

# VfU Forum Real Estate: Die FAQs zur EU Taxonomie: Mehr Klarheit für die praktische Umsetzung?

27. März 2023

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Beispiel Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien + DNSH-Kriterien



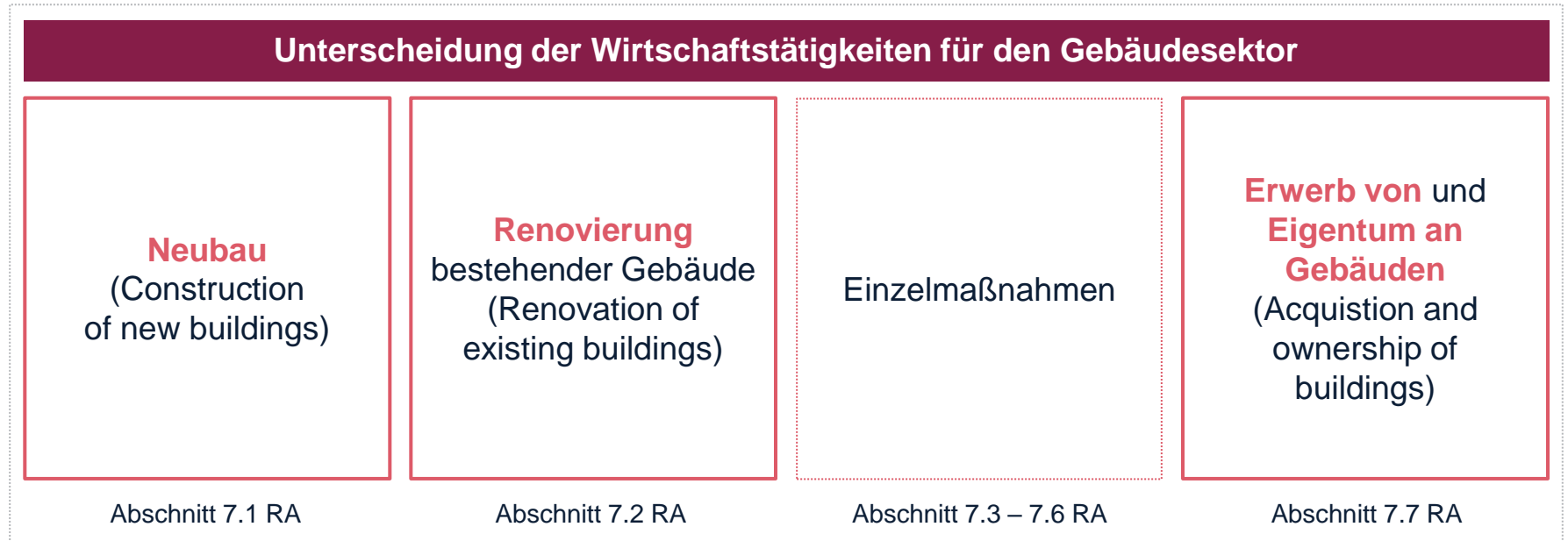
# Die EU-Taxonomie-Verordnung – FAQ zum Climate Delegated Act

19.12.2022: EU-Kommission veröffentlicht FAQ zum Climate Delegated Act

- Hinweise zur Auslegung und Anwendung der Bewertungs- und Screening Kriterien aus dem Rechtsakt
- Ziel: Unterstützung der anwendenden Unternehmen bei der Umsetzung der Taxonomie
- 56 Fragen und Antworten zu den Bewertungskriterien des Gebäudesektors

[-> Link zu FAQ der Kommission](#)

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act – Wirtschaftstätigkeiten im Gebäudesektor



# Die EU-Taxonomie-VO – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien (Technical Screening Criteria, TSC)

### Bewertungskriterien für den Gebäudesektor laut Rechtsakt

Umweltziel Klimaschutz

#### Neubau

Primärenergiebedarf **mindestens 10 % unter NZEB-Standard** Nachweis über EPC

Zusätzlich für Gebäude > 5.000 m<sup>2</sup>

- Luftdichtigkeitstests
- Test der thermischen Integrität; alternativ: nachvollziehbare entspr. Qualitätskontrollprozesse während des Bauprozesses
- Lebenszyklusbetrachtung über Treibhausgasausstoß (GWP)

