



## **EuBV-Position zu Kriterien für grüne Hypotheken und grüne Kredite**

Mit der Veröffentlichung der erneuerten Sustainable Finance-Strategie im Juli 2021 kündigte die Europäische Kommission ihre Absicht an, Kriterien für grüne Hypotheken und grüne Kredite zu entwickeln. Zu diesem Zweck beauftragte die Kommission die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) am 22. November 2022 mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zur Definition und zu möglichen Förderinstrumenten für grüne Privatkundenkredite und grüne Hypotheken (sog. „Call for Advice“).

In diesem Zusammenhang haben die Mitgliedsinstitute der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) eingehend über eine etwaige Definition für grüne Hypotheken und grüne Kredite diskutiert. Bausparkassen sind als Spezialkreditinstitute in zahlreichen EU-Staaten aktiv und fördern die Finanzierung von privatem Wohneigentum. Unter Einhaltung der strengen gesetzlichen Vorschriften bieten die europäischen Bausparkassen ihren Kunden langfristige Sparmodelle, deren Ziel die Bereitstellung privater Baufinanzierungen ist. Auf Grundlage ihrer Erfahrung im Hypothekarkreditgeschäft möchte die EuBV einige Kriterien für die Entwicklung grüner Hypotheken und Kredite vorschlagen.

### Kriterien für grüne Hypotheken und grüne Kredite

Die EU-Taxonomie bietet Screening-Kriterien zur Definition nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten in verschiedenen Sektoren, darunter auch dem Bausektor. Wir unterstützen eine Ausrichtung an der EU-Taxonomie bei der Entwicklung von Standards für grüne Hypotheken und grüne Kredite zur besseren Vergleichbarkeit und erkennen die dringende Notwendigkeit, den EU-Gebäudebestand energieeffizienter zu gestalten. Wir sind jedoch der Auffassung, dass die derzeitigen Kriterien, die aus dem ersten delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung hervorgehen, in erster Linie für klassenbeste Finanzprodukte geeignet sind. Die Anwendung dieser Kriterien auf Privatfinanzierer wie Bausparkassen, die sich auf die Finanzierung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen konzentrieren, ist nicht zweckmäßig. Grüne Hypotheken und Kredite dürfen keine Nischenprodukte sein, sondern müssen der breiten Bevölkerung zugänglich sein. Für das grüne Massengeschäft sind praktikable und technisch umsetzbare Richtwerte nötig, die ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten und auch den Bedürfnissen der Verbraucher entsprechen.

Wir schlagen daher vor, dass sich die Kriterien für grüne Hypotheken und grüne Kredite zwar an der EU-Taxonomie orientieren, aber beispielsweise keine Renovierungen ausschließen, die nicht den Schwellenwert von 30 Prozent Energieeinsparungen erreichen. Eine Definition von grünen Hypotheken darf insbesondere im Hinblick auf einen möglichen „green supporting factor“ nicht zu streng sein, damit Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen nicht ausgeschlossen werden. Ein „green supporting factor“ wäre ein bedeutender Anreiz, um beispielsweise bestehende Immobilien zu

renovieren, insbesondere für Haushalte, die sonst keinen einfachen Zugang zur Finanzierung energieeffizienter Renovierungen haben.

#### Vorschläge der europäischen Bausparkassen:

- Anstatt nur den Erwerb eines bestehenden Gebäudes mit Energieeffizienzsertifikaten (EPC) der Stufe A als nachhaltige Wirtschaftstätigkeit und damit als förderwürdig für eine grüne Hypothek / einen grünen Kredit zu betrachten, sollte der Schwellenwert auf EPC-Stufe B gesenkt werden. Eine gleichzeitige Einstufung des Erwerbs von Gebäuden mit EPC-Stufe B als grüne Hypothek könnte die Inanspruchnahme grüner Hypotheken erhöhen und sie auch für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zugänglicher machen. Der Erwerb von Gebäuden, die die Kriterien noch nicht erfüllen, aber entsprechend renoviert werden sollen, sollte ebenfalls die Voraussetzungen für grüne Hypotheken erfüllen, sofern das erworbene Gebäude nach der Renovierung ein EPC-Niveau B erreicht oder zu den oberen 15% des nationalen Gebäudebestands gehört.
- Darüber hinaus sollten nicht nur Neubauten mit einem Primärenergiebedarf (PED), der mindestens 10% unter dem in den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU festgelegten Schwellenwert für Fast-Nullenergiegebäude (NZEB) liegt, für grüne Hypotheken in Frage kommen, sondern auch jene Neubauten, die die bestehenden nationalen Bestimmungen erfüllen. Die nationale Gesetzgebung steht im Einklang mit der Erreichung der von der Europäischen Kommission festgelegten Klimaziele und sollte daher ebenfalls berücksichtigt werden.
- Neben individuellen Renovierungsmaßnahmen, welche aus der Installation, Wartung oder Reparatur von energieeffizienten Einrichtungen bestehen und den Anhängen I und II der Taxonomie-Verordnung unter Punkt 7.3 entsprechen, sollten individuelle Lösungen für grüne Kredite in Frage kommen, wenn sie die Kriterien der vorgenannten Anhänge weitgehend erfüllen und nicht als klimaschädlich eingestuft werden. Darüber hinaus sollten auch individuelle Renovierungsmaßnahmen, die nach nationalen Vorschriften (wie der Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahme in Deutschland) förderfähig sind, für eine grüne Hypothek oder einen grünen Kredit in Frage kommen, da diese ebenfalls mit den Klimazielen auf EU-Ebene in Einklang stehen.

#### Energieausweise (EPCs)

Um zu überprüfen, ob die vereinbarten Kriterien bei der Gewährung einer grünen Hypothek oder eines grünen Kredits eingehalten werden, plädieren wir für die Zugrundelegung von Energieausweisen und anderen verfügbaren Daten. Wir begrüßen die maßgebliche Rolle der Energieausweise im Rahmen des Übergangs zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Energieausweise innerhalb der EU unterschiedlich bewertet werden und somit die europaweite Vergleichbarkeit verzerren. Wir empfehlen unter Einbeziehung der Verbrauchersicht, die unterschiedlichen Arten von Daten (Bedarf vs. Verbrauch) anzuerkennen und die Anschaffungskosten für Energieausweise zu würdigen. Hohe Kosten für die Verbraucher könnten den Anreiz verringern, einen Energieausweis anzufordern, solange dieser nicht verpflichtend ist. Die Mitgliedstaaten sollten auf einen stärkeren Einsatz von Energieausweisen drängen, z. B., indem sie sie häufiger verbindlich vorschreiben, wie in der Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vorgeschlagen.

Die von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen neuen Anforderungen für Gebäude und die Datenerfassung sollten mit den nationalen Rechtsvorschriften übereinstimmen und innerhalb einer

zumutbaren Übergangsfrist umgesetzt werden. Eine rasche Umsetzung könnte durch die Anerkennung gleichartiger Standards erreicht werden. Für Hypotheken und die Wohnungsbaufinanzierung im Allgemeinen schlagen wir vor, eine Reihe verfügbarer Datenquellen zuzulassen, die sich an den nationalen Bauvorschriften orientieren und den Energieausweisen die erste und dem Baujahr die zweite Priorität einräumen. Letztgenanntes bietet einen klaren Bezug zu nationalen Bauvorschriften, die Energieeffizienz-Kriterien für Neubauten vorschreiben, und kann daher zentral validiert werden. Um bestehende Datenlücken zu schließen, befürworten wir die Verwendung von Schätzwerten für die Energieeffizienz von Gebäuden oder Renovierungen.