

# Taxonomie-VO – Strengere Anforderungen an Nachhaltigkeit von Immobilien

## ESG/SUSTAINABLE FINANCE: TECHNISCHE EVALUIERUNGSKRITERIEN ZUR TAXONOMIE-VERORDNUNG.

### Executive Summary

- Am 21.04.2021 hat die Europäische Kommission die sog. technischen Evaluierungskriterien zur Taxonomie-Verordnung in einer nochmals neuen Fassung vorgelegt. Sie sollen zum 01.01.2022 in Kraft treten.
- Hierzu gehören u.a. auch strenge Anforderungen an die Nachhaltigkeit im Immobiliensektor, insbesondere im Hinblick auf die von der EU verfolgten Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“.
- Direkte Anwendung finden werden diese Regelungen u.a. auf Immobilienfonds, Pensionskassen und Versorgungswerke, aber auch die meisten Banken und Versicherungen sowie alle größeren börsennotierten Unternehmen. Zumindest indirekt werden sich die meisten Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft an den neuen Anforderungen orientieren müssen.

### I. Ausgangslage

Mit ihrem „Action Plan on Sustainable Finance“<sup>1</sup> will die EU-Kommission den Wirtschafts- und Finanzmarkt nachhaltiger gestalten. Zugleich wächst von Investorensseite der Bedarf an nachhaltigen Geldanlagen. Kernelement

<sup>1</sup> Für weitere aktuelle Gesetzesänderungen in Zusammenhang mit dem Thema Sustainable Finance verweisen wir auf unsere GSK Updates „EU Action Plan on Sustainable Finance“ vom 22.06.2020 und „Sustainable Finance – Die grüne Revolution (nicht nur) des Finanzsektors“ vom 07.08.2019, abrufbar über unsere Website [www.gsk.de](http://www.gsk.de).

<sup>2</sup> Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

<sup>3</sup> Umweltziele sind danach (1) Klimaschutz, (2) Anpassung an den Klimawandel, (3) nachhaltige Nutzung/Schutz der Wasser- und Meeresressourcen, (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (Abfallvermeidung,

der EU-Strategie ist es daher, Unternehmen und Investoren dazu zu motivieren, vorrangig in solche Unternehmen und Projekte zu investieren, die als nachhaltig eingestuft wurden. Zentraler Baustein ist dabei die Entwicklung der sog. Taxonomie, eines EU-weiten Systems zur Klassifizierung, welche Wirtschaftstätigkeiten als nachhaltig gelten, um eine einheitliche und transparente Grundlage für Investitionsentscheidungen zu schaffen. Die Taxonomie-Verordnung<sup>2</sup> („Taxonomie-VO“) als solche, die sechs Umweltziele definiert,<sup>3</sup> ist bereits am 12.07.2020 in Kraft getreten. Nunmehr hat die EU-Kommission auch den sog. delegierten Rechtsakt vorgelegt, der für die ersten beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ die technischen Kriterien dafür enthält, wann eine Wirtschaftstätigkeit im Sinne der Taxonomie als nachhaltig gilt.<sup>4</sup> Im Vorfeld hierzu waren von der sog. Technical Expert Group on Sustainable Finance („TEG“) über mehrere Jahre hinweg konkrete Vorschläge erarbeitet worden. Gegenüber deren finalen Bericht und Empfehlungen hat die EU-Kommission die technischen Evaluierungskriterien teilweise noch weiter verschärft.

Die Taxonomie-VO und die Evaluierungskriterien gelten für insgesamt sieben Sektoren, die die EU-Kommission als klimapolitisch besonders relevant einstuft.<sup>5</sup> Der Immobiliensektor steht dabei besonders im Fokus, da der größte

Nutzung von Sekundärrohstoffen, Recycling), (5) Vermeidung/Vermin- derung der Umweltverschmutzung sowie (6) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

<sup>4</sup> Die aktuellen Entwürfe sind abrufbar auf der Website der Europäischen Kommission unter [https://ec.europa.eu/info/publications/210421-sustainable-finance-communication\\_de](https://ec.europa.eu/info/publications/210421-sustainable-finance-communication_de).

<sup>5</sup> Neben der Immobilienwirtschaft sind dies Land-/Forstwirtschaft, Verkehr/Transport, Energieerzeugung/-versorgung, Verarbeitendes Gewerbe/Industrie, Wasserversorgung/Abwasser- und Abfallentsorgung, Informations-/Kommunikationstechnologie.



