

1. Juni 2023  
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

Foto: Adobe Stock / TensorSpark

## NACHHALTIGES BAUEN

DEVELOPMENT ZWISCHEN  
KOSTENDRUCK UND KLIMASCHUTZ

AUSWIRKUNGEN DER EUROPÄISCHEN UND NATIONALEN  
ESG-REGELUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

VON SABINE REIMANN



## NACHHALTIGES BAUEN

## AUSWIRKUNGEN DER EUROPÄISCHEN UND NATIONALEN ESG-REGELUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Was man als Projektentwickler, Bestandshalter und Investor über den europäischen Green Deal wissen und beachten sollte (Teil 2). Bereits im vergangenen Jahr hat die Autorin die Bauwirtschaft aufgefordert, den Themenkomplex „ESG“ genauestens im Auge zu behalten. Ansonsten könnte Projektentwicklern ein böses Erwachen drohen. Nun folgt eine genauere Analyse der europäischen Vorschriften. Was verändert das Paket „Fit for 55“? Welche Implikationen ergeben sich aus den daraus resultierenden Anpassungen an der Gebäudeeffizienzrichtlinie und der Energieeffizienzrichtlinie? Und natürlich darf auch eine vorsichtige Einwertung des umstrittenen Gebäudeenergiegesetzes nicht fehlen. Ihr Fazit: Wer einigermaßen zukunftssicher investieren will, sollte sich jetzt mit den europäischen Richtlinien auseinandersetzen, auch wenn derzeit die national geltenden Gesetze diese Regelungen noch nicht umgesetzt haben. Darüber hinaus empfiehlt sie eine lückenlose Dokumentation vom Baustoff über Transport, den Einbau bis zur Wiederverwertbarkeit. Red.

Wie soll zukunftsorientiert gebaut, modernisiert und investiert werden? Über dieses Thema wird derzeit viel und kontrovers diskutiert. Diskussionsstoff kommt aus vielen Richtungen – aus dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, aus dem Koalitionsstreit um Inhalt und Zeitplan des Heizungsgesetzes, aus dem Entwurf des Energieeffizienzgesetzes und auf europäischer Ebene aus der Novelle zur Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden. All dies sind Maßnahmen auf der Gebäudeebene.

Hinzu kommen die weiteren Regelungen auf der Ebene des Finanzmarktes durch die weiteren Delegierten Verordnungen zu den Klimazielen, die Anfang April 2023 im Entwurf veröffentlicht worden sind sowie das europäische „Fit für 55“-Paket. Für Nichtjuristen und Nicht-Klimaforscher ist das ein scheinbar undurchdringlicher Dschungel von Regelungen und Maßnahmen, die auf den ersten Blick unkoordiniert und unsortiert erscheinen. Dennoch ist es nicht nur aus der Sicht der Investoren schon längst kein „add on“ mehr, nachhaltig zu denken, sondern inzwischen und besonders im jetzt

schwierigen Marktumfeld eine dringende Notwendigkeit.

Dieser Artikel soll trotz der vielen Vorschriften auf nationaler und EU-Ebene das ESG-Recht etwas sortieren und einen Überblick über die wichtigsten Regelungen geben. Denn ESG als Finanzmarktstromlenkungselement zeigt bereits seit längerem Wirkung. Unter Geldanlegern ist nach wie vor ein Anstieg bei der Nachfrage nach nachhaltigen Anlageprodukten zu verzeichnen. 16,7 Prozent betrug der Anteil nachhaltiger Publikumsfonds 2022 am Gesamtmarkt in Deutschland, das Investitionsvolumen privater Anleger in nachhaltige Fonds verdreifachte sich und der Anteil nachhaltiger Geldanlagen in Deutschland erreichte bereits 2021 einen Betrag von 501,4 Milliarden Euro. Ein guter Teil davon steckt in Immobilien (Quelle: FNG-Marktbericht 2022 für Deutschland).

### Zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten

So verwundert es nicht, dass Investmentmanager bei der Wahl der Immobilien mehr und mehr ESG-Kriterien abfragen und CREEM-Tools und Stranded Asset Point Berechnungen Einzug in Due Dilligence Prozesse finden. Aber auch Banken, Versicherungen und die Immobilienbewerter prüfen die Nachhaltigkeitskriterien und richten ihre Geschäftspolitik darauf aus. Gleiches gilt für Unternehmen als Nutzer der Immobilien. Denn auch in der Unternehmenspolitik spielen dank der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Nachhaltigkeitskriterien und damit auch die ökologische Qualität der genutzten Im-

mobilien eine immer größere Rolle. Die Pflicht zur nichtfinanziellen Berichterstattung trifft aber neben großen Kapitalgesellschaften, die nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (zum Beispiel Umwelt- und Arbeitnehmerbelange) in den Lage- und Nachhaltigkeitsberichten schon jetzt mit einbeziehen müssen, ab 2026 auch alle kleinen und mittelständischen Unternehmen, wenn sie kapitalmarktorientiert sind (Richtlinie 2014/65/EU; MIFID II, Neufassung der Finanzmarkttrichtlinie).

Zu beachten ist, dass „Nachhaltigkeit“ nicht zwangsläufig mit „ökologisch“ gleichzusetzen ist. Eine nachhaltige Investition im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-VO ist eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder eines sozialen Ziels beiträgt, gleichzeitig keine Umweltziele oder soziale Ziele nachhaltig beeinträchtigt und bei der das Unternehmen die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwendet. Nachhaltigkeit im übergeordneten Sinne umfasst also nicht nur Klimawandel und Umweltrisiken, sondern auch soziale Gerechtigkeit und soziales Miteinander in allen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Belangen. Eine ökologisch nachhaltige Investition hingegen ist nach Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-VO gegeben, wenn diese Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer der Umweltziele der Taxonomie-VO leistet, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer der Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes ausgeübt wird und den technischen Bewertungskriterien entspricht.

### Begrifflichkeiten und allgemeiner Rahmen

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist daher der Oberbegriff und geht in vielerlei Hinsicht weiter als die ökologische Nachhaltigkeit. Nichtsdestotrotz liegt der Schwerpunkt der Betrachtung bei Immobilien auf der ökologischen Nachhaltigkeit, auch wenn viel darüber diskutiert wird, in die Bewertung von Immobilien auch S- und G-Kriterien einzubeziehen. Bei Immobilien sollten bei der Bewertung, ob die Immobilie als nachhaltig im Sinne der Taxonomie-VO eingestuft

DIE AUTORIN

**Sabine Reimann**

Rechtsanwältin  
und Partnerin,  
Hogan Lovells Int. LLP,  
Düsseldorf



Foto: Hogan Lovells Int. LLP

werden kann, 85 Prozent der Gewichtung auf „E“, also ökologischen Standards liegen. Hintergrund ist, dass zirka 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der direkten und indirekten Treibhausgasemissionen auf den Gebäudesektor entfallen.

Die TaxonomieVO enthält den allgemeinen Rahmen für die Bestimmung, ob eine Wirtschaftstätigkeit – hierunter zählt auch die Immobilienwirtschaft – als ökologisch nachhaltig einzustufen ist und definiert die sechs Umweltziele, nämlich Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zur Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie der Schutz und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme. Weil es sich hierbei um allgemeingültige Ziele, die der genauen Definitionen und Ausfüllung bedürfen, handelt, hat die EU-Kommission das Recht, sogenannte delegierte Rechtsakte (Verordnungen) zu erlassen, um die Bewertungskriterien festzulegen, anhand derer bestimmt wird, a) was tatsächlich einen wesentlichen Beitrag zum Beispiel zum Klimaschutz leistet, und b) unter welchen Voraussetzungen diese Wirtschaftstätigkeit tatsächlich erhebliche Beeinträchtigungen eines oder mehrerer Umweltziele vermeidet.

Bisher wurde eine Delegierte Verordnung zur Konkretisierung der Taxonomie-VO erlassen, nämlich die Delegierte Verordnung zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Diese Verordnung enthält eine Vielzahl von technischen Bewertungskriterien, anhand derer bestimmbar ist, wie eine Immobilie beschaffen sein muss, um diese Umweltziele zu verwirklichen. Die weiteren Delegierten Verordnungen für die weiteren vier Umweltziele werden für 2023 erwartet, die Entwürfe sind Anfang April 2023 veröffentlicht worden. Vorgesehen ist unter anderem, dass beim Thema Kreislaufwirtschaft mindestens 90 Prozent der bei Neubau und Sanierung anfallenden Abfälle recycelt werden müssen. Für Deutschland ist derzeit geplant, den Abfallbegriff anzupassen, sodass eine Wiederverwertung von Baustoffen aus Abrissen einfacher möglich wird.