#### Renovierung bestehender Gebäude

- Einsparung von **mind. 30 %** in Bezug auf den Primärenergiebedarf oder
- Erfüllung der gesetzl. Vorgaben für größere Renovierung (major renovation)

#### Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

- Gebaut vor dem 31.12.20: **Energieeffizienzklasse A** oder Zugehörigkeit zu **TOP 15 %** in Bezug auf den Primärenergiebedarf des nationalen bzw. regionalen Gebäudebestands, unterschieden zwischen Wohnen und NWG
- Gebaut nach dem 31.12.20: **Kriterien für Neubau**

Zusätzlich für größere Nicht-Wohngebäude (Nennleistung Klima- und Heizungsanlage > 290 kW):  
Nachweis Einsatz Energiemanagementsystem

#### Einzelmaßnahmen

Mangels großer Relevanz für die Immobilienfinanzierung/  
Bewertung der vdp-Mitgliedsinstitute hier nicht näher beleuchtet

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-VO – Climate Delegated Act: Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien - **Neubau**

	TSC Neubau	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Umweltziel Klimaschutz	Primärenergiebedarf <b>mindestens 10 % unter NZEB-Standard</b> . Nachweis über EPC	<b>FAQ 106 und 114</b> Für Neubauten ist <b>Zeitpunkt der Bauantragsstellung</b> („the date of submission of the complete application“) <b>maßgeblich für EU-Taxonomie-Konformitätsprüfung</b> . D.h. in Bezug auf NZEB minus 10% sind gesetzlich geltende Regelungen zum Bauantragsstellungszeitpunkt maßgeblich. <b>FAQ 146</b> Wenn nationale Schwellenwerte für Niedrigstenergiegebäude (Nearly Zero Energy Building, NZEB) nicht vorhanden, Äquivalente zulässig, wie z. B. NZEB-Schwellenwerte aus einem EU-Land mit ähnlichem Klima (vgl. FAQ 146). Siehe auch <b>FAQ 105, 107, 109, 141</b>
	Zusätzlich für Gebäude > 5.000 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Luftdichtigkeitstests</li><li>• Test der thermischen Integrität; alternativ: nachvollziehbare entspr. Qualitätskontrollprozesse während des Bauprozesses</li><li>• Lebenszyklusbetrachtung über Treibhausgasausstoß (GWP)</li></ul>	Siehe <b>FAQ 108, 110 und 111</b>

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-VO – Climate Delegated Act: Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien - Renovierung

	TSC Renovierung bestehender Gebäude	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Umweltziel Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsparung von mind. 30 % in Bezug auf den Primärenergiebedarf (PED)</li> </ul>	<p><b>FAQ 130</b> Klarstellung zu Fußnote 299, <b>Einsparungen von Energie aus Erneuerbaren Energien nicht zu berücksichtigen</b>, stattdessen können Verbesserungen bei EE-Quellen unter Wirtschaftstätigkeiten des Abschnitts 7.6 fallen.</p> <p><b>FAQ 132</b> Nachweis der 30%-Einsparung sollte auf Grundlage der Werte in einem EPC vor und nach der Renovierung auf Basis der im EPC angegebenen numerischen Indikatoren in kWh/m<sup>2</sup> erfolgen.</p> <p><b>FAQ 133</b> Wenn EPC nicht verfügbar, Nachweis der PED-Reduktion auch über <b>alternative Methode</b> (z.B. Energieaudit) möglich.</p>
	<p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erfüllung der gesetzl. Vorgaben für größere Renovierungen („major renovation“)</li> </ul>	<p><b>FAQ 129</b> Definition „major renovation“: Verweis auf Definition in Artikel 2(1)(10) der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD), wonach entweder</p> <p>a) die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 % des Gebäudewerts — den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet — übersteigen oder</p> <p>b) mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden,</p> <p>Die Mitgliedstaaten können entscheiden, ob sie die Option a oder b anwenden.</p> <p><b>Siehe zusätzlich auch FAQ 134</b></p>

