

EU-Taxonomie-Check:

Prinzip, Anwendungsbeispiele und wie die mittelständische Immobilienwirtschaft diesen nutzen kann

30. Mitteldeutscher Immobilientag, BFW Mitteldeutschland

29. Oktober 2024

Roland Keich, GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH



Vom Nachhaltigkeitsrisiko zur nachhaltigen Wirtschaftstätigkeit



Green Deal zur Transformation der Wirtschaftstätigkeit



Analyse der Klimarisiken & Festlegung von Maßnahmen



Klassifizierung von nachhaltiger Wirtschaftstätigkeit mit EU-Taxonomie



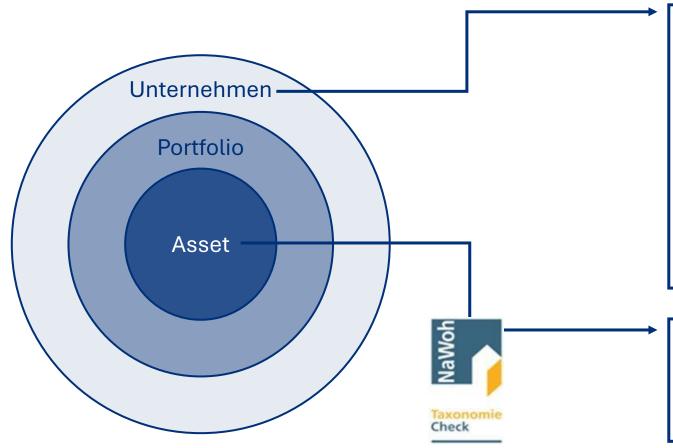
EU-TaxonomieGrundsatz

- Green Deal der EU als Ausgang für die Einführung der EU-Taxonomie
- Finanzmittel sollen in nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten gelenkt werden, dies setzt gemeinsame Sprache voraus
 - → EU-Taxonomie schafft einheitlichen Standard zur Definition nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten
- Transformationsfähige Bereiche der Wirtschaft werden als taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten identifiziert
 - → Für diese wurden technische Prüfkriterien definiert, anhand derer die **Taxonomiekonformität** einer Wirtschaftstätigkeit überprüft werden kann
- EU-Taxonomie schafft sektorübergreifend Transparenz und Vergleichbarkeit im Bereich der Nachhaltigkeit
 - → Schafft Sicherheit für Investor:innen und Anleger:innen



EU-Taxonomie

Betroffenheitsebenen



Berichtspflichtige **Unternehmen** müssen angeben, wie und in welchem Umfang die Tätigkeiten ihres Unternehmens mit als ökologisch nachhaltig einzustufenden **Wirtschaftstätigkeiten** verbunden sind

- Im Fokus stehen hierbei drei Kennzahlen: Umsatz, CapEx und OpEx
- → Ab 2026 Berichtspflicht für KMU für das Jahr 2025 (2 von 3 Kriterien: >25 Mio.€ Bilanzsumme, >50 Mio.€ Umsatz, >250 Mitarbeiter)

Die Zertifizierung einzelner Assets als taxonomiekonform kann von Unternehmen im Rahmen ihrer Finanzierungs-, Investitions- und Vermarktungsstrategien gewinnbringend eingesetzt werden



Prüfung der Taxonomiekonformität

Die sechs Umweltziele



- Zur Erfüllung der EU-Taxonomie muss eines der 6 Umweltziele als "wesentlich" und die anderen 5 als Nebenziele (DNSH) erfüllt sein
- Für jede taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit wurde festgelegt, zu welchem Umweltziel mit dieser ein wesentlicher Beitrag geleistet werden kann (Übersicht hierzu bietet der <u>Taxonomie-</u> Kompass der EU)
- Die Bewertungskriterien der Umweltziele für die taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Sektor "Baugewerbe und Immobilien" finden sich in der <u>Delegierten VO 2021/2139</u>, Anhang 1, Punkt 7