### Fit for 55

Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sind 2021 gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozent gestiegen. Das entspricht aber immer noch (nur) einer Minderung um 38,7 Prozent im Vergleich zum internationalen Referenzjahr 1990. Ziel des Europäischen Klimagesetzes ist es, EU-weit die

Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber 1990 zu senken und Europa bis 2050 klimaneutral zu machen.

Fit for 55 ist ein Paket reformierter und neuer Richtlinien und Verordnungen der Europäischen Kommission zur Klimapolitik der Europäischen Union, welches im Juli 2021 vorgestellt und nun Schritt für Schritt umgesetzt wird. Konkrete Maßnahmen, die sich im Wesentlichen auf der technischen Gebäudeebene auswirken und auf die Immobilienwirtschaft beziehen, sind beispielsweise:

- Die Schaffung eines neuen, separaten Emissionshandels (Emission Trading Systems) das den Gebäudesektor in ein separates europäisches Emissionseinzelhandelssystem für Gebäude und Verkehr einbezieht.
- Die Renewable Energy Directive (Erneuerbare-Energien-Richtlinie), die einen gemeinsamen Rahmen für die Förderung von Energien aus erneuerbaren Quellen vorgibt.
- Die Energy Efficiency Directive (Energieeffizienzrichtlinie).
- Die Effort Sharing Regulation, eine Richtlinie, die das Klimaziel ab 2030 anhand der Leistungsfähigkeit der EU-Mitgliedsstaaten verteilt.
- Die Energiesteuerrichtlinie Energy Taxation Directive, die die Rahmenvorschriften der EU zur Besteuerung von Energieerzeugnissen und elektrischem Strom neu fasst.
- Die sogenannte LULUCF-Verordnung, die die Sektoren Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (Land usage, Land usage change, Forestry – LULUCF) umfasst.
- Die Lastenteilungsverordnung, die vorsieht, dass auch die Industrien, die nicht dem Emissionshandel unterliegen, einen Beitrag zur Erreichung des Klimaziels leisten müssen und daher den Anteil festlegt, den die jeweilige Industrie an der Einsparung von Treibhausgasen leisten muss.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass geltende EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt werden müssen. Im Rahmen der Umsetzung haben die Mitgliedsstaaten zwar einen gewissen Spielraum, sie müssen sich bei der Umsetzung aber im Rahmen der Richtlinien bewegen. Die für die Immobilienwirtschaft wichtigsten, bereits gel-

tenden EU-Richtlinien aus dem Fit für 55-Paket sind die Gebäudeeffizienzrichtlinie, die derzeit nochmals novelliert wird und die Energieeffizienzrichtlinie.

### Gesetz zur Steigerung der Energieeffizienz (EnEFG)

Der Referentenentwurf der Regierung für ein neues Gesetz zur Steigerung der Energieeffizienz (EnEFG) vom 19.04.2023; das EnEFG, das die Energieeffizienzrichtlinie umsetzt, soll voraussichtlich 2023 in Kraft treten. § 8 EnEFG-Entwurf enthält die Pflicht zur Identifikation von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Adressaten sind Unternehmen mit einem Gesamtenergieverbrauch innerhalb der letzten drei Jahre von durchschnittlich mindestens 15 GWh pro Jahr.

Diese Unternehmen müssen zukünftig ein Energie- oder Umweltmanagementsystem (§ 8 Abs. 2 des Entwurfs) einrichten. Unternehmen mit einem durchschnittlichen jährlichen Gesamtenergieverbrauch innerhalb der letzten drei Jahre von mehr als 2,5 GWh sind verpflichtet, ein Energieaudit durchzuführen. Der erste Entwurf aus Oktober 2022 sah ursprünglich vor, dass die Unternehmen – wie unter der EnSimiMaV – verpflichtet werden, die im Energieaudit oder Energie- beziehungsweise Umweltmanagementsystem ermittelten Energieeffizienzmaßnahmen umzusetzen haben. Diese Verpflichtung wurde nun nachhaltig mit einer Vielzahl von Übergangsvorschriften und der Einführung von Wirtschaftlichkeitsmaßstäben abgeschwächt.

