

Der Startschuss ist gefallen – der EU Green Deal & die Immobilienwirtschaft

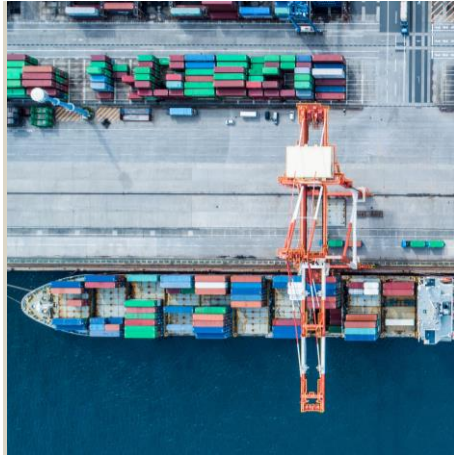
26. Januar 2022 / Immobilien Jour Fixe



Kleine Worte, große Ziele

Konzepte für unternehmerische Verantwortung

CSR



ESG

Nachhaltigkeit

CR



**Corporate
Citizenship**



Beyond voluntariness

Die Grenzen der Freiwilligkeit



Freiwilligkeit allein hat nicht funktioniert...

In den vergangenen Jahren haben die Unternehmen zwar erkannt, dass sie die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft messen und optimieren müssen, um ihre Licence to operate zu festigen -- Freiwilligkeit allein hat jedoch nicht funktioniert.

Folge: seit ein paar Jahren rufen auch die Vertreter der Wirtschaft verstärkt nach **gesetzlichen Leitplanken** zur Schaffung eines **Level Playing Fields**.

EU Green Deal

Strategien für Umwelt- und Klimaschutz

1. EU-Strategien für das Energiesystem
2. EU-Industrie-Strategie mit Aktionsplan für die Kreislaufwirtschaft
3. EU-Strategie für nachhaltige und intelligente Mobilität
4. EU-Chemikalienstrategie für eine schadstofffreie Umwelt
5. EU-Strategie „Vom Hof auf den Tisch“
6. EU-Biodiversitätsstrategie für 2030
7. EU-Strategie zur Anpassung an den Klimawandel
8. **EU-Strategie für „Renovation Wave“**
9. **EU-Sustainable-Finance-Strategie**



Mit Programmen zur energetischen Gebäudesanierung und Renovierung zwecks Anhebung der **Sanierungsquote von 1% auf 3% jährlich**, einschließlich eines vermehrten **Baustoff-Recyclings**; zukünftig ergänzt um eine angekündigte Strategie für bauliche nachhaltige Umwelt mit Fokus **Ressourcenschonung**.



Förderung eines **nachhaltigen Finanzsystems** durch erhöhte Transparenz und marktkonforme Anreize für Investitionen in den Umweltschutz. Hauptelemente hierfür: **Offenlegungs- und Taxonomie-VO**.

EU-Sustainable-Finance-Strategie

Ziele und Kernelemente

1. Ziele

- Umlenkung Kapitalströme, um Klimaziele bis 2030, 2045/2050 zu erreichen
- Einbeziehung von Nachhaltigkeit ins Risikomanagement
- Förderung von Transparenz & Langfristigkeit

2. Hauptelemente

- **Offenlegungsverordnung**
- **Taxonomie-Verordnung**
- EU-Green-Bond-Standard
- EU-Ecolabel für Anlageprodukte



Die **Offenlegungsverordnung** oder auch EU-Verordnung zur Transparenzpflicht nachhaltiger Finanzprodukte (SFDR/Sustainable Finance Disclosure Regulation) soll die Transparenz darüber schaffen, wie Finanzmarktteilnehmer Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in ihre Investmententscheidungen und -empfehlungen integrieren.



Die **Taxonomie-Verordnung** begründet ein Klassifizierungssystem, das verbindlich festlegt, was „ökologisch nachhaltiges Investment“ bedeutet und welche Anforderungen zu erfüllen sind, wenn **Finanzprodukte** mit diesen oder ähnlichen Attributen beworben werden.

