



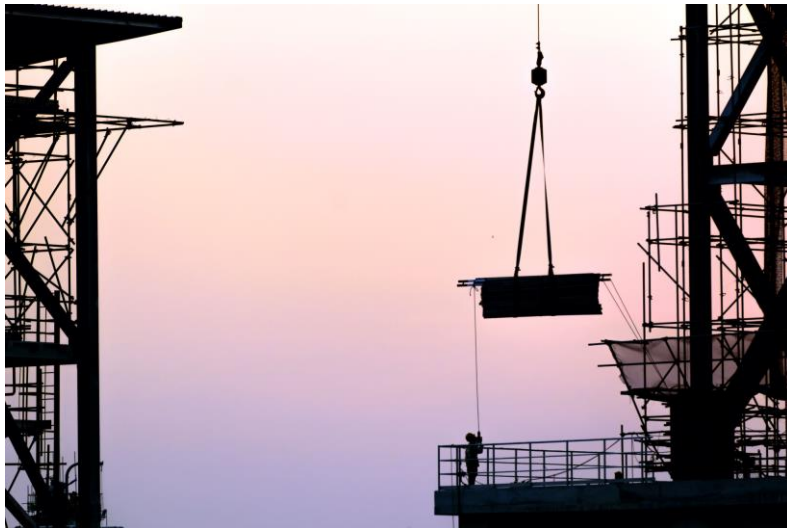
EU-Taxonomie-Check: Prinzip, Anwendungsbeispiele und wie die mittelständische Immobilienwirtschaft diesen nutzen kann

