

Sustainable Real Estate – Die „grüne Immobilie“ nach der Taxonomie-VO

Finance for Future – Wie grün wird der Finanzmarkt?

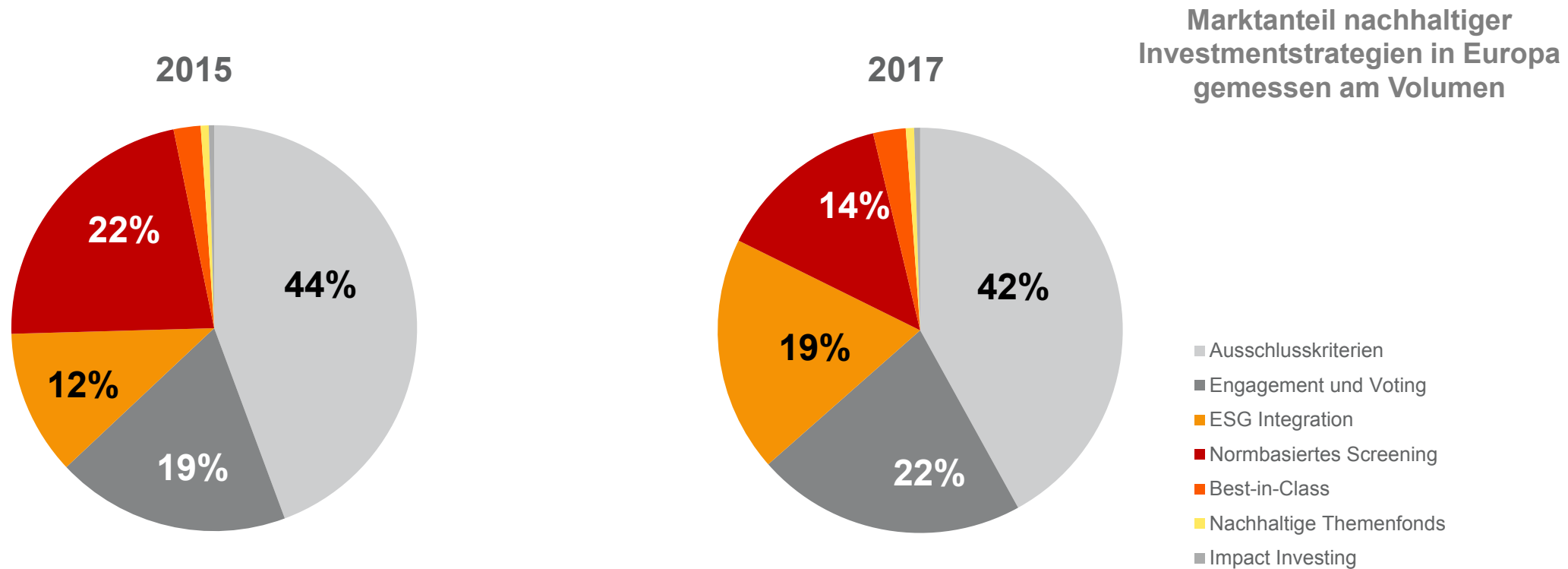
Frederik Voigt, ZIA

Berlin, den 23. Januar 2020

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilienfonds heute?
2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik
3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?
4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?
5. Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds
6. Kritik und Ausblick

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilieninvestments heute?