Prüfung der Taxonomiekonformität

Technische Bewertungskriterien (Neubau)

EU-TAXONOMIE: Wirtschaftstätigkeit NEUBAU | Wesentlicher Beitrag zum Umweltziel KLIMASCHUTZ

 Wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel Klimaschutz: (1) Jahresprimärenergiebedarf mind. 10% unter GEG | (2) (für Gebäude >5.000m² BGF R) Ökobilanzierung Lebenszyklus (GWP) | (3) (für Gebäude >5.000m²) Blower Door Test

+

Klimawandelanpassung: (1) Klimarisikoanalyse und Vulnerabilitätsbewertung | (2) Anpassungslösungen (bei identifiziertem Risiko)

Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen: (1) Vorgabe Wasserverbräuche bei Sanitärobjekten | (2) ggfs. UVP | (3) Ermittlung potenzielle Risiken & Maßnahmen zum Gewässerschutz während der Bauzeit | (4) Maßnahmen zum Schutz des Meeres (sofern betroffen)

2. Keine Beeinträchtigung der anderen Umweltziele (DNSH) Übergang zur Kreislaufwirtschaft: (1) Unterstützung der Kreislaufwirtschaft durch Gebäudedesign und Bautechnik | (2) Recyclingquote von mind. 70% nicht-gefährlicher Bau- und Abbruchstoffe | (3) Begrenzung von Abfallaufkommen bei Bau- und Abbrucharbeiten | (4) Einsatz verfügbarer Sortiersysteme für Bau- und Abbruchabfälle

Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung: (1) Prüfungsergebnis bei potenziell kontaminiertem Gelände | (2) Emissionsgrenzen für Baubestandteile | (3) Maßnahmen zum Lärm-, Staub- und Schadstoffschutz

Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen: (1) Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (für Vorhaben in (der Nähe von) biodiversitätssensiblen Gebieten) | (2) Anforderungen an die zu bebauende Fläche

3. Einhaltung der sozialen Mindeststandards gem. Artikel 18 Del. RVO 2023/C 211/01

Taxonomiekonformität



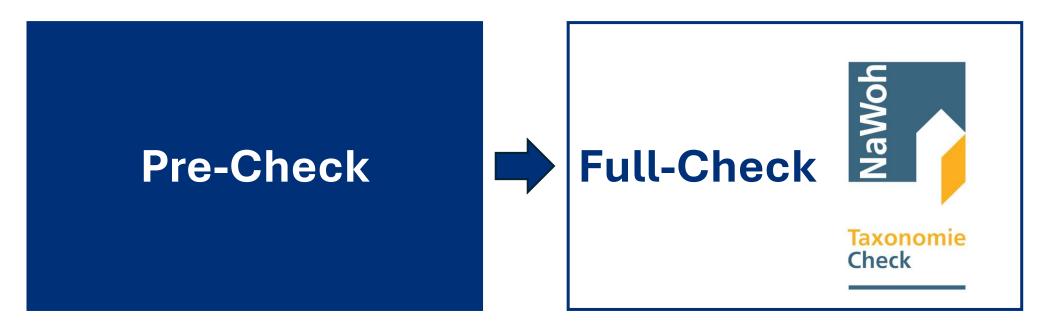




Konformitätsprüfung EU-Taxonomie (1)

Ablauf beim NaWoh / Verein für nachhaltiges Bauen e.V.

Die GSF hat für den Zertifizierer NaWoh einen EU-Taxonomie-Check für den Neubau entwickelt, nach dem Prinzip "aus der Immobilienwirtschaft für die Immobilienwirtschaft" und ist aktuell bundesweit zentrale Konformitätsprüfungsstelle.





Konformitätsprüfung EU-Taxonomie (2)

Ablauf beim NaWoh / Verein für nachhaltiges Bauen e.V.