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

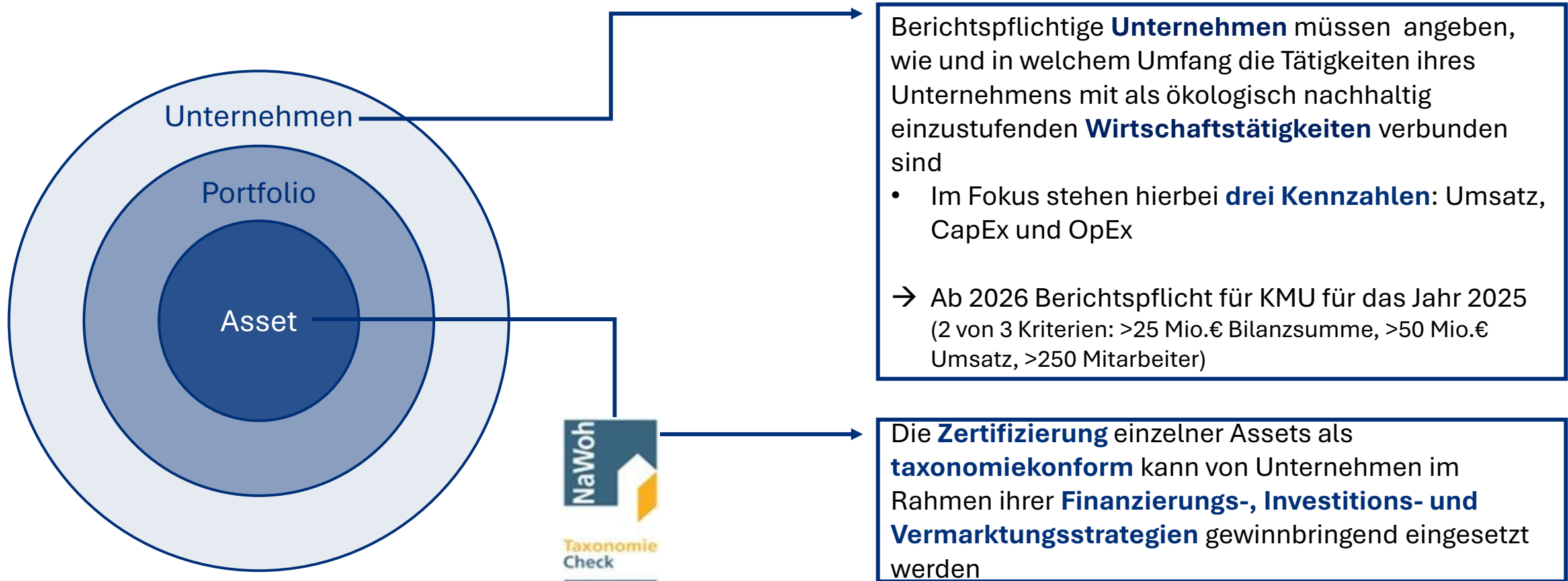
EU-Taxonomie

Grundsatz

- 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

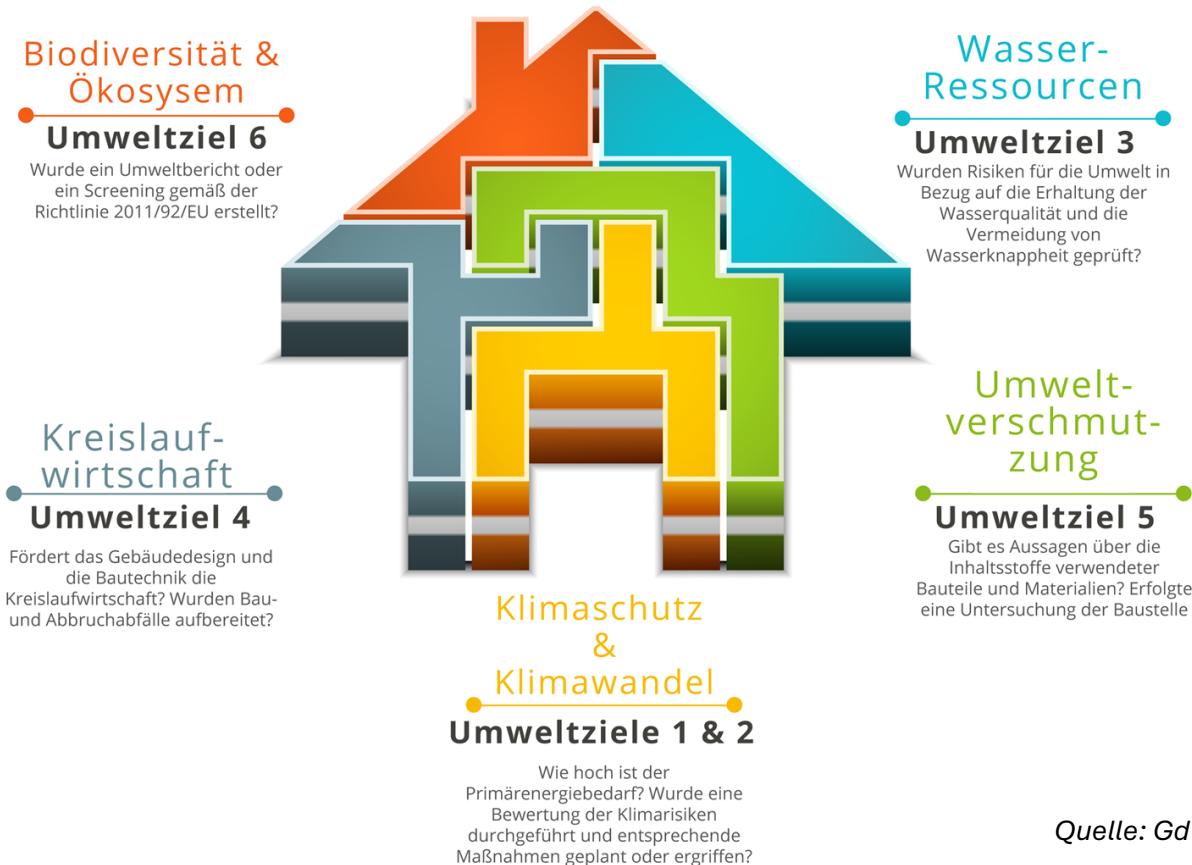
EU-Taxonomie

Betroffenheitsebenen



Prüfung der Taxonomiekonformität

Die sechs Umweltziele



Quelle: GdW, 2023

- 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 [Taxonomie-Kompass der EU](#))
- Die Bewertungskriterien der Umweltziele für die taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ finden sich in der [Delegierten VO 2021/2139](#), Anhang 1, Punkt 7

Prüfung der Taxonomiekonformität

Technische Bewertungskriterien (Neubau)

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

1. 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

+

2. Keine Beeinträchtigung der anderen Umweltziele (DNSH)

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)