EU-Sustainable-Finance-Strategie

Ziele und Kernelemente

1. Ziele

- Umlenkung Kapitalströme, um Klimaziele bis 2030, 2045/2050 zu erreichen
- Einbeziehung von Nachhaltigkeit ins Risikomanagement
- Förderung von Transparenz & Langfristigkeit

2. Hauptelemente

- **Offenlegungsverordnung**
- **Taxonomie-Verordnung**
- EU-Green-Bond-Standard
- EU-Ecolabel für Anlageprodukte

Offenlegungsverordnung vs. Taxonomie-Verordnung

Zeitlicher und inhaltlicher Abstimmungsbedarf:
Offenlegungs-VO (Level 1) seit März 2021, Taxonomie-VO ab 2022; inhaltlich: Offenlegungs-VO > ökol. u. soziale Merkmale; Taxonomie-VO > sechs Umweltziele



Bei Offenlegungs-VO (Level-2) sollen noch Taxonomie-Kriterien integriert und Übergangstätigkeiten definiert werden; zus. Offenlegungspflichten auf Websites geplant etc.; Art.-9 müssen nicht komplett Taxonomiekonform sein (muss besser erklärt werden)

Grundsätzlich: Taxonomie komplexer (Do-no-significant-harm-Kriterien etc.); Bei Offenlegungs-VO im Einzelfall Klärungsbedarf mit BaFin (Ambitionslevel etc.)

Taxonomie-Verordnung

Direkt und indirekt betroffene Unternehmen

1. Finanzunternehmen

- Kapitalgesellschaften, die ihre Produkte am Finanzmarkt als ökologisch vermarkten (z. B. Investmentfonds)

2. Nichtfinanzunternehmen

- müssen ihre Taxon.-Konformität offenlegen, wenn sie ...
- Unternehmen sind, die unter die bestehende nichtfinanzielle CSR-Berichtspflicht fallen
 - Geschäftsaktivitäten haben, die von der Taxonomie erfasst sind








3. Weitere (freiwillige) Gründe für Transparenz zur Taxonomie-Konformität

- Wegen Aufforderung durch berichtspflichtige Kunden
- Zur Erhöhung der Reputation
- Wegen Auflage eigener Green-Bonds
- Wegen Darlehens- und Förderbedingungen
- Wegen Versicherungsbedingungen
- Zur Erlangung sonstiger Förderungen und öffentlicher Aufträge
- Als Vertriebsargument für Produkte, die im B2B-Geschäft Taxonomie-konforme Investitionen und Ausgaben begründen

Zusätzliche Berichtspflichten für Unternehmen, die unter die Non Financial Reporting Directive fallen. Ab dem Berichtsjahr 2021: **Angaben zu Umsatzerlösen sowie Investitions- und Betriebsausgaben, die im Zusammenhang mit ökologisch nachhaltigen Aktivitäten gemäß der Taxonomie stehen.**

Taxonomie-Verordnung

Betroffene Sektoren und Geschäftsaktivitäten

SEKTOREN	GESCHÄFTSAKTIVITÄTEN
 Land- & Forstwirtschaft	Aufforstung, Waldbewirtschaftung, Nutzpflanzen, Tierhaltung
 Produktion	Rohstoffe Aluminium, Eisen/Stahl, Zement; Wasserstoff; Düngemittel & Stickstoff, Chemikal., Kunststoffe, Klimaschutztechn.
 Strom, Gas, Dampf, Klimaanlage(bau/-service)	Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung, Biogas, Kraft-WärmeKopplung, Fernwärme-/Kälteverteilung, Energieverteilung
 Wasser, Abwasser, Abfall	Abfälle, Wasser (Abwasserbehandlung, Klärschlamm, Versorgung), CO2- und Deponiegase nutzen bzw. sequestrieren
 Transport	Personen- und Gütertransport, PWK und Nutzfahrzeuge
 Informations & Kommunik.-technologien (ICT)	Datenverarbeitung und -hosting, datenbezogenes Klimawandel-Monitoring
 Gebäude	Neubauten, Einzelmaßnahmen (z. B. Installation von EE), Sanierungsmaßnahmen, Renovierungen

Taxonomie-Verordnung

Relevante Aspekte & Handlungsfelder f. d. Immobilienbranche



1. Neubauten (errichtet ab 2021)

- **Der Primärenergiebedarf muss 10% unter den nationalen Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude liegen.** Luftdichtheitsprüfung und i. d. R. Thermografie für Gebäude mit einer Nutzfläche über 5.000 m² je Nutzeinheit. Abweichungen von Planung oder Mängel in diesem Bereich müssen Investoren und Kunden mitgeteilt werden. Das gilt auf Anfrage auch für das Treibhausgaspotenzial der Gebäude.