Zweistufiges fragebogengestützter Konformitätsprüfungsprozess

Nr. (PC-NB-x.x)	Frage	
3. Klimaschutz		
3.1	a) Liegt der Jahres-Primärenergiebedarf [kWh / (m2*a)] des Gebäudes vor?	
	b) Beträgt der Jahres-Primärenergiebedarf einen Wert mindestens 10 % unter dem GEG Standard?	
3.2 Für Gebäude mit BGF >5000m² (Bei Wohn- gebäuden erfolgt die Prüfung für eine repräsentative Auswahl von Wohnungstypen)	Ist geplant, das Gebäude nach Fertigstellung auf Luftdichtheit zu prüfen und eine Thermografie Messung auszuführen? Werden etwaige Abweichungen von den in der Planungsphase kodifzierten Leistungsgrad oder Mängel an der Gebäudehülle gegenüber Investoren und Kunden transparent gemacht?	
	Welchen Alternativen robusten und nachvollziehbare Qualitätskontrollprozesse wurden während des Bauprozesses genutzt?	
3.3 Für Gebäude mit BGF >5000m²	Wurde für jede Phase im Lebenszyklus das aus dem Bau resultierende Treibhausgaspotenzial des Gebäudes ermittelt und erfolgt gemäß Anhang 1 der Delegierten Rechtsverordnung auf Anfrage für Investoren und Kunden eine Offenlegung?	

4. Anpassung an den Klimawandel	
4.1	Wurde zur Beurteilung die Wesentlichkeit des Risikos mit einem Screening der physikalischen Klimarisiken aus Anhang 1 der Delegierten Rechtsverordnung für die prognostizierte Lebensdauer des Gebäudes und eine robuste Klimarisiko- und Verwundbarkeitsbewertung durchgeführt?
4.2	Werden Maßnahmen zur Minderung identifizierter physikalischer Klimarisiken durchgeführt bzw. für die nächsten 5 Jahre geplant?
4.3 (wenn 4.2 mit ja beantwortet wurde)	Wird vermieden, dass durch das Gebäude und seine (geplanten) Klimaanpassungsmaßnehmen die Klimaanpassungsbemühungen Anderer, die Natur oder andere Anlagen beeinträchtigt?
4.4 (wenn 4.2 mit ja beantwortet wurde)	Regionale bzw. nationale Klimaanpassungsstrategie und das Gebäude bzw. die Planung oder Durchführung von Klimaanpassungsmaßnahmen sind abgestimmt und kommen überein? (Bezug auf naturbasierte Lösungen, blaue oder grüne Infrastruktur)



Konformitätsprüfung EU-Taxonomie (3)

Ablauf beim NaWoh / Verein für nachhaltiges Bauen e.V.

Start des Prozesses mit einer Vorqualifizierung

Pre-Check

Angaben zu folgenden Themenbereichen:

- Allgemeine Angaben
- Soziale Mindestanforderungen
- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel

Ziel des Pre-Checks:

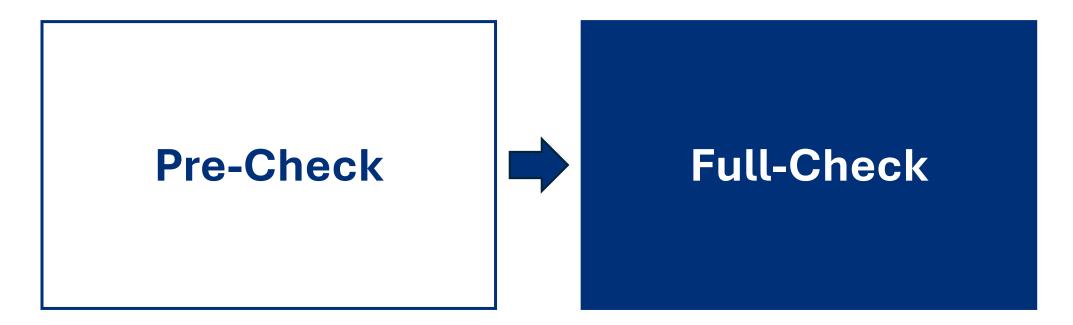
- Verständnis für das Projekt entwickeln
- Rückkopplung, an welchen zentralen Themen noch nachgesteuert werden muss



Konformitätsprüfung EU-Taxonomie (4)

Ablauf beim NaWoh / Verein für nachhaltiges Bauen e.V.