ESG-Fonds verfolgen unterschiedliche Nachhaltigkeitsstrategien

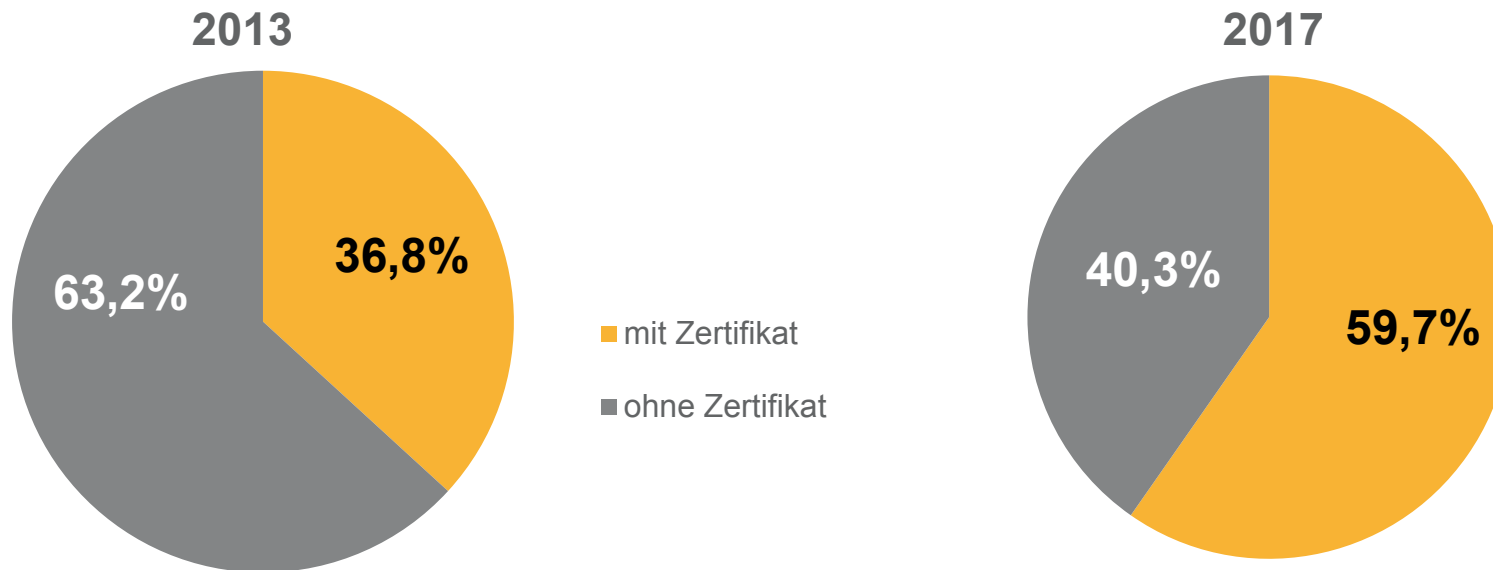


Quelle: Quelle: European SRI Study 2018

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilieninvestments heute?