Bereits geltendes Recht ist allerdings die Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) vom 1.10.2022 in Verbindung mit dem Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G). § 8 dieses Gesetzes verpflichtet alle Unternehmen, die keine kleinen und mittleren Unternehmen sind, alle vier Jahre ein Energieaudit durchzuführen oder ein Energie- oder Umweltmanagementsystem zu etablieren. Nach § 2 EnSimiMaV sind Eigentümer von Häusern mit einer Gasheizung verpflichtet, bis zum 30. September 2024 eine Heizungswartung sowie eine Optimierung der Heizungsanlage durchzuführen, es sei denn, das Gebäude unterliegt einem Energie- oder Umweltmanagementsystem oder einem standardisierten Gebäudeautomationssystem. Die Verpflichtung obliegt dem Eigentümer des Gebäudes. Wurde der Betrieb der Heizungsanlage an eine andere Partei (zum Beispiel einen Mieter) delegiert, ist diese andere Partei zusätzlich zum Ge-



bäudeeigentümer verantwortlich (das Gesetz regelt nicht die Verteilung der Kosten und Verantwortlichkeiten zwischen Vermieter und Mieter).

Ferner ist bei größeren Gebäuden (Nichtwohngebäuden gemäß Gebäudeenergiegesetz mit einer beheizten Fläche von mehr als 1000 Quadratmetern oder Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten mit einer Gasheizungsanlage) bis zum 30.09.2023 ein hydraulischer Abgleich der Gasheizung durchzuführen. Das Gesetz läuft am 30. September 2024 aus. Nachfolgeregelungen werden derzeit stark diskutiert.

### Gebäudeeffizienzrichtlinie

Ziel der Novelle der Gebäudeeffizienzrichtlinie ist die Einführung von Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die Etablierung nationaler Gebäuderenovierungspläne, die Einführung einer Definition, was unter einer „nachhaltigen Wirtschaftstätigkeit bei Gebäuderenovierungen“ zu verstehen ist, nämlich in der Regel 30 Prozent Energieeinsparung, und das Ziel, das bis 2050 alle Gebäude Null-Emissionsgebäude sein sollen. Null-Emissionsgebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bei denen die geringe Menge zusätzlich erforderlicher Energie vollständig durch am Standort verfügbare Quellen oder durch eine Erneuerbare-Energien-Gemeinschaft oder durch Fernwärme- und Kältesysteme gedeckt wird.

Die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ist die Summe der Energiemenge, die benötigt wird, um den Bedarf der üblichen Nutzung des Gebäudes (unter anderem Heizung, Kühlung, Belüftung, Warmwasser und Beleuchtung) zu decken. Erneuerbare Energie oder Energie aus anderen Quellen bedeutet „nicht fossile Energie“, das heißt Wind, Sonne, Geothermie, Gezeiten, Wellen, Wasserkraft, Biomasse, Deponie-, Klär- oder Biogas. Jedes Gebäude soll auch über einen Renovierungspass verfügen. Dies ist ein Dokument, das einen maßgeschneiderten Fahrplan für die Renovierung eines bestimmten Gebäudes in mehreren Schritten enthält, durch die die gesamte Energieeffizienz des Gebäudes erheblich verbessert wird und das nachweist, wie das Ziel eines Null-Emissionsgebäudes bis 2050 durch bauliche Veränderungen erreicht werden wird (in diesem Zusammenhang sind auch die Stranded Asset Point - Berechnungen zu sehen, die im Grunde den Renovierungspass vorwegnehmen beziehungsweise berechnen, wie dieses Ziel erreicht werden kann).

Ferner soll jeder Mitgliedstaat einen nationalen Gebäuderenovierungsfahrplan vorlegen, wie bis 2050 gewährleistet wird, dass durch Renovierungsverfahren des nationalen Bestandes sowohl an öffentlichen als auch an privaten Gebäuden die bestehenden Gebäude in Null-Emissionsgebäude umgebaut werden. Die Gebäudeeffizienzrichtlinie definiert auch neue Energieausweise für Gebäude mit numerischem Indikator für den Primärenergieverbrauch in Kilowattstunde/m<sup>2</sup>/p.a. mit einer Skala von A bis G. A entspricht Null-Emissionsgebäuden und G den 15 Prozent der Gebäude mit der schlechtesten Gesamteffizienz im nationalen Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Einführung der Skala. Der Rest wird in der Regel gleichmäßig in verbleibenden Klassen im Sinne einer Bandbreitenverteilung der Indikatoren bezogen auf die der Gesamt-Energieeffizienz aufgeteilt.

