**Europäische Bausparkassenvereinigung**
**Fédération Européenne d'Epargne et de Crédit pour le Logement**
**European Federation of Building Societies**

EFBS Transparency Register No: 33192023937-30

Brüssel, Dezember 2025

# Überlegungen zur Überarbeitung der delegierten Rechtsakte zur EU-Taxonomie

## Einleitung

Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) ist ein Zusammenschluss von Kreditinstituten und Einrichtungen, die die Finanzierung von Wohneigentum fördern und unterstützen. Als EuBV begrüßen wir grundsätzlich die Zielsetzung der EU-Taxonomie, nachhaltige Finanzströme zu fördern und dadurch einen wirkungsvollen Beitrag zur Transformation des Gebäudesektors zu leisten. Aus der Umsetzungspraxis unserer Mitgliedsinstitute sehen wir jedoch erhebliche Herausforderungen, die insbesondere bei kleinteiligen Privatkundenfinanzierungen zu einem unverhältnismäßig hohen administrativen Aufwand bei zugleich äußerst begrenzter Wirkung führen.

## 1. Sanierung gemäß Wirtschaftstätigkeit 7.2 für Umweltziele 1 und 2

Problemstellung:
Die technischen Bewertungskriterien der Wirtschaftstätigkeit 7.2-Sanierungen sind in der Praxis für den Privatkundensektor kaum umsetzbar. Insbesondere:

- **Komplexität der technischen Kriterien**: Die Vielzahl unterschiedlicher Nachweisarten, Berechnungsmodelle und Schwellenwerte ist für private Bauherren und Handwerksbetriebe kaum verständlich und kaum korrekt erfüllbar.
- **Nachweisproblematik**: Auch wenn Maßnahmen durchgeführt werden, fehlen häufig die detailgenauen Unterlagen (z. B. modellierte Energiebedarfsberechnungen, exakte Berechnungsgrundlagen). Diese werden im regulären Sanierungsprozess schlicht nicht erstellt.
- **Mismatch mit der Realität im Sanierungsmarkt**: Der größte Teil der Sanierungsaktivitäten findet kleinteilig statt (Dach, Fenster, Heizung), ohne dass ein vollständiges Sanierungskonzept erstellt wird.
- **Ergebnisse aus Taxonomie-Berichterstattung**: Die aktuellen KPIs zeigen, dass trotz massiv steigender Sanierungsquote so gut wie **keine** privaten Sanierungsfinanzierungen als taxonomiekonform ausgewiesen werden können. Damit verfehlt die Taxonomie ihre intendierte Lenkungswirkung im Privatkundenbereich.

Verbesserungsvorschlag:

- Einführung eines **vereinfachten, standardisierten Sanierungsnachweises** („Sanierungsnachweis-Light"), der sich auf **Schlüsselmaßnahmen** (z. B. Austausch von Heizsystemen, Dämmung, Fenstersanierung) und deren typisiert hinterlegten Energieeffekte stützt.
- Anerkennung national anerkannter Zertifikate, Energieausweise oder Förderbescheide (z. B. KfW, BEG) als **vollwertiger Taxonomie-Nachweis**.
- Stärkere Fokussierung auf **Ergebnisorientierung**, z. B. Reduktion des Endenergiebedarfs anhand einfacher Nachweise statt komplexer Modellierungen.

**2. Mindestschutz (MSS) im Privatkundensektor**

Problemstellung:
Die Anforderungen an Mindestschutzmaßnahmen sind im Privatkundensektor nicht sachgerecht umsetzbar. Dies wurde bereits in vielen Stellungnahmen hervorgehoben. Wesentliche Probleme:

- Private Einzelpersonen können die geforderten Governance-, Arbeitsrechts- und Umweltstandards naturgemäß **nicht** nachweisen.
- Institute müssten theoretisch für jeden Privatkunden eine nicht praktikable Prüfung durchführen – mit einem vollkommen unverhältnismäßigen Aufwand bei minimalem Einfluss auf die Nachhaltigkeitswirkung.
- Viele Institute verzichten daher vollständig auf die Nutzung des MSS-Elements in Privatkunden-Geschäften – was die Taxonomie im kleinteiligen Geschäftsmodell faktisch ausschließt.