Nach positiver Vorqualifizierung als Zwischenergebnis schließt der komplette Taxonomie-Check an





Konformitätsprüfung EU-Taxonomie (5)

Ablauf beim NaWoh / Verein für nachhaltiges Bauen e.V.

Vertiefung und Prüfung mit dem Full-Check analog der EU-Taxonomie-VO und bei positivem Ergebnis Bestätigung der EU-Taxonomie-Konformität durch den NaWoh

inhaltliche Prüfung der im Pre-Check abgefragten Themenbereiche sowie:

- DNSH: Schutz von Wasserressourcen
- DNSH: Kreislaufwirtschaft
- DNSH: Umweltverschmutzung
- DNSH: Biodiversität & Ökosysteme

Ziel des Full-Checks:

Bestätigung EU-Taxonomie-Konformität







13



Nachweis für Nachhaltige Immobilien

Europaeinheitliche Regelung mit der EU-Taxonomie



Baumaßnahmen, die **taxonomiekonform** sind, sind nachhaltig. Es wird damit eine nachhaltige Immobilie geschaffen.

Eine Taxonomiebestätigung kann Zertifikate teils ersetzen bzw. ist für Projekte besser als gesetzlicher Standard und "schlechter" als QNG & Co. eine Alternative als Nachhaltigkeitsnachweis.

Am Markt ist dies noch nicht üblich, je mehr die Taxonomie durch CSRD-Berichtspflicht und im Finanzierungsgeschäft eine Anerkennung durch Investoren und Banken erfährt, desto mehr wird dieser als Nachhaltigkeitsnachweis akzeptiert und etabliert.





DE Reihe C

C/2023/267

20.10.2023

BEKANNTMACHUNG DER KOMMISSION

zur Autsegung und Anwendung bestimmter Rechtworschriften des delegierten Rechtsahts zur EU-Klimatszonomie zur Ferlegung technicher Bewertungskriterien für Wartschaftstätigkeiten in wesentlich zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel beitragen und erhebliche Rechtschiftstingen eines der anderen Ilumpäriels vermeiden.

C/2023/2671

In ihrem im März 2013 angesommenn Aktionoplan zur Finanzierung nachhaligen Wachtraum () verpflichtete sich die Kommission unter anderem dazu, ein klares und detailliertes Klassiffantionsystem der EU – eine EU-Taxonomie – für nachhalige Wirtschuftstigkeiten zu entwickeln, um allen Akteuren im Finanzystem eine einheitliche Terminologie an die Hand zu geben. Mit der Verordnung über die Einrichtung einer Sahmens zur Erleichterung nachhaliger Imrestitionen jun Folgenden, Taxonomie-Verordnung () ein und ein einheitliche Klassiffantionsystem der EU für jokologisch jachhalige Wirtschuftstätigkeiten geschaffen ferner wurden in Bezug auf diese Tätigkeiten Transparenzpflichten für bestimmt Nicht-Finanz- um Finanzunternehmen einerführt.

Die Kommission erlieff den delegierten Rechtsief zur EU-Klimstansonomie (), um eine Liete sechnischer Bewerungsrierteinen für berümmte Wirtschaftstigigeiten festungen, bei denen devon auszugehn ist, dass ist einem wesentlichen Beitrag zu den Zielen des Klimaschutzes um der Ampassung an den Klimawandel leiten umd erhebliche Beeinstschiejungen eines der anderen Umweltziele vermeiden (operannet, aussonomischomer Täigleiten). Am 9 Mira 2023 indierte die Kommission den delegierten Rechtsielt zur Klimatsunonomie durch die Festlegung technischer Bewertungskriterien für Jätigleiten in bestimmten Energiereichoren (). Der delegierte Rechtsitz zur Klimatsunomie wurde nach Prüfung durch jüb beiden gesetzgebenden Organe im Amteblatt veröffentlicht und gilt zeit dem 1. Januar 2022. Die Änderungen der idelegierten Rechtsitäts zeiten ziel dem 1. Innuar 2023.