Folgende Regelungen sind umzusetzen:

- Festlegung von Anforderungen, die sicherstellen, dass mindestens Maßnahmen ergriffen werden, die kostenoptimal Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erreichen (Amortisationsmaßnahmen).
- Ab 2030 dürfen neue Gebäude nur noch Null-Emissionsgebäude sein (öffentliche Gebäude schon ab 2027).
- Pflicht zur Offenlegung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials im Energieausweis ab 2027 für alle neuen Gebäude mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ab 2030 für alle Gebäude.
- Erreichen von Mindestvorgaben der Gesamtenergieeffizienz (lt. Energieausweis)
  - bei öffentlichen Gebäuden und Nichtwohngebäuden ab 2027 mindestens Gesamteffizienz F / ab 2030 mindestens E
  - bei Wohngebäuden ab 2030 mindestens F, ab 2033 mindestens E.
- Vorkehrungen für Stellplatzanlagen zur Elektroladefähigkeit und Schaffung von Fahrradstellplätzen äquivalent zu den Pkw-Stellplätzen.
- Schaffung der Intelligenzfähigkeit von Gebäuden (Anpassungsfähigkeit des Gebäudebetriebes an den Bedarf der Bewohner und deren Nutzung).
- Regelungen zum Datenaustausch und Pflicht der zur Verfügungstellung von Daten zwischen Gebäudeeigentümer, Mieter und Verwalter mit direktem Zugang zu den Daten.

Ein Teil der Umsetzung dieser Regelungen ist die in zahlreichen Bundesländern bereits geltende Solardachpflicht. Hier gibt es nach wie vor zu lösende Themen bei den steuerlichen Implikationen auf der Immobilienfondsebene, bei Mieterstrommodellen et cetera. Seit Januar 2023 sind alle Regelungen des EEG 2023 in Kraft. Die (Nur) Einspeisung wird besser vergütet, die Vergütungshöhe bleibt 2023 konstant.

### Gebäudeenergiegesetz

Am 19.04.2023 stimmte das Bundeskabinett für die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Dieses ist zwar politisch in die Kritik geraten, insbesondere weil es vorsah, dass zukünftig ein Großteil der Wärme im Gebäudesektor aus erneuerbaren Energien erzeugt werden muss, das heißt traditionelle Öl- und Gasheizungen langfristig ausgedient haben. Betrachtet man aber die Vorgaben der Richtlinien aus dem Fit für 55-Paket, mag es in Deutschland möglicherweise die derzeit politisch diskutierte zeitliche Verschiebung geben, grundsätzlich besteht aber eine EU-weite Umsetzungspflicht dahingehend, fossile Wärme- und Kälteenergieerzeugung im Gebäudesektor langfristig abzuschaffen.

Daher ist davon auszugehen, dass letztlich das zu verabschiedende Gesetz zur Novellierung des GEG vorsehen wird, dass neu eingebaute Heiz- und Kühlsysteme mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen müssen. Diese Vorgabe gilt für sämtliche Gebäudetypen im Bestand und im Neubau. Auch ist vorhersehbar, dass die Betriebsdauer vorhandener Heizungs- und Kühlsysteme auf der Basis fossiler Brennstoffe über das Jahr 2050 voraussichtlich nicht hinausgehen wird. Wahrscheinlich werden Kombinationen aus Fernwärmesystemen, dezentrale Systeme, Geothermie, Photovoltaik und Quartierslösungen die Zukunft sein.

Es bleibt festzuhalten: Derzeit ändert sich viel. Wer sichergehen möchte, welche Investitionen langfristig sinnvoll und nachhaltig sind, sollte die europäischen Richtlinien insbesondere aus dem Fit für 55-Paket und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2050 im Blick haben. Bauliche Änderungen an Gebäuden sollten diese Anforderungen erfüllen, auch wenn derzeit die national geltenden Gesetze diese Regelungen noch nicht umgesetzt haben. Darüber hinaus sollte vom Baustoff über Transport, Einbau und Wiederverwertbarkeit alles möglichst lückenlos dokumentiert werden. Denn mit dem neuen Energieausweis nimmt das Gebäude seinen CO<sub>2</sub>-Footprint bei jedem Eigentümerwechsel mit. ■