Verbesserungsvorschlag:

- Einführung einer **generellen MSS-Freistellung** für Privatkunden.
- Alternativ: **Pauschalannahme der MSS-Erfüllung** bei natürlichen Personen, vergleichbar mit vereinfachten Verbraucherschutzstandards.
- Klare Trennung zwischen **Unternehmens-** und **Verbraucherkrediten**, da die derzeitige Gleichbehandlung strukturell nicht angemessen ist.

**3. Neubau gemäß Wirtschaftstätigkeit 7.1 – Differenzierung nach Objektart**

Problemstellung:
Aktuell gelten die gleichen technischen Bewertungskriterien für:

- Gewerbeimmobilien,
- Bauträgerprojekte mit mehreren Wohneinheiten,
- Einfamilienhäuser, die von Privatpersonen errichtet werden.

Dies führt zu massiven Verzerrungen:

- Private Bauherren können die geforderten Nachweise (z. B. Primärenergiebedarf, Lebenszyklusanalysen, LCA) nicht erbringen.
- Auch die Anforderungen an Dokumentation und Zertifizierung sind für Einfamilienhäuser unverhältnismäßig.

Verbesserungsvorschlag:

- Klare **zweistufige Systematik**:
    - **Vereinfachte Kriterien** für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleine Wohngebäude in privater Eigenrealisierung, z. B. Orientierung ausschließlich am zulässigen Energieeffizienz-Standard oder am nationalen Neubau-Fördersystem.
- **Erweiterte Kriterien** für gewerbliche Bauvorhaben und Bauträgerprojekte (z. B. LCA-Nachweise).
- Akzeptanz nationaler Neubau-Standards (z. B. Effizienzhaus-Kategorien) als Taxonomie-Nachweis.

**4. Vollständige Abhängigkeit der Taxonomie-Quote von externen Nachweisen**
Bausparkassen verfügen im Privatkundengeschäft nur begrenzt über die Möglichkeit, detaillierte energetische oder technische Unterlagen einzuholen – insbesondere bei kleinen Modernisierungsmaßnahmen.

Problemstellung:
Der Erhebungsaufwand steigt stark, ohne dass die Kunden bereit sind, die benötigten Nachweise zu liefern. Es kommt zu systematischen Nicht-Erfassungen, wodurch das eigentliche Finanzierungsportfolio deutlich nachhaltiger ist, als es die Taxonomie-Kennzahlen suggerieren.

Verbesserungsvorschlag:

- Zulassung **standardisierter Ersatzindikatoren** z. B. Baujahr, Art der Maßnahme
- Nutzung typisierter Datenmodelle, bei denen der Finanzdienstleister auf Basis der Maßnahme gewisse Energieeffekte pauschal ansetzen darf.

**5. Übermäßige Komplexität der DNSH-Kriterien**
DNSH-Prüfungen sind im Privatkundensektor kaum durchführbar.

Problemstellung:
Kunden und Bausparkassen können die ökologischen Nebenwirkungskriterien (z. B. technische Anforderungen zu Kreislaufwirtschaft) praktisch nicht prüfen. Dies führt zu Ausschlüssen aus der Taxonomie, obwohl die Maßnahmen objektiv umweltfreundlich sind.

Verbesserungsvorschlag:

- Einführung einer **DNSH-Vereinfachungsregel** für Kleinmaßnahmen und Privatkunden, z. B. pauschale DNSH-Erfüllung bei förderfähigen Sanierungsmaßnahmen.
- Reduktion der DNSH auf wenige, klar operationalisierte Kriterien.