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

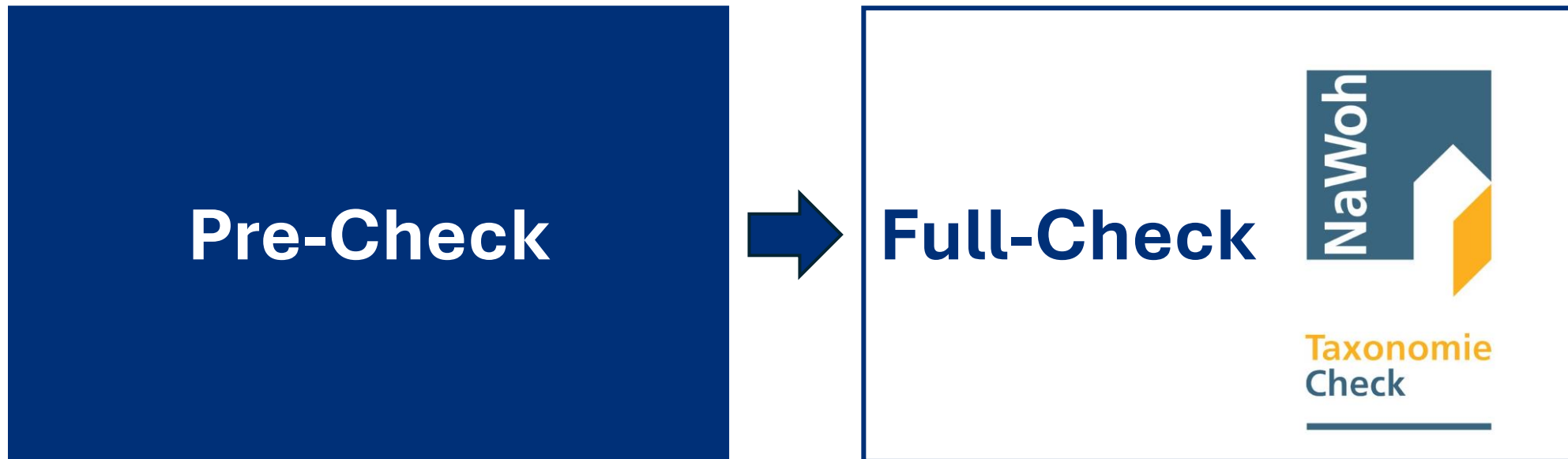


Ablauf eines Taxonomie- Check am Beispiel des NaWoh

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 / (m ² *a)] des Gebäudes vor? b) Beträgt der Jahres-Primärenergiebedarf einen Wert mindestens 10 % unter dem GEG Standard?
3.2 Für Gebäude mit BGF >5000m ² <small>(Bei Wohngebäuden erfolgt die Prüfung für eine repräsentative Auswahl von Wohnungstypen)</small>	Ist geplant, das Gebäude nach Fertigstellung auf Luftdichtheit zu prüfen und eine Thermografie Messung auszuführen? Werden etwaige Abweichungen von den in der Planungsphase kodifizierten Leistungsgrad oder Mängel an der Gebäudehülle gegenüber Investoren und Kunden transparent gemacht? alternativ Welchen Alternativen robusten und nachvollziehbare Qualitätskontrollprozesse wurden während des Bauprozesses genutzt?
3.3 Für Gebäude mit BGF >5000m ²	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 <small>(wenn 4.2 mit ja beantwortet wurde)</small>	Wird vermieden, dass durch das Gebäude und seine (geplanten) Klimaanpassungsmaßnahmen die Klimaanpassungsbemühungen Anderer, die Natur oder andere Anlagen beeinträchtigt?
4.4 <small>(wenn 4.2 mit ja beantwortet wurde)</small>	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

