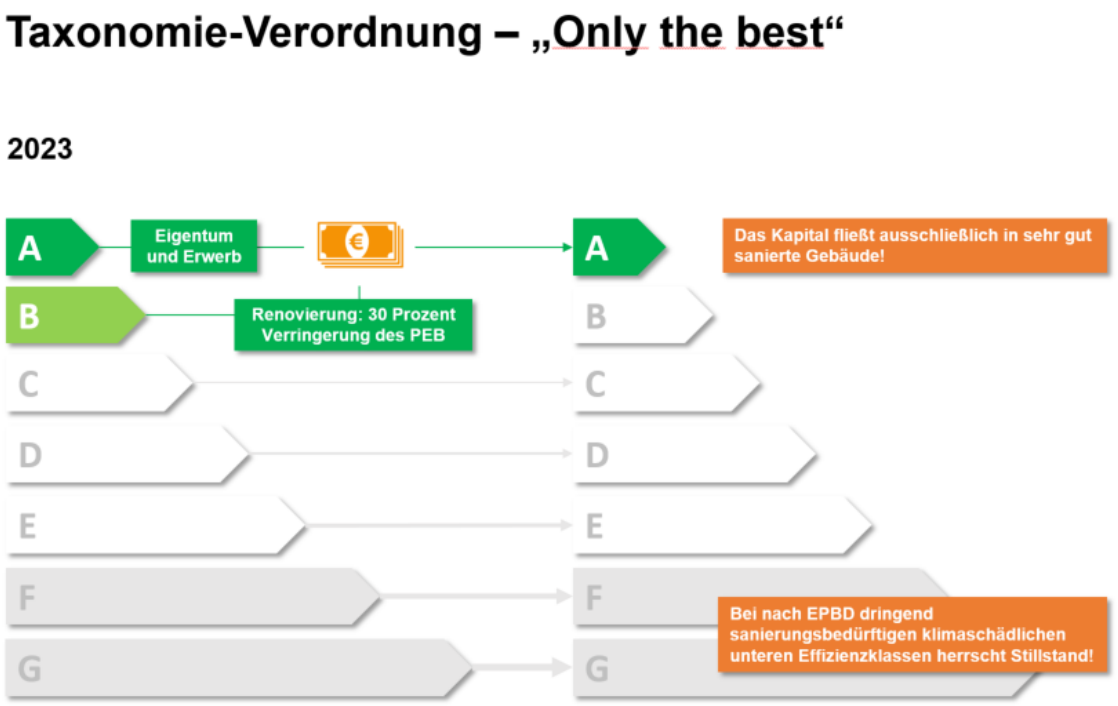
Um Taxonomie-Konformität zu erreichen, ist es erforderlich, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu einem von sechs ökologischen Nachhaltigkeitszielen[2] erbringt, dabei keine anderen Nachhaltigkeitsziele beeinträchtigt (Do-No-Significant-Harm-Kriterien) und darüber hinaus soziale Mindeststandards eingehalten werden.[3] Im Immobiliensektor wird

[2] Die *ökologischen Nachhaltigkeitsziele* werden im weiteren Text kurz als *Nachhaltigkeitsziele* bezeichnet.
[3] Seit 04.06.2021 sind durch die Delegierte Verordnung 2021/2139 der Europäischen Kommission vom 4. Juni 2021 die ersten Nachhaltigkeitsziele (1. Klimaschutz, 2. Anpassung an den Klimawandel) ausdifferenziert. Seit 05.04.23 existiert ein

Taxonomie-Konformität in der Regel durch einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz erreicht.

Das bedeutet konkret: Um die *Wirtschaftstätigkeit Erwerb von und Eigentum an Gebäuden*[4] (Ankauf von Bestandsgebäuden) Taxonomie-konform zu erbringen, muss das Gebäude einen Gebäudeenergieausweis (Energy Performance Certificate, EPC) der Klasse A besitzen oder im Hinblick auf seinen Primärenergiebedarf zu den oberen 15 Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören – eine Regelung, für die sich der ZIA im Zuge der Verhandlungen nachhaltig eingesetzt hatte.