Immobilienfonds: ESG-Nachweis in der Regel durch Green Building-Zertifizierungen

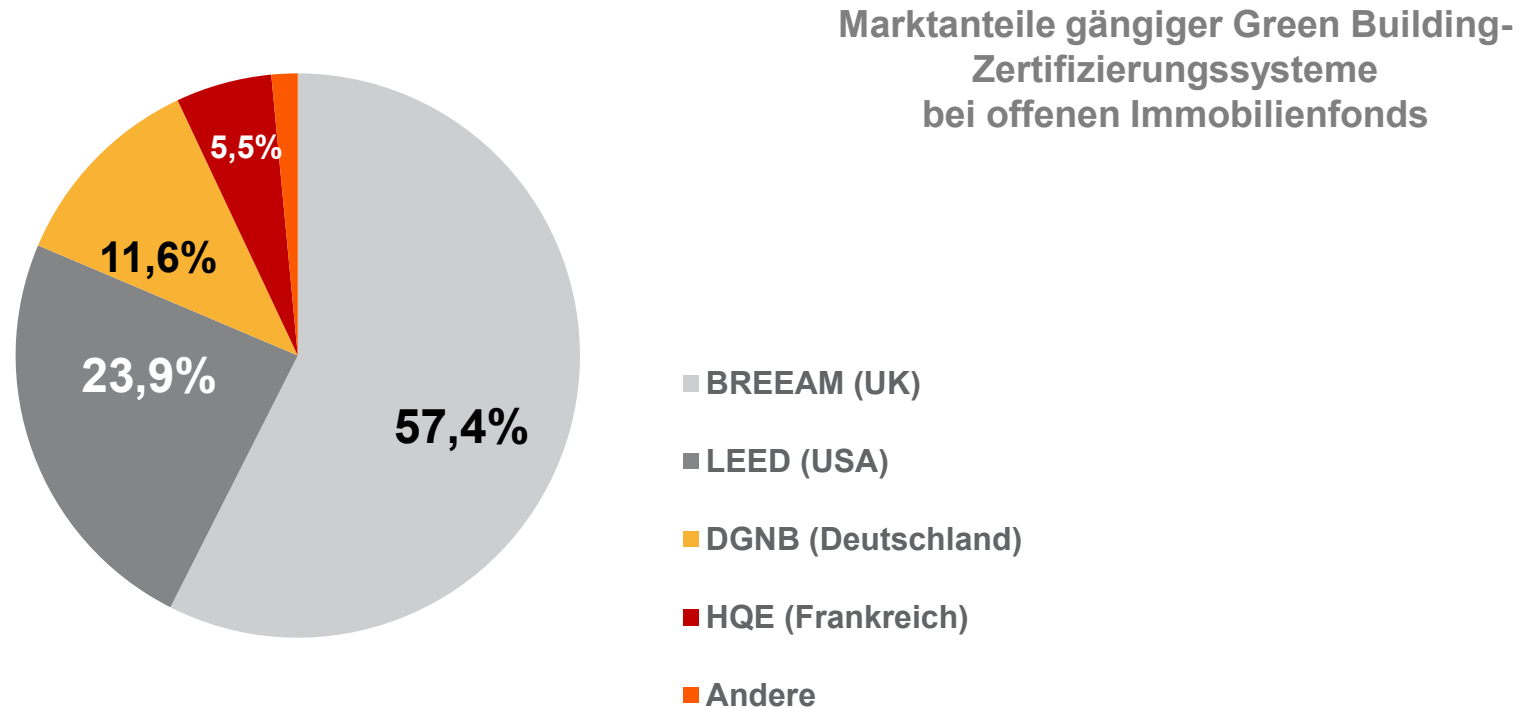
Anteil zertifizierter Green Buildings in Portfolien offener Immobilienfonds



Quelle: Scope Analysis, Stand: Ende 2017; bewertet wurden 14 OIF mit einem Volumen von ca. 76 Mrd. Euro.

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilieninvestments heute?

Immobilienfonds: ESG-Nachweis in der Regel durch Green Building-Zertifizierungen



Quelle: Scope Analysis, Stand: Ende 2017; bewertet wurden 14 OIF mit einem Volumen von ca. 76 Mrd. Euro.

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilieninvestments heute?

Prüfungsmaßstäbe bei Green Building-Zertifizierungen

BREEAM

Building Research Establishment
Environmental Assessment Method

- Management
- Energie
- Wasser
- Landverbrauch
- Gesundheit und Wohlbefinden
- Transport
- Material
- Verschmutzung

LEED

Leadership in Energy and Environmental
Design

- Nachhaltiger Grund und Boden
- Wassereffizienz
- Energie und Atmosphäre
- Materialien und Ressourcen
- Innenraumqualität
- Innovation und Design

DGNB

Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

- Ökologie
- Ökonomie
- Soziale und funktionale Aspekte
- Technik
- Prozesse
- Standort

Methodik/Ansatz (am Beispiel der DGNB-Zertifizierung)

- **Ganzheitliche Nachhaltigkeits-Betrachtung:** kein alleiniger Fokus auf ökologische Aspekte.
- „**Full-Life-Cycle**“-Ansatz, d.h. Berücksichtigung von Herstellung, Betrieb und Abwicklung.
- Bewertung **verschiedenster Gebäudenutzungsprofile** (Büro, Gewerbe, Wohnen, Neubau, Bestand, Innenräume, Quartiere etc.).
- Bewertung für sechs Kriterien anhand von Zielwerten (Rating) → Gesamtergebnis aus Kombination der Zielwerte.
- Zertifikatsstufen: Platin, Gold, Silber ; Vorzertifizierung in der Planungsphase.

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilieninvestments heute?

Von Green Building-Zertifikaten zur Taxonomie

Welchen Wert haben GB-Zertifikate?