Anteil, nämlich etwa 36 % aller Treibhausgasemissionen in der EU, von Gebäuden ausgeht.<sup>6</sup>

## II. Anwendungsbereich der Taxonomie-Verordnung und Offenlegungspflichten

Beim Anwendungsbereich der Taxonomie-VO sind zwei Gruppen von Adressaten zu unterscheiden:

### 1. Finanzmarktteilnehmer

Die Taxonomie-VO gilt zum einen für Finanzmarktteilnehmer gemäß der Offenlegungsverordnung,<sup>7</sup> d.h. insbesondere Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Hersteller von Altersvorsorgeprodukten, Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM) und OGAW-Verwaltungsgesellschaften. Damit gehören u.a. Immobilienfonds und Pensionskassen sowie berufsständische Versorgungswerke zu den betroffenen Marktteilnehmern, so dass die Taxonomie-VO für die Immobilienwirtschaft schon deshalb besondere Relevanz hat.

Diese Gruppe von Adressaten ist verpflichtet offenzulegen, zu welchem Anteil ihre Investitionen nachhaltig im Sinne der Taxonomie-VO sind. Bei Finanzprodukten, die nicht als nachhaltig angeboten werden, ist alternativ zur Offenlegung auch der Hinweis möglich, dass die Investitionen nicht im Einklang mit der Taxonomie-VO erfolgen.

### 2. Große Unternehmen von öffentlichem Interesse

Zum anderen gilt die Taxonomie-VO auch für sog. große Unternehmen von öffentlichem Interesse, die der nicht-finanziellen Berichterstattung gemäß der Bilanz- und der CSR-Richtlinie<sup>8</sup> unterliegen. Darunter fallen alle Unternehmen, die

- im Jahresdurchschnitt mehr als 500 Mitarbeiter haben,
- Umsatzerlöse von mindestens 40 Mio. EUR oder eine Bilanzsumme von 20 Mio. EUR aufweisen, und

- kapitalmarktorientiert im Sinne von § 264d HGB sind; dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ihre Aktien im Prime Standard oder General Standard der Deutschen Börse gelistet sind.

Bei Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen kommt es auf eine Kapitalmarktorientierung nicht an.

Diese Adressaten der Taxonomie-VO müssen im Rahmen ihrer regelmäßigen Berichterstattung sowohl den Anteil an Investitionen (CapEX) und etwaigen Betriebsausgaben (OpEX) im Zusammenhang mit ökologisch nachhaltigen Aktivitäten als auch den Anteil ihres Umsatzes aus ökologisch nachhaltigen Aktivitäten offenlegen.

## III. Technische Anforderungen im Immobiliensektor

Gemäß Art. 9 der Taxonomie-VO gilt eine wirtschaftliche Tätigkeit als nachhaltig, wenn sie

- wesentlich zu mindestens einem der sechs Umweltziele gemäß Art. 9 bis 15 Taxonomie-VO beiträgt,<sup>9</sup>
- keine erhebliche Beeinträchtigung eines der anderen Umweltziele darstellt („Do not significant harm“-Kriterium, Art. 17),
- unter Einhaltung der Mindeststandards bzgl. sozialen und Governance-Aspekten durchgeführt wird (Art. 18), und
- im Einklang mit den seitens der EU-Kommission festgelegten technischen Evaluierungskriterien steht (vgl. Art. 19).

Für die Entscheidung, ob bestimmte ökonomische Aktivitäten nachhaltig im Sinne der Taxonomie-VO sind, ist v.a. die Einhaltung der technischen Evaluierungskriterien (sog. *Technical Screening Criteria*, „TSC“) maßgeblich, die die EU-Kommission nun für die ersten beiden Umweltziele („Klimaschutz“ sowie „Anpassung an den Klimawandel“) vorgelegt hat.

<sup>6</sup> Taxonomy Technical Report vom 18.06.2019, S. 363.

<sup>7</sup> Verordnung (EU) 2019/2088.

<sup>8</sup> Art. 19a/29a der Richtlinie 2013/34/EU (Bilanzrichtlinie), ergänzt durch die Richtlinie 2014/95/EU, in Deutschland durch BilRUG und CSR-RUG umgesetzt (insb. §§ 289b ff., 315b ff., 340a Abs. 1a, 341a Abs. 1a HGB).

<sup>9</sup> Zu den Umweltzielen vgl. oben Fn. 3.