Des Weiteren ist die *Wirtschaftstätigkeit Renovierung bestehender Gebäude*[5] Taxonomie-fähig unter der Voraussetzung, dass die Renovierung einen wesentlichen Beitrag zum Nachhaltigkeitsziel Klimaschutz erbringt, indem sie zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent führt. Die Taxonomie-Fähigkeit begrenzt sich allerdings auf die Renovierungsmaßnahme als solche, das Gebäude selbst wird auch nach der Maßnahme in vielen Fällen keinen Taxonomie-konformen Zustand erreichen.



Die Taxonomie-Verordnung lenkt derzeit Investitionen in Immobilien hoher Energieeffizienzklassen. Eine signifikante Renovierungstätigkeit wird nicht angereizt.

Entwurf für eine Delegierte Umwelt-Verordnung mit den weiteren Nachhaltigkeitszielen (3. Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, 4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, 5. Vermeidung von Umweltverschmutzung, 6. Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und der Ökosysteme).

4 Hier wird auf Artikel *7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden* der Delegierten Verordnung 2021/2139 Bezug genommen.

5 Hier wird auf Artikel *7.2. Renovierung bestehender Gebäude* der Delegierten Verordnung 2021/2139 Bezug genommen.

„Only the best" vs. „Worst First": Durch die Taxonomieregulierung wird der dringend nötigen nachhaltigen Sanierung Investitionskapital entzogen

Mit Blick auf die enormen Herausforderungen bei der Umsetzung der europäischen Sanierungswelle sollte es eigentlich das primäre Ziel aller Anstrengungen sein, verfügbares Kapital dorthin zu lenken, wo es die klimafreundlichste Wirkung erzielen kann. Bezogen auf die Sanierung der untersten Energieeffizienzklassen sollte daher möglichst viel Kapital entsprechend dem „Worst First"-Prinzip in die Sanierung der energieineffizientesten Gebäude geleitet werden. Dies wird jedoch durch die aktuelle Ausgestaltung der Taxonomie nicht unterstützt.

Folge 1: Kapital wird bevorzugt in Neubauten bzw. sehr gut sanierte Gebäude investiert

Sehr viele Immobilieninvestoren wollen zunehmend in Taxonomie-konformen Objekten investiert sein, während sie nicht Taxonomie-konforme Objekte abstoßen beziehungsweise Neuinvestitionen in Immobilien unterer Energieeffizienzklassen scheuen.

Die Folge ist, dass Investitionen – neben Neubauten – bevorzugt in Immobilien erfolgen, die bereits gute Voraussetzungen mitbringen:

1. Immobilien der Effizienzklasse A, die nicht weiter saniert werden müssen, da sie bereits Taxonomie-konform sind und so zur Steigerung der Taxonomiequote beitragen, oder
2. Immobilien der Effizienzklasse B, die durch Renovierungen geringeren Umfangs in die Effizienzklasse A gehoben werden können.

Folge 2: Bei Gebäuden unterer Effizienzklassen erfolgt eher klimaschädlicher Abriss als Sanierung

Da sich viele Bestandsgebäude der schlechtesten Effizienzklassen nicht mit vertretbarem Aufwand bis zur Effizienzklasse A sanieren lassen, werden dringend nötige Investitionen in deren Sanierung durch die derzeitige Ausgestaltung der Taxonomie nicht gefördert. Zwar hätte die Sanierung von Gebäuden der Klassen G und F auf ein nachhaltiges Niveau von B oder C einen enormen Klimaschutz-Effekt, den zu heben für Investoren, die in Energieeffizienzklasse A streben, jedoch der eigenen Strategie zuwiderläuft.