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-VO – Climate Delegated Act: Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien – **Erwerb von und Eigentum an Gebäuden I**

Umweltziel Klimaschutz	TSC Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
	Gebaut <b>vor</b> dem 31.12.20: <ul style="list-style-type: none"><li>• Energieeffizienzklasse A</li></ul> oder	<p><b>FAQ 104</b> Offiziell erstellte <b>verbrauchsbasierte Energieausweise</b> (Verbrauchsausweise) für Nachweis der Taxonomiekonformität geeignet.</p> <p><b>FAQ 145</b> Wenn EPC für das betreffende Gebäude <b>erhältlich</b> ist, <b>sollte dieser (und keine Äquivalente) verwendet werden</b>. Wenn EPC-Erstellung nicht möglich (z.B. von EPC-Pflicht befreite Gebäude), Verwendung von Äquivalenten zulässig, auch für Wirtschaftstätigkeiten außerhalb der EU.</p>
	• Zugehörigkeit zu <b>TOP 15 %</b> in Bezug auf Primärenergiebedarf des nationalen bzw. regionalen Gebäudebestands, unterschieden zwischen Wohnen und NWG	<p><b>FAQ 149, 151, 152</b> <b>Top 15% Ansatz</b> für Bestandsgebäude: Vom vdp mit Beauftragung von <b>Drees &amp; Sommer</b> gewählte Vorgehensweise grundsätzlich <b>bestätigt</b>. Klarstellung, dass <b>Schätzwerte auf Baujahresbasis nicht erlaubt sind</b>. <b>Kein Bestandsschutz für die technischen Bewertungskriterien</b> (inkl. der Top 15% für Bestandsgebäude).</p>



# Die EU-Taxonomie-VO – Climate Delegated Act: Umweltziel Klimaschutz: Technische Bewertungskriterien – Erwerb von und Eigentum an Gebäuden II

TSC Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
<p>Gebaut <b>nach dem</b> 31.12.20:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kriterien für Neubau</li></ul>	<p><b>FAQ 143</b> Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“: Frage, wann Gebäude <b>gebaut</b> wurde – vor oder nach dem 31.12.20 und somit welche Kriterien (7.1 Neubau oder 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) gelten: <b>Datum der Bauantragsstellung entscheidend.</b></p> <p><b>FAQ 141</b> Verweis aus Abschnitt 7.7 (Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) auf Kriterien in 7.1 (Neubau) für Gebäude, die nach 31.12.2020 gebaut wurden, bezieht sich <b>nicht auf DNSH-Kriterien für Neubau</b>. Demnach gelten bei Erwerb eines nach dem 31.12.2020 gebauten Gebäudes DNSH-Kriterien aus Abschnitt 7.7.</p> <p>→ <b>FAQ 147 (auch 107 und 144):</b></p> <p><b>Im Bau befindliche, für Eigennutzung vorgesehene Wohn und Gewerbeimmobilien</b> dürfen generell auch <b>unter 7.7.</b> eingeordnet werden: [...], <i>„the construction of a new building for own use can be covered under Section 7.1 “Construction of new buildings”, or Section 7.7 “Acquisition and ownership of buildings”.</i></p>
<p>Zusätzlich für größere Nicht-Wohngebäude (Nennleistung Klima- und Heizungsanlage &gt; 290 kW): Nachweis Einsatz Energiemanagementsystem</p>	<p>→ <b>FAQ 155 und 156:</b> Ausführungen zur Anforderung „Nachweis Einsatz Energiemanagement-Systeme“</p>

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: Do No Significant Harm-Kriterien (DNSH)