2. Spezifische Einzelmaßnahmen

- Taxonomie-konforme Maßnahmen: Photovoltaikanlagen, Windräder, Verbesserung der Außendämmung oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

3. Akquisition und Eigentümerschaft

- **Gebäude, die bis Ende 2020 errichtet wurden, müssen über ein EPC-Rating der Klasse A verfügen. Andernfalls muss eine Immobilie beim Primärenergiebedarf zu den nachweislich besten 15% eines Landes oder einer Region gehören.** Zudem können für große Nichtwohngebäude Prüf- und Dokumentationspflichten von Heizungs-, Luft- und Klimatechnik hinzukommen.

4. Sanierung und grundlegende Renovierung

- **Sanierungen müssen eine Energieersparnis von mindestens 30 Prozent erreichen oder im Einklang stehen mit der nationalen Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinien, in Deutschland also dem Gebäudeenergiegesetz.**

Ziele:

- Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen in der EU bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Ausstoß von 1990 / Klimaneutralität Europas bis 2050

Verschärfung bestehender Klimaschutzmaßnahmen und zusätzliche Hebel, u. a.:

- Integration der Sektoren Gebäude, Verkehr und Seefahrt in die Emissionshandels-Richtlinie
- Energieeffizienz-Richtlinie
- Erneuerbare-Energien-Richtlinie
- Lastenteilungsverordnung
- Rahmenvorschriften zur Besteuerung von Energieerzeugnissen und elektrischem Strom
- EU-Normen für den CO₂-Ausstoß von PKW
- CO₂-Grenzausgleichssystem zur Umgehung der „carbon leakage“ (Abgabe auf nicht EU-Produkte)
- Europäische Waldstrategie > Förderung des Ausbaus von CO₂-Senken

„Man-on-the-moon-Moment“
(auf runde 1.300 Seiten)

Mitgliedstaaten haben Fit-for-55-Paket langsam verdaut

Frankreich wird in seiner aktuellen Ratspräsidentschaft die ersten Beschlüsse auf den Weg bringen, in der Regel dauert der Beschluss eines Rechtsaktes in der EU aber zwei bis drei Jahre.

Bis das Fit-for-55-Paket den EU-Apparat passiert hat und in den Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgewandelt wird, dürfte es also lange dauern. Diverse Grabenkämpfe stehen den Mitgliedsstaaten vermutlich noch bevor.

Stimmen aus der Wirtschaft

Der ZIA z. B. prüft Maßnahmenvorschläge und setzt sich im Legislativ-Verfahren für eine praxistaugliche, wirtschaftliche und technologieoffene europäische Regelungen ein – warnt aber auch vor zu hohen Belastungen, sinkender Wettbewerbsfähigkeit bei Gewerbeimmobilien und zu hohen Wohnmieten.