Sanierungen solcher Gebäude bis zur Effizienzklasse A sind jedoch technisch schwer zu erreichen beziehungsweise wären vielfach sogar teurer als ein Neubau. In solchen Fällen liegt es daher näher, das Gebäude abzureißen und durch einen Taxonomie-konformen Neubau zu

ersetzen. Dies entspricht aber gerade nicht dem Ansatz der EU-Gebäuderichtlinie, denn es führt zu vermeidbaren CO_2-Emissionen und zusätzlichen Rohstoffverbräuchen. Insofern bedeutet die Taxonomie einen regulatorischen Fehlanreiz, der unbedingt zu vermeiden ist.

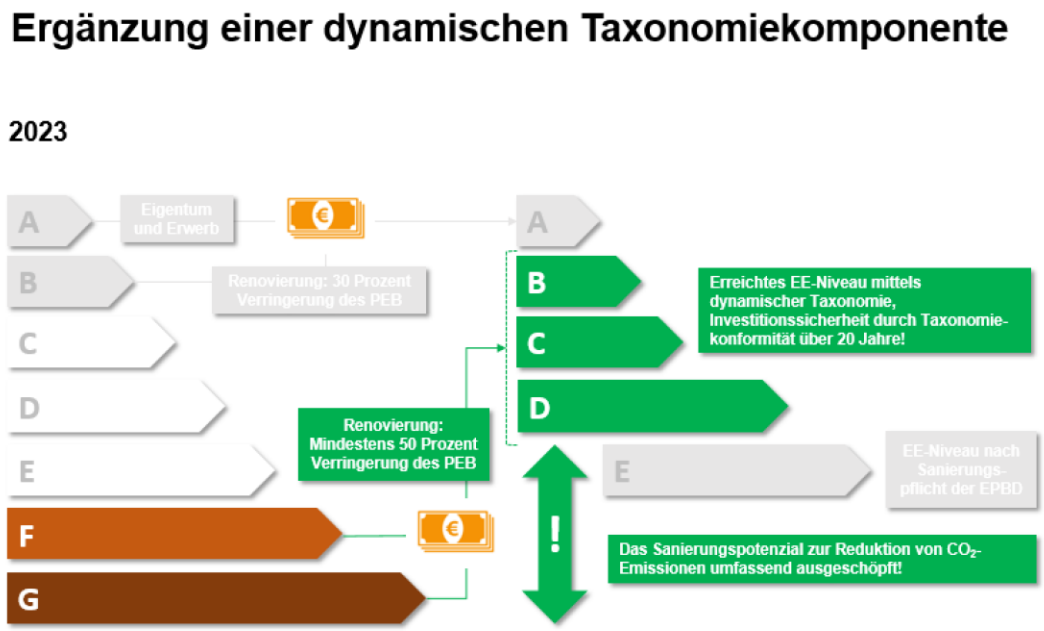
Lösungsvorschlag: Ergänzung der Taxonomie-Verordnung um eine dynamische Komponente

Um zu erreichen, dass die Taxonomie die Lenkung von Investitionskapital in Gebäude der untersten Energieeffizienzklassen unterstützt, bietet sich an, die Taxonomie-Verordnung um eine dynamische Komponente zu ergänzen, mit der honoriert wird, wenn bei einer Sanierung ein besonders großer Klimaschutz-Effekt erzielt wird.

C. Ansatz einer dynamischen Taxonomie-Komponente

Petitum

Damit es gelingen kann, privates Investitionskapital gezielt in die Kernsanierung von Gebäuden der Energieeffizienzklassen G und F zu leiten, schlägt der ZIA vor, dass Immobilien, deren Primärenergiebedarf innerhalb von fünf Jahren um mindestens 50 Prozent reduziert wurde, für einen Zeitraum von 20 Jahren als ebenfalls Taxonomie-konform im Sinne der Erreichung des Nachhaltigkeitsziels Klimaschutz klassifiziert werden.