- Kriterien sind **belastbar** (tiefgehende Due Diligence)
- **Heterogenität**: im Einzelnen unterscheiden sich die Ansätze bei qualitativen und quantitativen Kriterien
- Dadurch **Einschränkung von Vergleichbarkeit und Transparenz**
- Für Investoren / Kreditgeber sind Zertifikate relevant; Im direkten Vergleich sind **Unterscheide** jedoch schwer nachvollziehbar



Was will die Taxonomie besser machen?

- **Beseitigung der EU-weiten Fragmentierung** von Nachhaltigkeits-Labels.
- **Grenzübergreifende Vereinheitlichung**
- Verhinderung von „**Greenwashing**“
- Berücksichtigung **existierender Marktpraktiken**
- Als übergreifendes Regelwerk könnte Taxonomie Wirkung als **Anreizsystem** für Investitionen noch stärker entfalten als bestehende Labels

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilienfonds heute?
2. **Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik**
3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?
4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?
5. Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds
6. Kritik und Ausblick

2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik

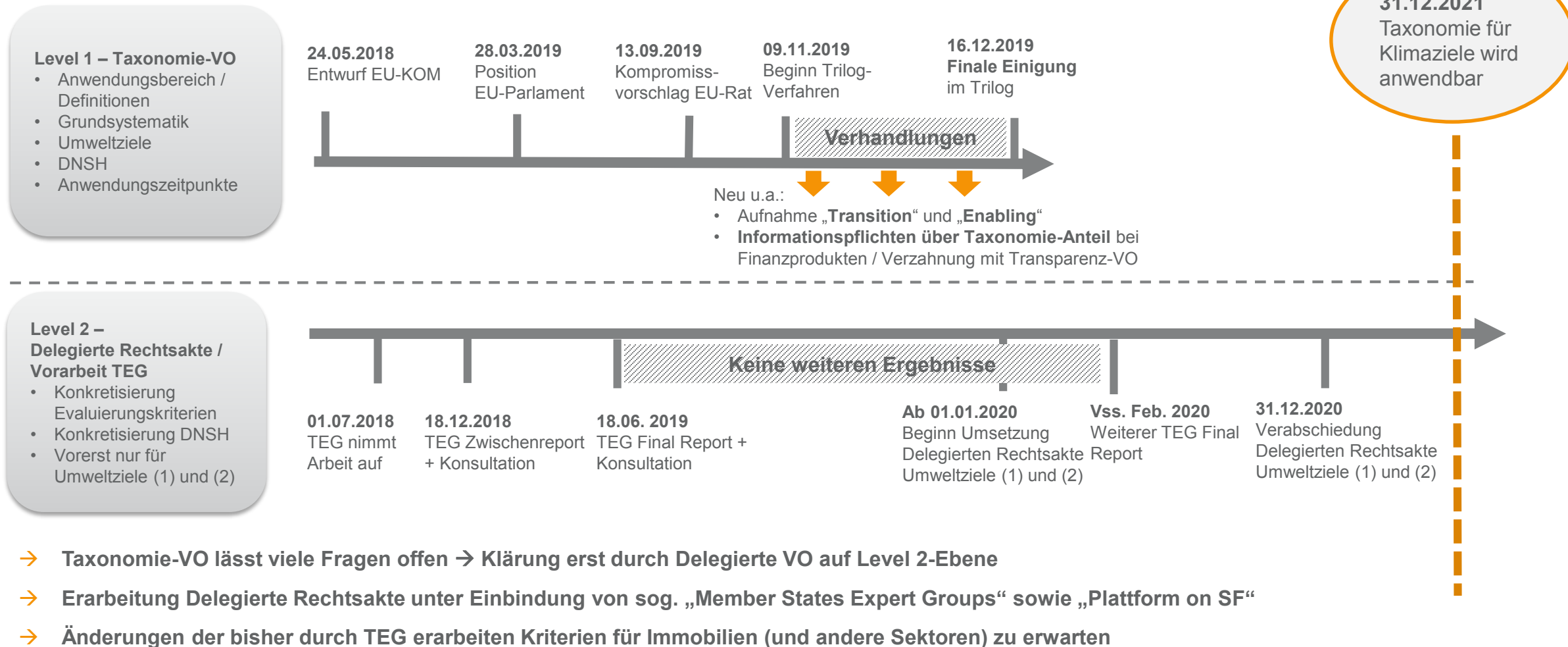
Investitionen in Immobilien kommen grds. als nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten in Frage