Herausforderungen für den Gebäudesektor

1,5°

Klimaerwärmungsziel
Pariser Abkommen



39%

CO2 Emissionen
aus Gebäuden

36%

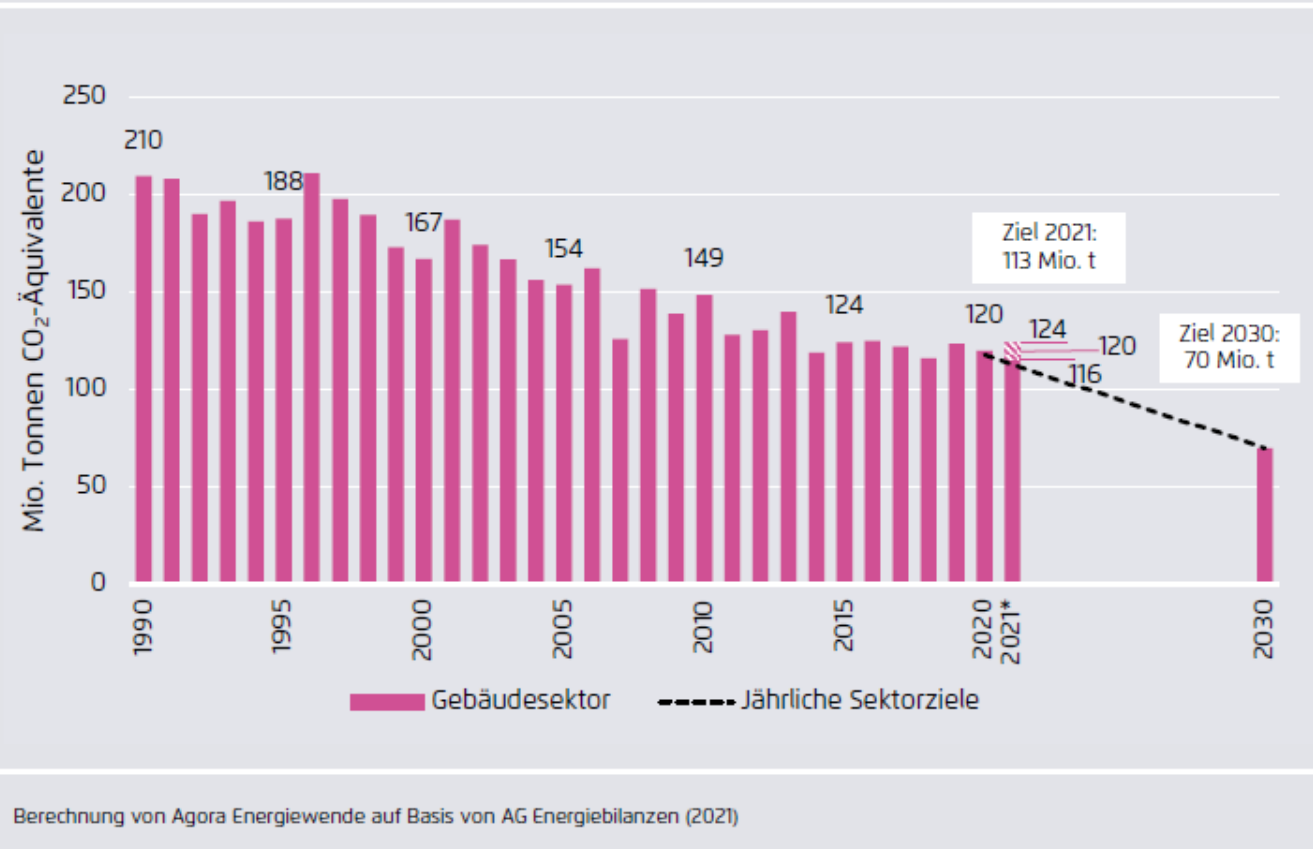
Anteil am
Energieverbrauch
weltweit

>50%

Anteil der Baubranche
am Gesamtabfall-
aufkommen (D)

Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor (D) 1990 bis 2020, Schätzung 2021, Sektorziele bis 2030

Abbildung 5: Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor 1990 bis 2020, Schätzung für 2021 und jährliche Sektorziele bis 2030



Berechnung von Agora Energiewende auf Basis von AG Energiebilanzen (2021)

Prognose 2021: 116 bis 120 Mio. Tonnen CO₂Äq.

Ziel 2021: 113 Mio. Tonnen CO₂Äq

Bis 2030 sollen die Emissionen um 65% im Vergleich zu 1990 sinken. Dafür müssten die schlechtesten 31% unter den Gebäuden energetisch saniert werden (ifeu-Studie 2021).

Quelle: Agora Energiewende, *Abschätzung der Klimabilanz Deutschlands für das Jahr 2021*; Analyse, August 2021

Zusätzliche Regulatorik

Europäische Länderbeispiele



Deutschland:

- Geplante Änderungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG), u. a.
 - Ab 2025 soll jede neu eingebaute Heizung mit 65% erneuerbaren Energien betrieben werden
 - Ab 2024 sollen ausgetauschte Gebäudeteile bei wesentlichen Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden mindestens Effizienzhaus-Standard 70 erfüllen
 - Neubau-Standard soll ab 2025 das KfW-Effizienzhaus 40 werden
 - Geeignete Dachflächen sollen für Solarenergie genutzt werden; bei gewerblichen Neubauten soll es sogar eine Solarpflicht für Dachflächen gebe
 - Nutzung von Abwärme in Rechenzentren; ab 2027 sollen neue Zentren klimaneutral werden
 - Ab 1. Juni 2022 soll ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen eingeführt werden; Ziel: Aufteilung der Zusatzbelastung bei Heizkosten durch den steigenden CO₂-Preis zwischen Mietern und Vermietern
 - Graue Energien („embodied carbon“) und Lebenszykluskosten sollen stärker berücksichtigt und entsprechende Dokumentationen in einem digitalen Gebäuderessourcenpass erfolgen
 - Verbesserung und Digitalisierung des Gebäudeenergieausweises

Zusätzliche Regulatorik

Europäische Länderbeispiele



Frankreich

- Décret Tertiaire: fordert die Immobilieneigentümer auf, den Endenergieverbrauch im Vergleich zu 2010 um mindestens 40 % bis 2030, um 50 % bis 2040 und um 60 % bis 2050 zu reduzieren (für Flächen ab 1.000 m²); andernfalls: Nennung auf offizieller Regierungsseite („name & shame“).

Holland:

- Energieprestatiecoëfficiënt > Büroimmobilien müssen bis 2030 eine Energieeffizienzklasse „A“ vorweisen; andernfalls dürfen sie nicht mehr vermietet oder verkauft werden (> Cash-Flows brechen weg).

Wesentliche Maßnahmen

Was wirklich zählt...



Neben den diversen in der Regulatorik verankerten Kriterien sind und bleiben vier KPIs wesentlich:

- Energieintensität
- CO2-Intensität
- Wasserintensität
- Abfallintensität

Aus diesen vier Kategorien lassen sich **maßgebliche ökologische Risiken bei der Bewirtschaftung** einer Immobilie ableiten und die Kennzahlen mit der Peergroup oder Assets im eigenen Portfolio oder mit anderen externen Benchmarks vergleichen (z. B. dem KfW-/GEG-Referenzgebäuden).

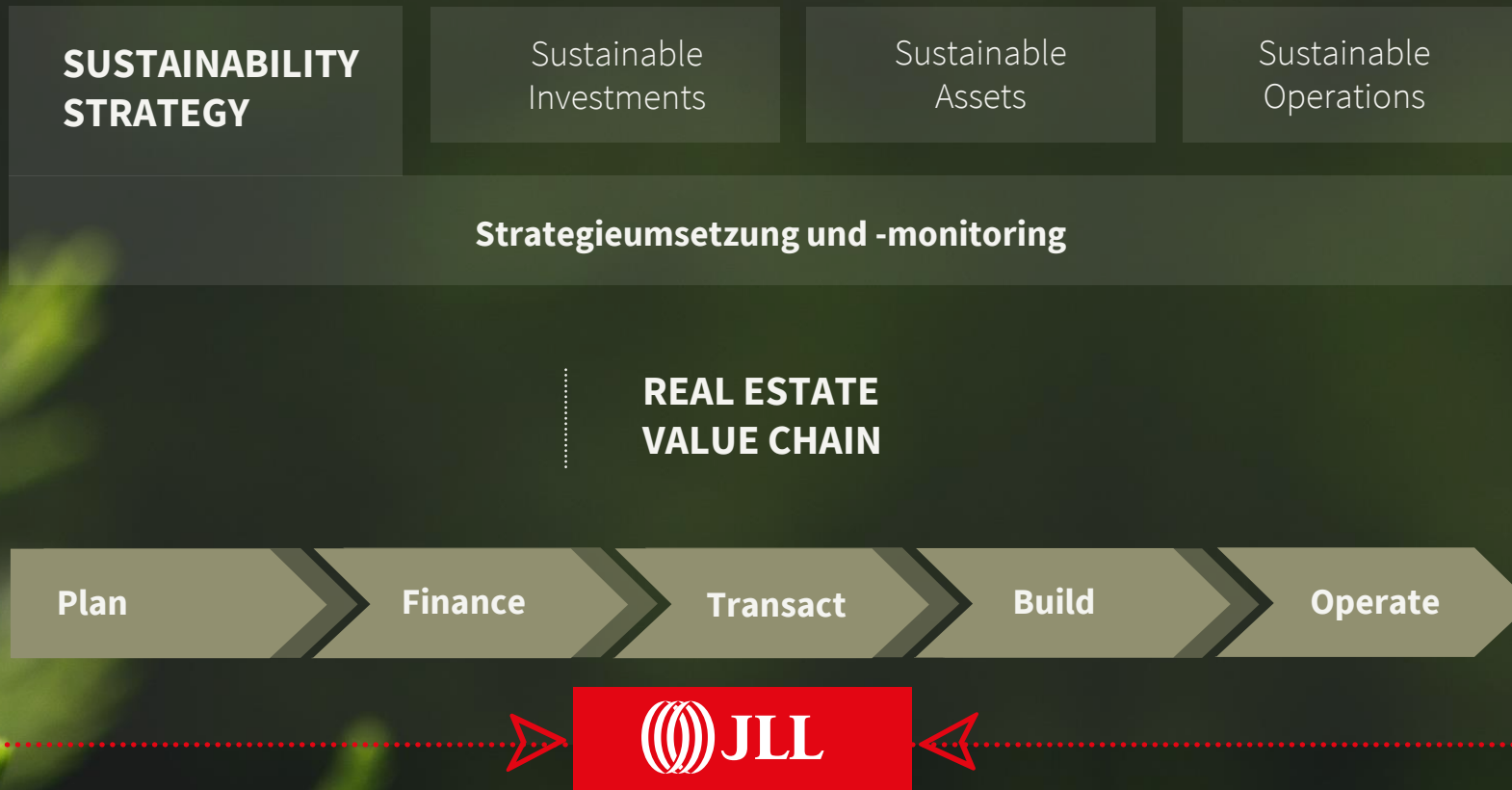
Energetische Sanierung kostet Geld – **senkt aber langfristig die Nebenkosten, verbessert die CO2-Bilanz**, bringt **zufriedenere Mieter** und steigert so den **Wert**. Neben der Bestimmung des Status quo ist die Abschätzung von Chancen und Risiken entlang eines **Dekarbonisierungspfad**es wichtig.