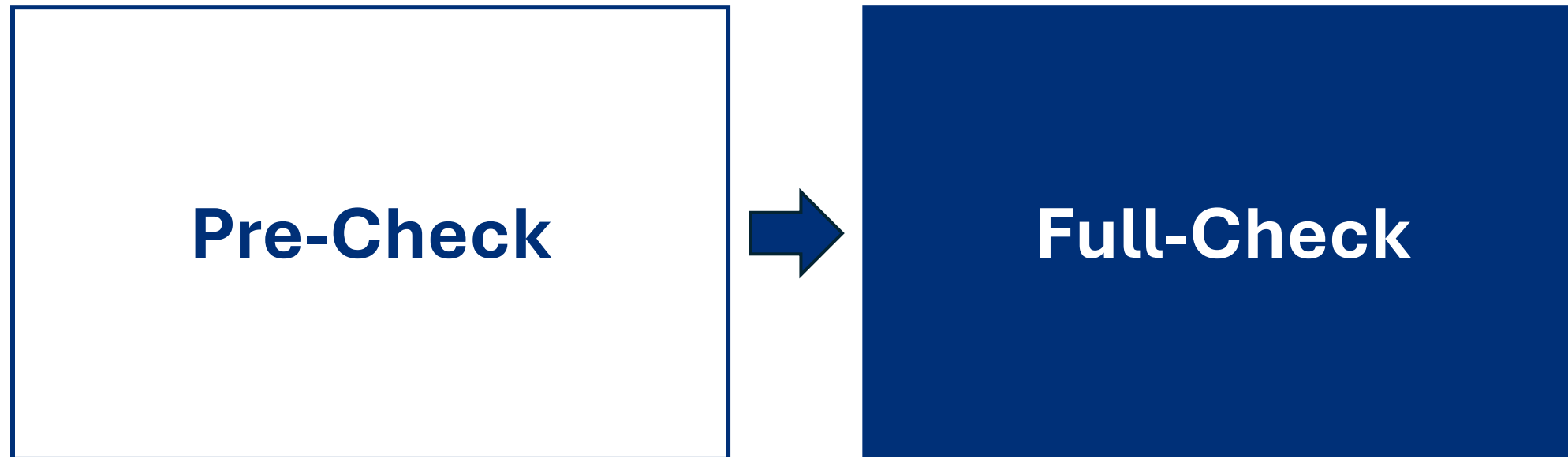
Ziel des Pre-Checks:

- 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

Full-Check



Wofür nützt künftig ein EU-Taxonomie-Check?

Nachweis für Nachhaltige Immobilien

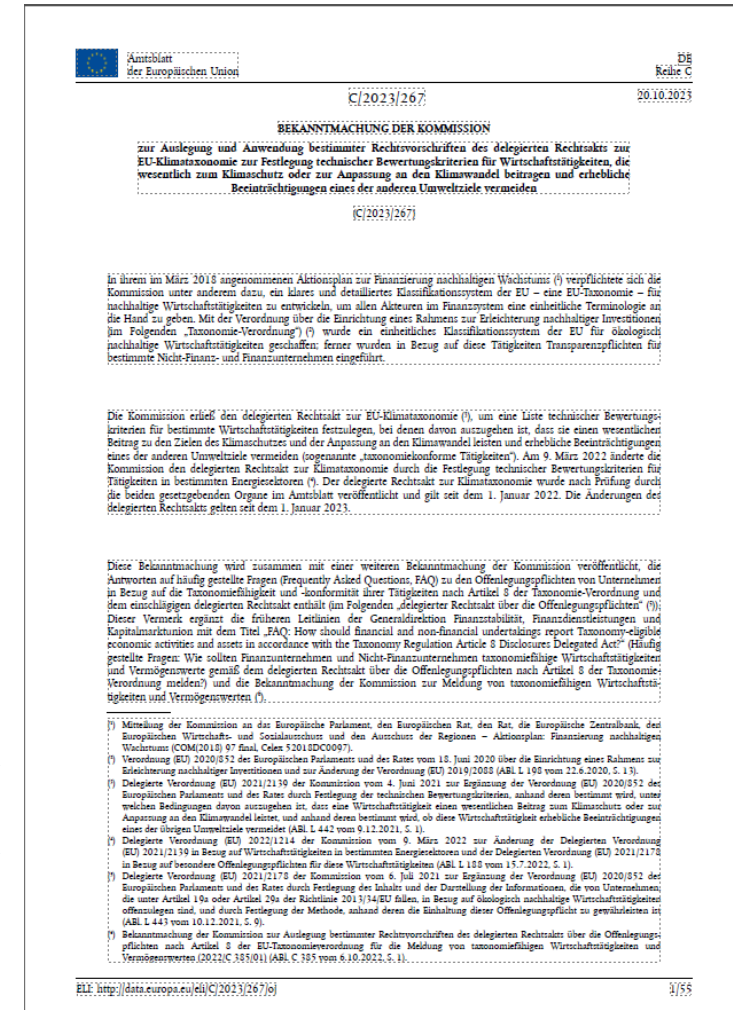
Europaeinheitliche Regelung mit der EU-Taxonomie