- **Taxonomie-VO** im Trilog **Ende 2019** beschlossen.
- **Evaluationskriterien + DNSH** sind noch durch **Delegierte Rechtsakte** zu konkretisieren.
- Zunächst nur für **Klimaziele (1) + (2)** → Verfahren ist bis **Ende 2020** abzuschließen; erstmalige Anwendbarkeit: **Ende 2021**.
- Grundlage: Empfehlungen des **Final Reports der TEG v. 18.06.2019** + **weiterer TEG-Report vss. Feb. 2020**.
- **TEG hat Investitionen in Immobilien / Gebäude identifiziert**, d.h. können grds. wesentlichen Beitrag zur Erreichung von (1) u. (2) leisten.
- Erlass weiterer Delegierter Rechtsakte für Umweltziele (3) bis (6) bis Ende 2021, Anwendbarkeit: **Ende 2022**.

2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik

Taxonomie-Kriterien für wirtschaftlich nachhaltige Tätigkeiten (u.a. Immobilien) noch nicht final



1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilienfonds heute?
2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik
3. **Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?**
4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?
5. Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds
6. Kritik und Ausblick

3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?

Identifizierte Wirtschaftssektoren, die substanziellen Beitrag zum Klimaschutz beitragen können*

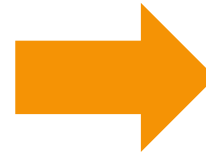
	Wirtschaftssektor	Treibhausgasemissionen in der EU
	Gebäude	36 %
	Land- und Forstwirtschaft	19-29 %
	Energieversorgung	Ca. 25 %
	Verkehr / Transport	Ca. 25 %
	Verarbeitendes Gewerbe / Herstellung von Waren	20-25 %
	Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung	4,6 %
	Informations- und Kommunikationstechnologie	4 %

*Gem. TEG Final Report on Taxonomy v. 18.06.2019

3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?

Besonderer Handlungsbedarf*

- Immobiliensektor verursacht ca. **36 % der Treibhausgasemissionen** in der EU: Gebäude sind der **größte CO²-Verursacher** noch vor Energieerzeugung und Verkehr
- Zugleich **größter Energieverbraucher** in der EU mit ca. 40 %
- $\frac{3}{4}$ der Gebäude gelten als **ineffizient**
- **Renovierungsraten** nur bei ca. 1% pro Jahr
- **Effiziente Neubauten** in der EU nur ca. 1-2 %



Besondere Chancen / Möglichkeiten*

- **Umsetzbarkeit ist leichter / wahrscheinlicher** als bei anderen CO² emittierenden Sektoren (wie z.B. Energieerzeugung, Landwirtschaft), da unmittelbar bei den einzelnen Gebäuden angesetzt werden kann
- Es droht **kein Wegfall ganzer Wirtschaftszweige** wie etwa bei Abschaffung des Verbrennungsmotors
- **Chancen für Wachstum und neue lokale Arbeitsplätze** wegen erforderlicher Baumaßnahmen / Bauelemente
- Energieeinsparung lohnt sich mittelfristig auch finanziell

*Gem. TEG Final Report on Taxonomy v. 18.06.2019

3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?

Prämissen für Evaluierungskriterien bei Immobilien*

- Unterschiedliche **klimatische Bedingungen** in den einzelnen EU-Staaten
- Unterschiedliche **bauliche Standards** in den einzelnen EU-Staaten
- Bisherige nationale Regelungen zum **Bau- und Umweltrecht** variieren z.T. erheblich
- Daher empfiehlt TEG **zweistufigen Ansatz**:
 - In einer Übergangsphase zunächst Taxonomie mit **lokalen Benchmarks** (z.B. nationale NZEB-Standards)
 - Anschließend Ausarbeitung eines übergreifenden und einheitlichen „Full-Life-Cycle“-Ansatzes
- **Mindestmaßstab** für die energie- und ressourceneffizientesten Gebäude zunächst die **TOP 15 % des jeweiligen nationalen Gebäudebestandes** sein → Deutliche Reduzierung des Prozentsatzes bis 2050
- Geltung für Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude
- Aussagekraft/Zuverlässigkeit der Datenlage über lokalen Gebäudebestand ist in EU-Staaten sehr unterschiedlich

*Gem. TEG Final Report on Taxonomy v. 18.06.2019

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilienfonds heute?
2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik
3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?
4. **Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?**
5. Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds
6. Kritik und Ausblick

4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?