Diece Bekanntnachung wird zusammen mit einer weiteren Bekanntnachung der Kommission weöffentlicht, die Autworten auf häufig gestellte Frigen [Frequently Acked Question, FAQ] zu den Offenlegungspflichten von Unternehmen in Bezug auf die Taxonomiechligeit und -konformität ührer Tätigbeiten nach Artikel 5 der Inxonomiechverodrung und eine einschligigen delegierten Rechtsakt entallt üm Folgenden "delegierter Rechtsakt über die Offenlegungspflichten" (P) Detere Vermerk erginatt die früheren Leitlinien der Generaldirechton Finanzabilistik, Finanziensteitungen und Kapitalmarktanion mit dem Titel "FAQ; How should financial and non-financial undertalings report Taxonomy-elgible conomie kertivites and auset in socordanee with her Taxonomy-Regulation Article 5 Disclosure Delegarde Act; (Fläsing gestellte Fragen: Wie sollten Finanzunternehmen und Nich-Finanzunternehmen taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten und Vermögenurerte gemäß dem delegierten Rechtsat über die Offenlegungspflichten nach Artikel 5 der Taxonomie-Verordnung melden") und die Bekanntmachung der Kommission zur Meldung von taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten

- [9] Mittellung der Kommirsion an des Europäitche Farlament, den Europäitchen Rat, den Rat, die Europäitche Europäitche Europäitche Wirtechaft- und Sozialaussteines und den Aussteinst der Regionen Aktionsplan: Finanzierung nnschlaußig: Wachtnum (COM/2018) 97 final, Celes 72018DC0097).
 [7] Verordnung (EU) 2001/873 des Europäitchen Parkiments und des Rates vom 18. luni 2020 über die Einzichtung eines Rahment zu
- Erleichterung nachhaltiger Inventitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2003 (ABL 1.100 vom 22.6.2020, S. 13)

 (D belegtere Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommittion vom 4. Juni 2021 zur Eigstnung der Verordnung (EU) 2020/853 der Europilischen Parlaments und der Raze durch Fertlegung der technichen Bewertungstürzlinen, anhand deren bertimmt wird, unse welchen Bedingungen derwon auszugehen ist, ders eine Wirtschafträtigkeit einen wesenlichen Behärg zum Ellimachturs oder zu Annestuma zu den Klimmwachel leiters, und anhand deren bertimmt wird, der diese Wirtschafträtigkeit einen Westleitung der Schrifte und eine Wirtschafträtigkeit einen wesenlichen Behärg zum Ellimachtur oder zu der Wirtschafträtigkeit gehörbliche Berühre der Wirtschafträtigkeit gehörb
- einer der Übrigen Umrehrliche vermeinte (ABL 1-42 vom 9.12.2012, 5.1).