		DNSH-Kriterien zu Umweltzielen				
		Anpassung an den Klimawandel	Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Übergang zur Kreislaufwirtschaft	Vermeidung Umweltverschmutzung	Schutz Biodiversität und Ökosysteme
Wirtschaftstätigkeit	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung von <b>Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen</b> gem. Appendix A des Rechtsakts</li> <li>Integration von <b>Anpassungslösungen</b>, die Klimarisiken in Bezug auf die Wirtschaftstätigkeit reduzieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einhaltung <b>Maximalverbräuche für Wasserarmaturen in NWG</b>; Dok. durch Produktdatenblätter, Produktlabel oder Geb.-Zertifizierung</li> <li>Beeinträchtigung durch Baustelle vermeiden, Erfüllung der Kriterien aus Appendix B des Rechtsakts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mindestens 70 % der Bau- und Abbruchabfälle recyclingfähig</b></li> <li>Betreiber begrenzen Abfallaufkommen bei Bau und Abbruch</li> <li>Gebäudedesigns und Bautechniken unterstützen Kreislaufwirtschaft durch Einhaltung von Normen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauteile/Materialien erfüllen Kriterien aus Appendix C des RA</li> <li><b>Grenzwerte für Gefahrstoffe</b></li> <li>Baugrundanalyse bei Altlastenverdacht</li> <li>Maßnahmen zur Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionsbegrenzung während Bauarbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Tätigkeit erfüllt Kriterien aus Appendix D des Rechtsakts</li> <li>Das neue Bauwerk wird <b>nicht in Schutzgebieten</b> errichtet</li> </ul>
	Renovierung bestehender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	-
	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	-	-	-	-

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: DNSH Anpassung an Klimawandel

		DNSH Anpassung an den Klimawandel	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Wirtschaftstätigkeit	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung von <b>Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalysen</b> gem. Appendix A des Rechtsakts</li> <li>Integration von <b>Anpassungslösungen</b>, die Klimarisiken in Bezug auf die Wirtschaftstätigkeit reduzieren</li> </ul>	<p><b>FAQ 165 ff.</b></p> <p><b>Anforderungen an DNSH-Kriterium „Anpassung an den Klimawandel“:</b> U.a. detaillierte Vorgaben zu Ausgestaltung, Durchführung und Dokumentation von Klimarisiko-/Vulnerabilitätsanalysen und entsprechenden Anpassungsmaßnahmen. Z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>FAQ 166 – 169</b> Umgang mit IPCC Berichten und Klima-Szenarien im Rahmen der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse</li> <li><b>FAQ 170</b> Ausführungen zur Proportionalität in Bezug auf Umfang von Klimarisiko- / Vulnerabilitätsanalysen: Analysen sollen aktuellem Stand der Technik entsprechen, unter Berücksichtigung der neuesten Daten mit höchster verfügbarer Auflösung</li> <li><b>FAQ 173</b> Minimalanforderungen an Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad.</li> </ul>
	Renovierung bestehender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	
	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: DNSH Schutz von Wasser- und Meeresressourcen

		DNSH Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Wirtschaftstätigkeit	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung <b>Maximalverbräuche für Wasserarmaturen in NWG</b>; Dok. durch Produktdatenblätter, Produktlabel oder Geb.-Zertifizierung</li> <li>• Beeinträchtigung durch Baustelle vermeiden, Erfüllung der Kriterien aus Appendix B des Rechtsakts</li> </ul>	<p><b>FAQ 122</b></p> <p>Klarstellung, dass bei Neubauten (Abschnitt 7.1) <b>nur EFH und ETW</b> von DNSH-Anforderungen an maximale Wasserverbräuche von Sanitärinstallationen <b>ausgenommen</b> sind. <b>Für MFH sind DNSH-Kriterien einzuhalten.</b></p> <p>Siehe auch FAQ <b>123</b> und <b>131</b></p>
	Renovierung bestehender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	
	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: DNSH Übergang zur Kreislaufwirtschaft

		DNSH Übergang zur Kreislaufwirtschaft	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Wirtschaftstätigkeit	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestens 70 % der Bau- und Abbruchabfälle recyclingfähig</li> <li>• Betreiber begrenzen Abfallaufkommen bei Bau und Abbruch</li> <li>• Gebäudedesigns und Bautechniken unterstützen Kreislaufwirtschaft durch Einhaltung von Normen</li> </ul>	<p><b>FAQ 102</b></p> <p>70%-Schwellenwert für die Wiederverwendung, Recycling und sonstige stoffliche Verwertung nicht gefährlicher Bau- und Abbruchabfälle ist für jedes spezifische Projekt zu erreichen und <b>kann nicht zwangsläufig als erfüllt angenommen werden, wenn lediglich entspr. Schwellenwerte nationaler Gesetze eingehalten werden.</b></p> <p>Siehe auch <b>FAQ 102, 124, 125</b></p>
	Renovierung bestehender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	
	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	