TEG schlägt Kriterien für vier Bereiche vor

(1) Neubauten

(2) Sanierung von Bestandsimmobilien

Kriterien und Grenzwerte bzgl. CO²-Emissionen und Energieeffizienz von Gebäuden

- **Während Übergangsphase zunächst:**
 - **Niedrigenergiegebäude (NZEB)** nach nationalem Recht (gemäß EU-Gebäude-RL) **und**
 - **Energieeffizienzklasse B**
- **Zukünftig:** Ansatz, der betrieblichen THG-Ausstoß sowie „Life-Cycle“-Emissionen einschließlich Konstruktion berücksichtigt; Benchmark: TOP 15%

- **Während Übergangsphase zunächst:**
 - Energieeinsparung von mind. 30% nach der Sanierung / Renovierung **oder**
 - Energetische Sanierung iSd EU-Gebäude-RL
- **Zukünftig:** Ansatz, der betrieblichen THG-Ausstoß sowie „Life-Cycle“-Emissionen einschließlich Konstruktion berücksichtigt; Benchmark: TOP 15%

→ Grundsätzlich ausgeschlossen: Neubau/Renovierung/Erwerb dient Gewinnung, Transport, Herstellung fossiler Brennstoffe (auch für administrative Zwecke)

4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?

TEG schlägt Kriterien für 4 Bereiche vor

(3) Einzelne, gezielte Renovierungsmaßnahmen

(4) Akquisition und Eigentümerschaft von Gebäuden

Kriterien und Grenzwerte bzgl. CO²-Emissionen und Energieeffizienz von Gebäuden

- Es werden **konkrete Maßnahmen** erfasst wie z.B.
 - Installation von Solaranlagen
 - Windrädern
 - Energie-/Wärmespeicher
 - Einbau
 - Verbesserung der Außendämmung

• Während Übergangsphase zunächst:

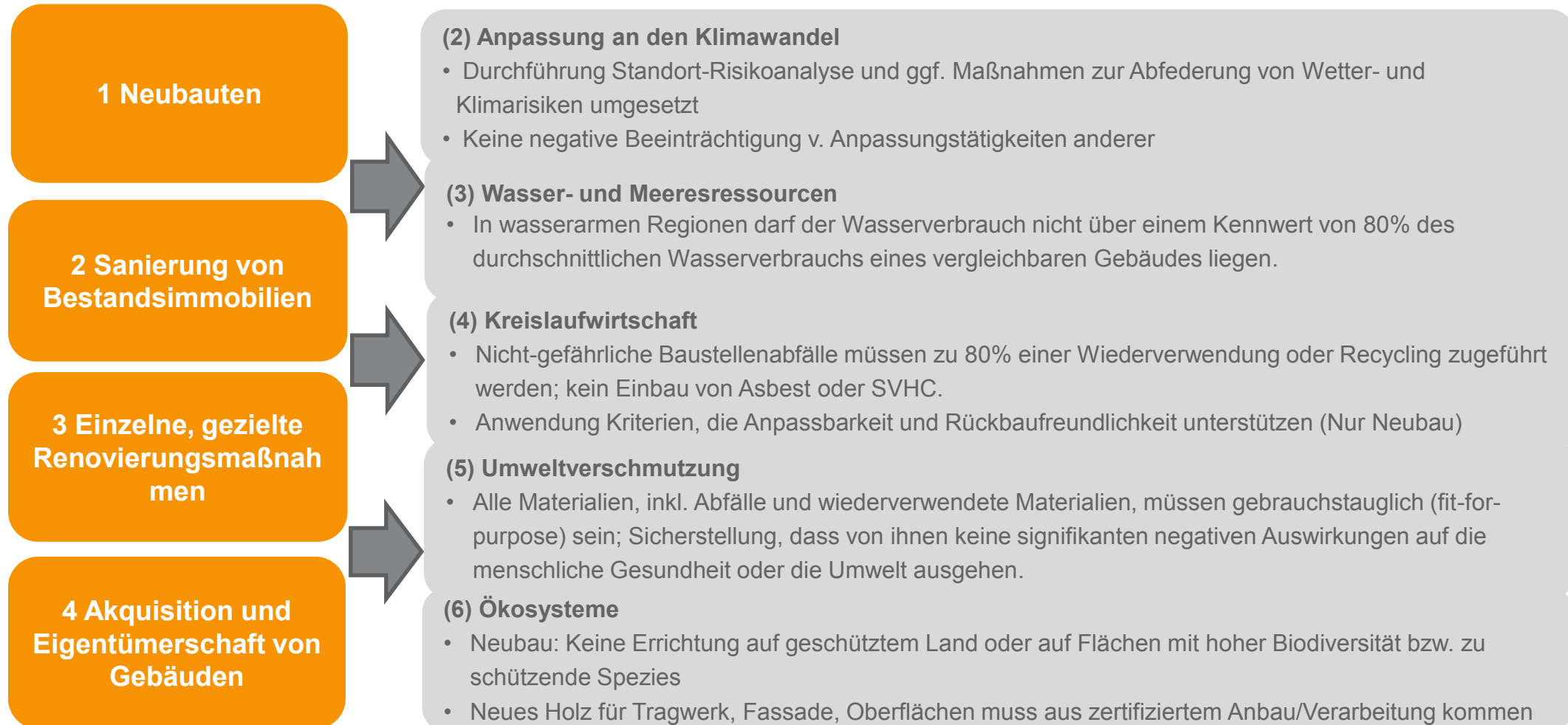
- Erwerb eines Gebäudes mit Energieeffizienzklasse B
- Erwerb eines Gebäudes mit innerhalb von 3 Jahren:
 - Energieeinsparung von mind. 30% nach der Sanierung / Renovierung **oder**
 - Energetische Sanierung iSd EU-Gebäude-RL
 - Energieeffizienzklasse B

- **Zukünftig:** Ansatz, der betrieblichen THG-Ausstoß sowie „Life-Cycle“-Emissionen bezogen auf Sanierungsmaßn. berücksichtigt; Benchmark: TOP 15%

→ Grundsätzlich ausgeschlossen: Neubau/Renovierung/Erwerb dient Gewinnung, Transport, Herstellung fossiler Brennstoffe (auch für administrative Zwecke)

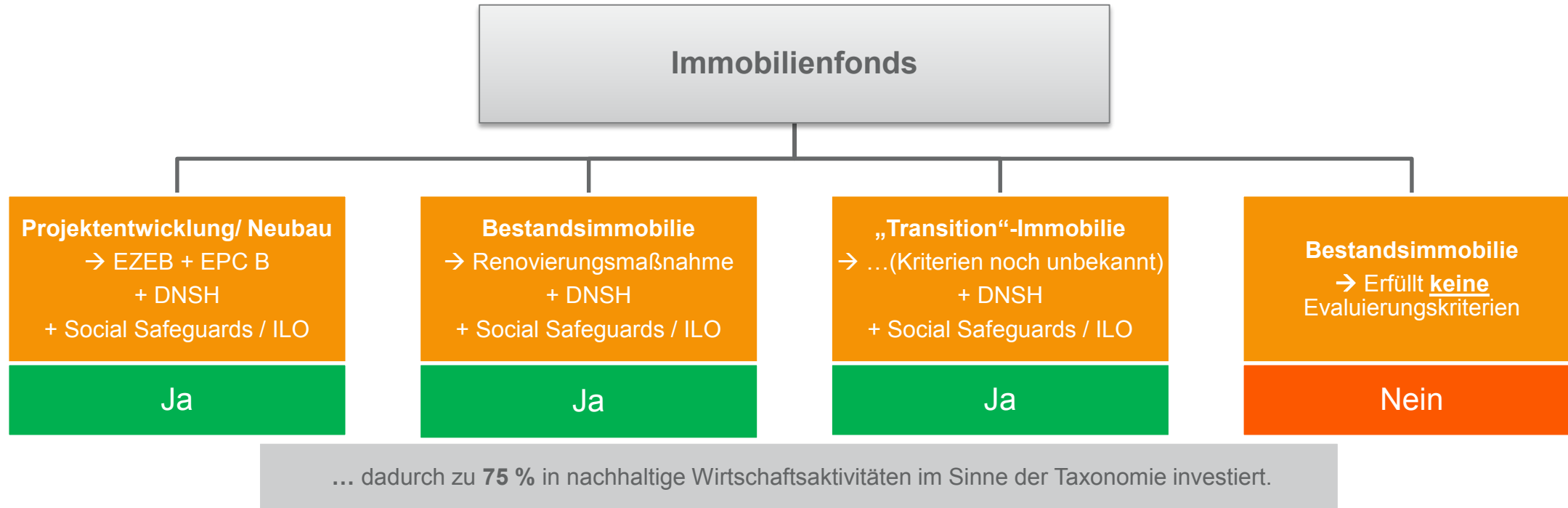
4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?