- 1.** Die EU-Regulatorik ist in erster Linie ein sanfter Zwang und eine Empfehlung an Investoren für den Einstieg in nachhaltige Geschäftsmodelle und Technologien. Es geht primär um die Erfüllung von Transparenzpflichten. Anders ist die Lage bei den geplanten Maßnahmen des Fit-for-55-Pakets und bei einzelnen Landesgesetzen.
- 2.** Nicht-nachhaltige Investments werden geringer geschätzt. In einigen Ländern werden sie für Investoren in absehbarer Zeit de facto nicht mehr investier-, handel- oder (ver)mietbar sein.
- 3.** Viele Investoren sind bereit, kurzfristig auf Erträge zu verzichten, um eine langfristige Stabilität der Investition zu gewährleisten, z. B. durch energetische Sanierungen.
- 4.** Eine Kettenreaktion wird durch wechselseitige Überzeugung der Marktteilnehmer und (potenziellen) Geschäftspartner ausgelöst.
- 5.** Eine ESG-Blasenbildung ist zwischenzeitlich möglich (für ESG-konforme Immobilien werden bereits hohe Aufschläge gezahlt) – und dennoch: ESG-Investments sind der kommende Renditebringer, die Vorschriften machen die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien zwar schwieriger, aber nicht zwingend unrentabel. Auch bei Neubauten gibt es Optionen, um ESG- und gesetzeskonform sowie zukunftssicher zu investieren.