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

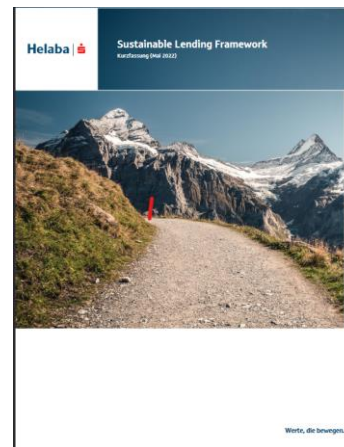
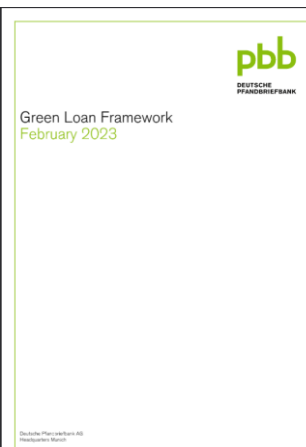
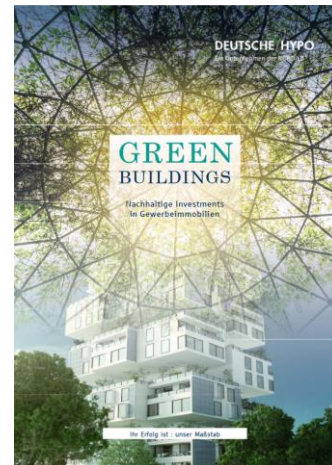
Eine Taxonomiebestätigung kann Zertifikate teils ersetzen bzw. ist für Projekte besser als gesetzlicher Standard und „schlechter“ als QNG & Co. eine Alternative als Nachhaltigkeitsnachweis.

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.



Basis für Grüne Kredite

Beispiele für Green Loan Frameworks



Kriterium	Neubau ≥ BJ 01.01.2021		Bestand ≤ BJ 31.12.2020		Sanierung (Zeitraum maximal 3 Jahre)			8	9
	NZEB ¹ - 10 % PED		EPC ²	Top 15 %				Taxonomiekonformität	Zertifizierung
	1 GEG	2 KfW	3 Energieausweis A	4 Vergleichswerte	5 -30 %	6 KfW	7 GEG		
Nachweis über	Neubau gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Neubau im KfW-Standard 55 oder 40 (Plus, NH, EE)	Energieausweis von mindestens A	Top 15 % Vergleichswerte (s.u.) werden nicht überschritten	Es wird eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % erzielt	Es liegt nach Sanierung mindestens ein KfW 55-Standard vor	Durch die Sanierungsmaßnahme wird der energetische Neubaustandard gemäß GEG erzielt	Bestätigung der Taxonomiekonformität	Zertifizierung in einer der beiden Top Kategorien: DGNB (Gold, Platinum) BREEAM (Exzellente, Outstanding) LEED (Gold, Platinum) HQE (Sehr gut, Exzellente)
	Energiebedarfsausweis	KfW-Dokumente und Energiebedarfsausweis	Energiebedarfsausweis	Energiebedarfsausweis	Energiebedarfsausweise vor und nach der Sanierungs-/Renovierungsmaßnahme	KfW-Dokumente und Energiebedarfsausweis	Dokumente die den GEG Neubaustandard belegen und Energiebedarfsausweis	Bestätigung von einem qualifizierten externen Anbieter	Vorlage des Zertifikats
...oder ein vergleichbares geeignetes, den jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen genügendes Gutachten									

Real Estate Green Loan Eignungskriterien

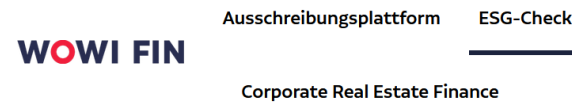
- 1) Net Zero Energy Building
- 2) Energy Performance Certificate / Energieausweis

Quelle:

<https://www.hypovereinsbank.de/hvb/nachhaltigkeit/insights/experten-interviews/real-estate-green-loan> (Abruf 20.03.2024)

Taxonomiekonform finanzieren

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



*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.

Kontakt

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