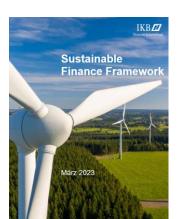
 Delegierte Verschung (ED. 2022/1214 der Kommittein vom 9. Mirz 2022 zur Änderung der Delegierten Verschung (EU. 2021/214) der Kommittein vom 9. Mirz 2022 zur Änderung der Delegierten Verschung (EU. 2011/217) im Berug auf Wirtschuftnütgliche in in bertimmten Beregiereitnen und der Delegierten Verschung (EU. 2021/217) im Berug auf Woodender Offiniergempflichen in die setz Wirtschuftnütglichen (ABL I. 105 vom 15, 7022, 5.4).
- [9] Delegiere Verordung (EU) 2011/178 der Kommirstion von 6. Jul 2021 unr Englanung der Verordung (EU) 2010/152 der Kommirstion von 6. Jul 2021 unr Englanung der Verordung (EU) 2020/152 der Europäirchen Parlamentu und der Rater durch Fertlegung der Inhalts und der Durstellung der Informationen, die von Untermehnen die utter Artifel 19 oder Artifel 29 der Erkindien 2013/14/EU fallen in Bezug auf föllospörien Anchhaltige Wirterfurtigigeitete offinantiegen ind, und durch Fertlegung der Methode, anhand deren die Einhaltung dieser Offinalgungspflicht zu gewiltsleiten in 42011/14/EU fallen nur 10.2.2021. 60
- (7) Bekanntmachung der Kommirtion zur Auslegung bertimmter Rechtzvorschriften des delegierten Rechtzukt: über die Offenlegung pflichten auch Artikel 3 der EU-Tamonomiererordnung für die Meklung von taxonomiefflingen Wirtschaftstägkeiten un Vermögenzupperten (2022) (28) (20) (14) (8) (28) (29) vom § 10. 2022. 5, 1).

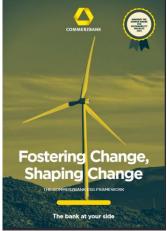
ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2023/267/oj

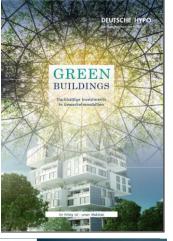
1/5

Basis für Grüne Kredite

Beispiele für Green Loan Frameworks













Real Estate Green Loan Eignungskriterien

1) Net Zero Energy Building

2) Energy Performance Certificate / Energieausweis

Quelle:

https://www.hypovereinsba nk.de/hvb/nachhaltigkeit/ins ights/experteninterviews/real-estategreen-loan (Abruf 20.03.2024)

FINANZIERUNGSBERATUNG



Taxonomiekonform finanzieren

Dr. Klein Wowi Finanz AG nutzt im Neubau den Pre-Check vom NaWoh

WOWI FIN

Ausschreibungsplattform

ESG-Check

Corporate Real Estate Finance

TAXONOMIEKONFORM FINANZIEREN

Dr. Klein Wowi ESG-Check

Klare Vorteile für Wohnungswirtschaft und Finanzierungspartner



Auch kleine Wohnungsunternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften werden von den geforderten Taxonomieprüfungen auf Anforderung ihrer Finanzierungspartner indirekt betroffen sein Peter Stöhr, Vorstand der Dr. Klein Wowi Finanz AG

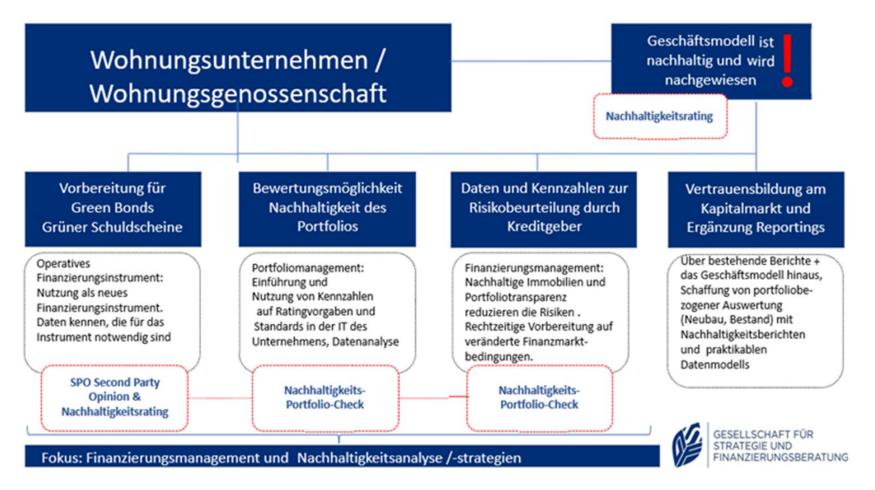






Nachhaltige Unternehmenssteuerung

Big Data und neue Steuerungskennzahlen





Ableitung von Investitionskonzepten

Taxonomiekonformes Bauen



Um mit Nachhaltigkeitsrisiken umzugehen, der CSRD-Berichtspflicht bzw. Taxonomie-Anforderungen zu entsprechen, müssen wir künftig anders planen und bauen. Die **Planung/Konzeptionierung** von Neubauten sowie von Sanierungen im Rahmen von Dekarbonisierungspfaden beginnt künftig mit einer...