Quelle: eigene Darstellung © vdp

# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: DNSH Vermeidung Umweltverschmutzung

		DNSH Vermeidung Umweltverschmutzung	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Wirtschaftstätigkeit	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauteile/Materialien erfüllen Kriterien aus Appendix C des RA</li> <li>Grenzwerte für Gefahrstoffe</li> <li>Baugrundanalyse bei Altlastenverdacht</li> <li>Maßnahmen zur Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionsbegrenzung während Bauarbeiten</li> </ul>	<p><b>FAQ 118</b> Umgang mit Formaldehyd und REACH-Liste</p> <p><b>FAQ 120</b> Erwähnung von Fundstellen und Quellen, die bei Erhebung und Erhalt notwendiger Informationen über alle verwendeten Substanzen/Baustoffe von allen beteiligten Parteien (vermeintlich) helfen sollen.</p> <p>Siehe auch <b>FAQ 119, 121, 176 – 181</b></p>
	Renovierung bestehender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>s.o. wie bei Neubau</li> </ul>	
	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	

Quelle: eigene Darstellung © vdp






# Die EU-Taxonomie-Verordnung – Climate Delegated Act

## Umweltziel Klimaschutz: DNSH Schutz Biodiversität und Ökosysteme

		DNSH Schutz Biodiversität und Ökosysteme	FAQ der EU-Kommission vom 19. Dezember 2022 (Auszüge)
Wirtschaftstätigkeit	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Tätigkeit erfüllt Kriterien aus Appendix D des Rechtsakts</li> <li>Das neue Bauwerk wird <b>nicht in Schutzgebieten</b> errichtet</li> </ul>	<p><b>FAQ 127</b>  <b>Wurde Baurecht erteilt, ist DNSH-Kriterium immer erfüllt.</b> Bestimmungen vielmehr dort relevant, wo kein Planungsrecht existent.</p> <p>Siehe auch <b>FAQ 126</b> und <b>128</b> sowie <b>182 ff</b></p>
	Renovierung bestehender Gebäude	-	
	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	-	

Quelle: eigene Darstellung © vdp

## vdp Mitgliedsinstitute

 Aareal	 ALTE LEIPZIGER	 apoBank Bank der Gesundheit	 Bayern LB	 BB Bank Better Banking	 Berlin Hyp	 BK.M. Deine Bausparkasse Mehr Service. Mehr Sicherheit.	 Calenberger Hypothekenbank seit 1825
 COMMERZBANK	 DEGUSSA BANK Die WorksiteBank.	 Deka	 DKB Deutsche Kreditbank AG	 DKB Deutsche Kreditbank AG	 pbb DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK	 DSK Hyp AG	 DZ HYP
 Hamburg Commercial Bank	 Haspa Hamburger Sparkasse	 Helaba	 HYPO TIROL Unsere Landesbank	 HypoVereinsbank Member of UniCredit	 ING	 Kreissparkasse Köln	 KfW IPEX-Bank
 LandesbankBerlin AG Berliner Sparkasse	 LBBW	 LIGA BANK Dienstleister für die Kirche - seit 1917 -	 LLOYDS BANK	 M.M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK	 MünchenerHyp	 NATIXIS	 NORD/LB
 OLB BANK	 psd Bank Nürnberg eG	 psd Bank Rhein-Ruhr eG	 RKI	 saar LB	 Santander	 Schwäbisch Hall All Ihre Wünsche werden bei uns erfüllt	 Sparda-Bank Sparda-Bank Südwest eG
 Sparkasse Hannover	 Sparkasse KölnBonn	 Sparkasse zu Lübeck	 Stadtsparkasse Düsseldorf	 wohnen heißt wüstenrot			



**Matthias Fischer**

Manager Bewertung

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Georgenstraße 21

10117 Berlin

T +49 30 20915-450

M [fischer@pfandbrief.de](mailto:fischer@pfandbrief.de)

W [www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)