Keine Beeinträchtigung der anderen Umweltziele – Do no significant harm (DNSH)*



1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilienfonds heute?
2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik
3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?
4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?
5. **Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds**
6. Kritik und Ausblick

5. Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds*



→ Informationspflichten nach **Offenlegungs-VO (EU) 2019/2088** für Finanzprodukte in vorvertragl. Informationen (z.B. Verkaufsprospekt), u.a.:

- Welches **Umweltziel** verfolgt wird,
- Wie und zu welchem **Anteil in nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten** investiert ist
- Ggf. welchen **Anteil hiervon Übergangs- und Ermöglichungsaktivitäten** einnehmen.

*Schematische Darstellung auf Basis der Ergebnisse des TEG Final Report on Taxonomy v. 18.06.2019

1. Status Quo: Wie nachhaltig sind Immobilienfonds heute?
2. Immobilien im Kontext der Taxonomie-Systematik
3. Taxonomie-Klimaziele: Warum der Immobiliensektor?
4. Kriterien: Unter welchen Voraussetzungen fallen Immobilien unter die Taxonomie?
5. Taxonomie-Beispiel anhand eines nachhaltigen Immobilienfonds
6. **Kritik und Ausblick**

Kritikpunkte

- Evaluierungskriterien + DNSH zu ambitioniert → Taxonomie „dunkelgrün“
- Assessment Evaluierungskriterien + DNSH zu komplex, aufwendig und teuer
- Mangelnde Datenverfügbarkeit + ungenügendes Reporting
- Einseitiger Fokus auf Klimaziele / „S“ und „G“ werden zu wenig berücksichtigt
- Fokus auf spezifischen Nachhaltigkeitsbeitrag steht im Widerspruch zu ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz in der Praxis
- Anwendung außerhalb der EU → Evaluierungskriterien stellen auf lediglich innerhalb der EU gebräuchliche Grenzwerte ab

Fazit und Ausblick

- Kombination eines freiwilligen Anreizsystems mit verbindlichen Informationspflichten erscheint ausgewogen
- Taxonomie steht noch am Anfang: Weitreichende Änderungen und Ergänzungen sind „eingepplant“
- „Gesetzgebungstools“ ermöglichen stetige Anpassung an technologische, gesellschaftliche und umweltbedingte Entwicklungen
- Verschärfung durch Green Deal der neuen EU-Kommission?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



RA Frederik Voigt
Abteilungsleiter Investitionskapital
Tel: +49 30 2021 585 - 61

E-Mail: frederik.voigt@zia-deutschland.de

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Deutschland | Germany
Tel: +49 30 2021 585 - 61
Fax: +49 30 2021 585 – 29

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel
Belgien | Belgium
Tel: +32 2 550 1614
Fax: +32 2 550 1617