Mit der Einführung einer dynamischen Taxonomie-Komponente wird in Unterstützung der voraussichtlichen EPBD-Vorgaben umfassende energetische Sanierungstätigkeit bei Immobilien unterer Energieeffizienzklassen durch einen angemessenen Investitionsschutz angereizt. Darstellung auf Grundlage der Gliederung der Energieeffizienzklassen in Deutschland.

Änderungsvorschlag

Vor diesem Hintergrund schlagen wir folgende Änderung der **Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139** der Europäischen Kommission vom 4.6.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vor:

7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Technische Bewertungskriterien

Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz

---

1. ***(a)*** *Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, besitzen mindestens einen EPC der Klasse A. Alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb und belegt anhand geeigneter Nachweise, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.*
1. ***(b) Gebäude, deren Primärenergiebedarf im Betrieb um mindestens 50 % in einem Zeitraum von 5 Jahren verringert wurde. Zum Nachweis ist ein Gebäudeenergiebedarfsausweis vor und nach der Maßnahme vorzulegen. Für ein dergestalt ausgewiesenes Gebäude gilt über 20 Jahre ab Verringerung von mindestens 50 % des Primärenergiebedarfs, nicht aber über das Jahr 2050 hinaus, ein wesentlicher Beitrag zum Nachhaltigkeitsziel Klimaschutz für die Wirtschaftstätigkeit Erwerb von und Eigentum an Gebäuden als erbracht.***

D. Begründung

Eine weit über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinausgehende Sanierung energetisch besonders ineffizienter Bestandsgebäude bis hin zur Effizienzklasse D, C oder B leistet einen erheblich größeren Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit als die energetische Verbesserung einer energetisch ohnehin relativ guten Immobilie, damit sie die Effizienzklasse A erreicht. Da letztere Tätigkeit dazu führt, dass die Immobilie der Effizienzklasse A als Taxonomie-konform anerkannt wird, liegt es nahe, eine ergänzende Option für die *Wirtschaftstätigkeit Erwerb von und Eigentum an Gebäuden* hinsichtlich ihres wesentlichen Beitrages zum Klimaschutz auch für solche Maßnahmen zu schaffen, die eine erhebliche Verringerung des Primärenergiebedarfs bewirken und durch die ein möglichst hohes Sanierungspotenzial ausgeschöpft wird. Eine Verringerung des Primärenergiebedarfs um 50 Prozent übersteigt bei weitem die von der EPBD vorgeschriebenen Mindestanforderungen an eine Sanierung, und sie bewirkt einen nahezu doppelt so großen positiven Klimaeffekt wie eine Renovierungsmaßnahme, die bei einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 30 Prozent bereits als Taxonomie-konform anerkannt wird.

Die vorgeschlagene Ergänzung der Taxonomie schafft Investitionssicherheit für Immobilieninvestoren über einen sinnvollen Amortisationszeitraum, der es ermöglicht, die eigenen Bestandsimmobilien der schlechtesten Energieeffizienzklassen zu ertüchtigen und sie anschließend im eigenen Bestand zu halten, ohne damit das eigene „Grüne Portfolio“ zu belasten.

Aus Sicht der Praxis werden Sanierungen, die zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um 50 Prozent führen, als im Regelfall noch technisch machbar eingeschätzt. Diese Maßgabe ist weit ambitionierter als die gesetzliche Mindestanforderung und trägt so dem Leitgedanken der Taxonomie, wissenschaftsbasiert das höchste Ambitionsziel zu definieren, Rechnung.

Erweiterung der Taxonomie um den Gedanken der Transformation und Transition

Die vorgeschlagene Erweiterung führt in die Taxonomie, die bisher lediglich Anreize für Investitionen in die „besten der besten“ Immobilien bietet, ein neues Element ein, durch das die Transformation des Gebäudesektors und damit die Transition hin zur Klimaneutralität gezielt angereizt wird. Dies ist vor dem Hintergrund des engen Zeitrahmens, innerhalb dessen die europäischen Klimaziele erreicht werden sollen, dringend notwendig.