Wegen der unterschiedlichen klimatischen Bedingungen, baulichen Standards und nationalen Regelungen zum Bau-/Umweltrecht in den einzelnen EU-Staaten, hat die EU einen vorerst zweistufigen Ansatz gewählt, nach dem zunächst national unterschiedliche Kriterien gelten werden und erst später eine EU-weite Angleichung stattfinden soll.

Der Immobiliensektor wurde dabei in vier verschiedene Bereiche wirtschaftlicher Tätigkeit eingeteilt: (i) Neubauten, (ii) Sanierung/grundlegende Renovierung von Bestandsimmobilien, (iii) spezifische Einzelmaßnahmen an Gebäuden sowie (iv) Akquisition und Eigentümerschaft von Gebäuden.

Für jeden dieser Bereiche werden gesonderte Anforderungen bzgl. CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz definiert:

**Neubauten:** Bei Neubauten (ab dem 01.01.2021 errichtete Gebäude) muss der Primärenergieverbrauch (*Primary Energy Demand*, „PED“) mindestens 10 % unterhalb der Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude nach dem jeweiligen nationalen Recht liegen. In Deutschland ist dabei gemäß Gebäudeenergiegesetz der KfW 75-Standard maßgeblich, wobei diese Anforderung allerdings in 2023 überprüft und ggf. verschärft werden soll. Um taxonomiekonform zu sein, muss ein Neubau in Deutschland derzeit also einen um mindestens 10 % niedrigeren Primärenergieverbrauch haben als ein Gebäude nach KfW 75-Standard.

Zusätzlich ist bei Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> pro Nutzungseinheit die Luftdichtheit zu testen und in der Regel auch eine Thermografie zu erstellen, wobei Abweichungen gegenüber der Planung bzw. festgestellte Mängel Kunden und Investoren offenzulegen sind. Zudem ist bei solchen Gebäuden deren Treibhauspotential (sog. *Global Warming Potential*, „GWP“) auf Anfrage gegenüber Investoren und anderen potentiellen Erwerberrn zu veröffentlichen.

**Sanierung/grundlegende Renovierung:** Investitionen in Sanierungen und grundlegende Renovierungen von Gebäuden sind nur dann als nachhaltig eingestuft, wenn nach der Sanierung eine Energieersparnis von mindestens

30 % zu verzeichnen ist oder die Sanierung im Einklang mit der jeweiligen Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ins nationale Recht (in Deutschland: Gebäudeenergiegesetz) steht. Eine „grundlegende Renovierung“ i.S.d. Gebäudeenergiegesetz bedeutet i.d.R. eine neue Heizung bei gleichzeitiger Erneuerung von mindestens 20 % der Gebäudehülle.

**Spezifische Einzelmaßnahmen an Gebäuden:** Die Verordnung enthält ferner eine Aufzählung taxonomiekonformer Einzelmaßnahmen, wie z.B. die Installation von Photovoltaikanlagen, Windrädern, Energie-/Wärmespeichern, den Einbau energieeffizienter Türen und Fenster, die Verbesserung der Außendämmung oder Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.

**Akquisition/Eigentümerschaft:** Ab dem 01.01.2021 errichtete Gebäude müssen die Anforderungen an Neubauten erfüllen. Bis zum 31.12.2020 errichtete Gebäude müssen ein EPC-Rating („Energy Performance Certificate“) der Klasse A vorweisen. Alternativ reicht es aus, wenn das Gebäude beim Primärenergiebedarf nachweislich zu den besten 15 % des nationalen bzw. regionalen Bestands gehört. Bei beiden Alternativen muss zudem für große Nichtwohngebäude mit einer Heizungs-/Lüftungs-/Klimatechnik von mehr als 290 kW Anlagenleistung der Energieverbrauch laufend geprüft und dokumentiert werden.

**Do no significant harm-Kriterien:** Über diese Anforderungen für die vier definierten Bereiche hinaus definiert der delegierte Rechtsakt auch die Vorgaben zur Ausfüllung der sog. „Do no significant harm“- oder kurz „DNSH“-Kriterien. In Bezug auf Immobilien zu nennen sind darunter z.B. das Verbot der Verwendung von schadstoffhaltigen und weiteren bedenklichen Baumaterialien und -stoffen, Vorgaben an Wasserinstallationen für eine sparsame Nutzung und Anforderungen an Bauabfälle für einen Übergang zu einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft, aber auch Vorgaben zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Diese Anforderungen sind für die jeweilige wirtschaftliche Tätigkeit unterschiedlich ausgestaltet. So wird die Erfüllung des DNSH-Kriteriums bei Neubauten oder umfassenden Renovierungen v.a. durch die erforderlichen Nachweise bezüglich der Baumaterialien deutlich



aufwändiger sein als bei der Installation einer Photovoltaikanlage.