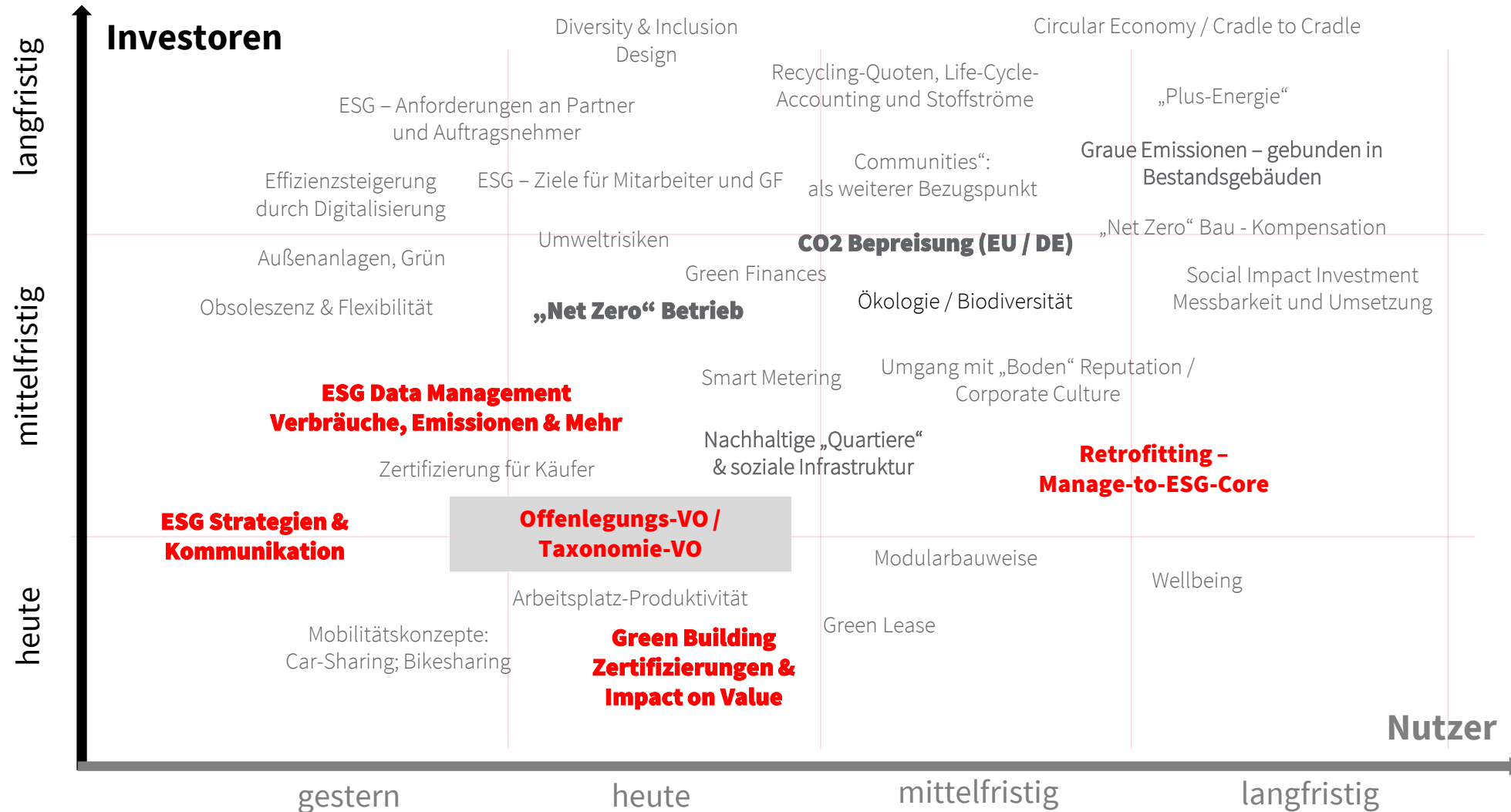
ESG-Dienstleistungen entlang der Immobilienwertschöpfung



Das JLL-Team für Sustainability & ESG Consulting berät Sie an jedem Punkt Ihrer Wertschöpfung kompetent und mit Augenmaß. Mit über 600 JLL-Nachhaltigkeitsspezialisten weltweit und einem Expertenpool langjähriger Partner finden wir die passenden Lösungen und sichere Entscheidungen für Ihren Weg in eine erfolgreiche und nachhaltige Zukunft.



Wonach fragen unsere Kunden im Einzelnen?



Unsere Science Based Targets

68%

Scope 1 and 2 GHG
Reduktionsziel (global) der
eigenen operativen
Emissionen bis 2034



53%

Scope 3 GHG
Emissionsreduktionsziel
(global) bis 2034 für alle
Kundenflächen

Zeit, gemeinsam zu handeln!

Ihr Ansprechpartner:

Sven Grönwoldt

E-Mail: sven.groenwoldt@eu.jll.com

M +49 151 5496 3334