- Lebenszyklus-Analyse der potenziellen Baumaterialien sowie generell von Baustoffen
- Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung des (potenziellen) Standorts und hieraus abgeleitete Maßnahmen



Bauen von Immobilien wird zum taxonomiekonformen Bauen, wobei Verifikationen der EU-Taxonomie-Konformität und die Verbindung zu grünen Krediten für die spätere Portfoliosteuerung und für eine nachhaltige Finanzierung hohe Bedeutung erlangen. Ein Taxonomie-Check kann dazu eine Basis bilden, um künftige Investitionsstrategien und Vorgaben beim Bauen abzuleiten.





Taxonomiekonformität als Chance

Entwicklung zum nachhaltigen Finanz- und Investitionsmanagement





Taxonomiekonformität als Chance

Handlungsempfehlungen zur Transformation

- Der Umbau der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Wirtschaft wird konsequent auf EU- und nationaler Ebene über Regularien, Sustainable Finance und Marktentwicklungen forciert. Ein "Wegducken" ist mindestens in sehr absehbarer Zeit nicht mehr möglich. Daher sollte jedes Unternehmen sich aktiv mit den Nachhaltigkeitskriterien befassen. Wichtig ist hier, heute schon eine Klimarisikoanalyse und Vulnerabilitätsbewertung aufzubauen.
- Das Management von Nachhaltigkeitsrisiken, Datenanforderungen und einer langfristigen, zinsgünstigen Finanzierung in Form einer nachhaltigen Finanzierung braucht eine datenbasierte Unternehmenssteuerung: vom bewussten Aufbau eines Nachhaltigkeitscontrollings bis hin zur Anwendung von Nachhaltigkeits-KPIs, auch wenn eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nicht zwingend erforderlich ist.
- Die EU-Taxonomie findet in den meisten Wirtschaftstätigkeiten eines Unternehmens seinen Einzug, weil über sie der Begriff Nachhaltigkeit europaweit ganzheitlich orientiert definiert wird. Im Finanzierungsbereich / Finanzmanagement ist neben ESG-Kompetenz und damit auch **Taxonomiekompetenz aufzubauen**.
- Bauen von Immobilien wird zum taxonomiekonformen Bauen, wobei Verifikationen der EU-Taxonomie-Konformität
 für die Versicherer als Risikonachweis sowie in Verbindung mit grünen Krediten für die spätere Portfolio- und für eine
 nachhaltige Unternehmenssteuerung hohe Bedeutung erlangen.
- Im Portfoliomanagement wird über ein **Nachhaltigkeits- und Taxonomie-Management** die Basis für nachhaltiges Finanzieren gelegt. Zugleich bietet es die Chance, für das Unternehmen und die Projekte Nachhaltigkeit nachzuweisen
- Neue Finanzierungsinstrumente im Sustainable Finance sollte frühzeitig geprüft und verstanden und zunächst ergänzend angewandt werden. Künftig wird das klassische Finanzieren ein nachhaltiges Finanzieren.



GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH

Tangstedter Landstraße 83 22415 Hamburg

Ihre Ansprechpartner

Roland Keich

Geschäftsführer

Tel.: 040 228517 980

Mobil: 0172 3955 386

E-Mail: rkeich@gsf-hamburg.de

Barbara Freriks

Prokuristin

Tel.: 040 228517 980

Mobil: 0179 1138 177

E-Mail: bfreriks@gsf-hamburg.de