#### IV. Ausblick und Herausforderungen für die Praxis

Nach den neuen zeitlichen Plänen der EU-Kommission sollen der delegierte Rechtsakt und die technischen Anhänge im Mai offiziell verabschiedet werden. Die Offenlegungspflicht bezüglich der Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ soll ab dem 01.01.2022 gelten. Es ist derzeit nicht auszuschließen, dass sich das Inkrafttreten der technischen Evaluierungskriterien weiter verzögert, falls der EU-Ministerrat und/oder das Europaparlament von ihren Kontroll- bzw. Veto-rechten Gebrauch machen. Bezüglich der übrigen vier Umweltziele soll die Offenlegungspflicht ab dem 01.01.2023 bestehen und will die EU-Kommission bis zum 31.12.2021 ebenfalls spezifische technische Evaluierungskriterien verabschieden.

Abgesehen von den teils sehr hohen technischen Anforderungen v.a. im Hinblick auf Bestandsgebäude ergeben sich aus diesen Plänen folgende Herausforderungen an die Marktteilnehmer:

- Der Beginn der Offenlegungspflicht schon ab 2022 erscheint angesichts der knappen verbleibenden Zeit für die Adressaten sehr ambitioniert. Vor allem die Datenlage über den Gebäudebestand ist vielfach noch lückenhaft, gerade auch im Hinblick auf die nationale bzw. regionale TOP 15-Benchmark, die in der Praxis für Bestandsgebäude von zentraler Bedeutung sein wird. Zudem ist unklar, wie die regelmäßige (nichtfinanzielle) Berichterstattung nach Maßgabe des Art. 8 Taxonomie-VO für das Geschäftsjahr 2021 zu erfolgen hat, soweit die technischen Kriterien erst ab dem 01.01.2022 zur Anwendung gelangen.
- Es ist noch nicht klar, wie sichergestellt wird, dass die offengelegten Informationen von Einzelfall zu Einzelfall korrekt ermittelt und objektiv vergleichbar sind.
- Der zunächst nationale Ansatz widerspricht dem EU-weiten Regelungsanspruch und bestraft zudem Investitionen in Mitgliedstaaten, deren nationales

Recht schon jetzt höhere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden stellt.

- Insbesondere die Kriterien für den Ankauf von Bestandsimmobilien werden zu erheblichen Unterschieden bei der Rechtsanwendung in den einzelnen Mitgliedstaaten der EU führen, da die EU-Gebäude-richtlinie national unterschiedlich umgesetzt wurde und die lokalen Immobilienbestände unterschiedlich energieeffizient sind.
- Es wird nach wie vor kaum zwischen den verschiedenen Nutzungsarten der Gebäude (Wohn-, Gewerbe-, Verwaltungsgebäude) differenziert.
- Das Verhältnis der Taxonomie- zur Offenlegungs-Verordnung wird aus den Materialien des EU-Verordnungsgebers nicht vollends deutlich. Insbesondere erarbeitet die EU-Kommission derzeit für die Umsetzung der Offenlegungs-Verordnung gesonderte Nachhaltigkeitskriterien.
- Das uneinheitliche Anknüpfen an Investitionen (bei den Finanzmarktteilnehmern) und zusätzlich auch an den Umsatz (bei großen Unternehmen von öffentlichem Interesse, sog. „Nicht-Finanzunternehmen“) macht die Handhabung noch komplexer und unübersichtlicher.

Bei allen Fragen zur Taxonomie-VO wie auch zu den damit einhergehenden Anforderungen im Immobiliensektor sind wir gern für Sie da.

---

#### Dr. Christoph Strelczyk

Rechtsanwalt  
Standort Hamburg  
[christoph.strelczyk@gsk.de](mailto:christoph.strelczyk@gsk.de)

#### Dr. Oliver Glück

Rechtsanwalt  
Standort München  
[oliver.glueck@gsk.de](mailto:oliver.glueck@gsk.de)

#### Lisa Watermann

Rechtsanwältin  
Standort München  
[lisa.watermann@gsk.de](mailto:lisa.watermann@gsk.de)

---



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

### GSK Stockmann

#### BERLIN

Mohrenstrasse 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21  
60325 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Stockmann SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxemburg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)



YOUR PERSPECTIVE.

[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)