Börsen-Zeitung
Zeitung für die Finanzmärkte
Ausgabe 217 vom 10.11.2021, Seite B6

Die Taxonomie-Verordnung bringt Neuerungen

Auf die Immobilienwirtschaft kommen strenge ESG-Anforderungen zu

Dr. Christoph Strelczyk
Rechtsanwalt und Partner
bei GSK Stockmann

Die EU-Kommission will den Wirtschafts- und Finanzmarkt nachhaltiger gestalten und Investitionen in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten lenken. Wichtiger Baustein hierbei ist die Taxonomie-Verordnung, die am 12.7.2020 in Kraft getreten ist. Sie soll ein EU weites System zur Klassifizierung schaffen, ab wann eine bestimmte Wirtschaftstätigkeit nachhaltig ist. Maßgeblich ist danach insbesondere, ob die Tätigkeit wesentlich zu einem der Umweltziele der Taxonomie beiträgt, ohne dass dies zugleich zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anderen Umweltziele führt.

Entscheidend sind hierbei technische Bewertungskriterien, deren Entwurf die EU-Kommission am 21.4.2021 verabschiedet hat. Diese werden voraussichtlich Anfang Dezember 2021 verbindlich feststehen.

Hierzu gehören u. a. auch strenge Anforderungen an den Immobiliensektor, insbesondere im Hinblick auf die von der EU verfolgten Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“. Direkte Anwendung findet die Taxonomie u. a. auf so wichtige Marktteilnehmer wie Immobilienfonds und Pensionskassen, aber auch auf die meisten Banken und Versicherungen sowie alle größeren börsennotierten Unternehmen. Nach dem neuen Richtlinienvorschlag zur CSR-Berichtspflicht soll dieser Anwendungsbereich ab 2023 erheblich ausgeweitet werden, so dass sich die Zahl der erfassten Unternehmen mehr als verzehnfachen wird. Zumindest indirekt werden sich fast alle Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft an den neuen Anforderungen orientieren müssen. Denn schon jetzt ist absehbar, dass taxonomiekonforme Gebäude einen höheren Marktwert haben werden und bei Investoren gefragter sind.

Die technischen Bewertungskriterien für den Immobiliensektor unterscheiden vier verschiedene Bereiche:

Neubauten: Bei Neubauten (ab dem 1.1.2021 gebaute Gebäude) muss der Primärenergiebedarf mindestens 10 % unterhalb der Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude nach dem jeweiligen nationalen Recht liegen.

In Deutschland gilt für Niedrigstenergiegebäude, dass diese maximal 75 % des Primärenergiebedarfs des sog. Referenzgebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz aufweisen dürfen; für eine Taxonomiekonformität muss dieser Wert um mindestens 10 % unterschritten werden. Zur Veranschaulichung: Bei einem Gebäude nach KfW-70-Standard darf der Primärenergiebedarf maximal 70 % des Werts des Referenzgebäudes betragen. Solch ein Neubau entspräche zwar den derzeitigen nationalen Anforderungen, nicht aber der Taxonomie; bei einem KfW-55-Gebäude wäre die Vorgabe der Taxonomie hingegen eingehalten. Sofern der nationale Gesetzgeber die Anforderungen verschärft, gilt dies mittelbar auch für die Anforderungen der Taxonomie.

Zusätzlich ist bei Gebäuden von mehr als 5 000 m* pro Nutzungseinheit die Luftdichtheit zu testen und in der Regel auch eine Thermografie zu erstellen. Zudem ist bei solchen Gebäuden deren Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus zu ermitteln.

Ankauf/Eigentümerschaft: Ab dem 1.1.2021 gebaute Gebäude müssen die Anforderungen an Neubauten erfüllen. Bis zum 31.12.2020 gebaute 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; hierzu fehlt allerdings bisher eine belastbare Datenbasis. 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.

Sanierung/grundlegende Renovierung: Investitionen in Sanierungen und grundlegende Renovierungen von Gebäuden sind nur dann als nachhaltig eingestuft, wenn sich danach der Primärenergiebedarf um mindestens 30 % reduziert oder die Sanierung im Einklang mit der jeweiligen Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht (in Deutschland: Gebäudeenergiegesetz) steht. Eine „grundlegende Renovierung“ i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes erfordert i. d. R. eine neue Heizung bei gleichzeitiger Erneuerung von mindestens 20 % der Gebäudehülle.

Spezifische Einzelmaßnahmen an Gebäuden: Die technischen Bewertungskriterien enthalten zudem eine Aufzählung taxonomiekonformer Einzelmaßnahmen wie z. B. die Installation von Fotovoltaikanlagen, Windrädern, Energie-/Wärmespeichern, den Einbau energieeffizienter Türen und Fenster, die Verbesserung der Außendämmung oder die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.

„Do no significant harm“-Kriterien: Über diese Anforderungen für die vier Bereiche hinaus definiert der delegierte Rechtsakt auch über die sog. „Do no significant harm“- oder kurz DNSH-Kriterien, wann eine erhebliche Beeinträchtigung eines anderen Umweltziels vorliegt. 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 hohe Anforderungen an die Recyclingfähigkeit von Bau-

material, aber auch Vorgaben zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Diese Anforderungen sind für die jeweilige wirtschaftliche Tätigkeit unterschiedlich ausgestaltet.

Insgesamt stellt die Taxonomie den Immobiliensektor vor große Herausforderungen. Abgesehen von vielen offenen Fragen zur Umsetzung im Detail erscheinen v. a. die vergleichsweise strengen technischen Vorgaben für Bestandsgebäude kritisch, die derzeit nur von wenigen Objekten eingehalten werden können. Auf die Eigentümer und ihre Assetmanager kommt die Aufgabe zu, anhand der technischen Kriterien der Taxonomie den Status quo ihrer Objekte und deren Sanierungspotenzial zu ermitteln. Nur so können sie sinnvoll entscheiden, bei welchen Objekten sich Investitionen lohnen, weil dort mit vertretbarem Aufwand eine Einhaltung der Taxonomie machbar ist.

ID: 2021217801