Der Vorschlag kann kurzfristig umgesetzt werden und bedarf keiner mehrjährigen vorbereitenden Diskussionen in Arbeitsgruppen, wie sie im Zusammenhang mit der kommenden Ampel-Taxonomie zur Definition ausdifferenzierter Transitionstätigkeiten erwartet werden können.

Verortung als Wirtschaftstätigkeit Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Auch wenn eine Sanierungsmaßnahme zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 50 Prozent rein technisch unter die *Wirtschaftstätigkeit 7.2. Renovierung bestehender Gebäude* fiele, sollte sie als Bestandteil der *Wirtschaftstätigkeit 7.7. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden* gesehen werden. Denn nur eine Verortung unter 7.7. bildet die wirtschaftliche Realität ab, nach der institutionelle Investoren ihre Portfolien steuern. Zum anderen ist der Kostenaufwand für die beschriebenen Sanierungen derart hoch, dass diese bezüglich des benötigten Kapitalvolumens einer vollwertigen Gebäudeinvestition gleichstehen. Dementsprechend sollten diese Sanierungsinvestitionen eingestuft werden und – bei Erreichung der vorgegebenen Ziele – zur Klassifizierung der gesamten Immobilie als Taxonomie-konform führen.

Notwendige Zeit zur Amortisierung der Sanierungsinvestitionen

Damit die neu einzuführende Option in der Praxis genutzt wird und die dafür notwendigen erheblichen Investitionssummen tatsächlich aufgebracht werden, muss den Investoren eine Amortisation dieser Investitionen über einen gesicherten Zeitraum hinweg garantiert werden, ohne dass die vollsanierte Immobilie aufgrund einer weiteren Verschärfung der Regulierung vorzeitig als nicht mehr Taxonomie-konform gilt.

Vorgeschlagen wird hierfür ein Bestandsschutz von 20 Jahren. Dies ist ein angemessener Zeitraum, innerhalb dessen die für die Sanierung notwendigen Investitionen sich amortisieren. Nach Ablauf dieser Bestandsschutzfrist ordnet sich das Gebäude entsprechend seinem Gebäudeenergieausweis wieder in die Systematik der Energieeffizienzklassen und die daraus abgeleitete Einordnung in die Taxonomie ein.

Ausschluss von Missbrauch

Die zeitliche Anwendbarkeit des Bestandsschutzes sollte auf 2050 befristet werden. So tritt man Bedenken entgegen, die vorgeschlagene Regelung könnte dahingehend ausgenutzt werden, dass kurz vor dem Jahr 2050 Sanierungen entsprechend dem vorliegenden

Vorschlag umgesetzt werden, um über diesen Zeitpunkt hinaus einen Bestandsschutz zu erreichen. Zugleich motiviert dies zu frühzeitigen Investitionen bereits in der unmittelbaren Zukunft, damit der volle Bestandsschutz von 20 Jahren ausgenutzt werden kann.

Ansprechpartner

Dr. Joachim Lohse
Geschäftsführer
Tel.: +49 30 2021 585 16
E-Mail: joachim.lohse@zia-deutschland.de

Daniel Bolder
Leiter Europabüro Brüssel
Tel.: +32 2 550 16 14
E-Mail: daniel.bolder@zia-europe.eu

Samuel Le Béhérec
Referent Investitionskapital und Sustainable Finance
Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Tel.: +49 30 2021 585 35
E-Mail: samuel.lebeherec@zia-deutschland.de

Jonathan Speer
Referent Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit
Tel.: +49 30 2021 585 31
E-Mail: jonathan.speer@zia-deutschland.de

Dr. Florian Sprung
Referent der Geschäftsführung
Tel.: +49 30 2021 585 16
E-Mail: florian.sprung@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

ZIA Die Immobilienwirtschaft