

WAS MAN ALS PROJEKTENTWICKLER ÜBER DEN EUROPÄISCHEN GREEN DEAL WISSEN UND BEACHTEN SOLLTE

Die Projektentwicklungen von heute sind oftmals bekanntlich die Finanzprodukte der Immobilienfonds von morgen. Vor diesem Hintergrund ist die Bauwirtschaft gut beraten, den Themenkomplex „ESG“ genauestens im Auge zu behalten. Ansonsten könnte mit Blick auf die langen Vorlaufzeiten der Branche einerseits, und den dynamischen Regulierungsaktivitäten von Politik und Aufsicht andererseits, ein böses Erwachen drohen. Der vorliegende Beitrag schafft einen Überblick zum rechtlichen Status quo und den sich daraus ergebenden Implikationen für Projektentwickler.

Red.

Es vergeht kaum ein Tag, an dem in der allgemeinen Presse, der Politik oder den Nachrichtendiensten nicht über Nachhaltigkeit und Klimawandel berichtet wird. Eine Vielzahl von Begriffen, Definitionen, Gesetzen, Verordnungen und Ideen „schwirren“ durch die Nachrichten und es ist schwer, den Überblick zu behalten.

Den Überblick behalten – keine leichte Aufgabe

Immer wieder hört man von der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR, auch OffenlegungsVO), der Taxonomieverordnung (TaxonomieVO), den Regulatory Technical Standards, delegierten Rechtsakten, EU-Verordnungen et cetera. Heiß diskutiert ist derzeit die Frage, ob Atomstrom ökologisch ist.

Letztlich geht es aber immer darum, ob Finanzinvestitionen als ökologisch bewertet und beworben werden dürfen und diese betreffen nur die Finanzbranche, oder? Mit Immobilien hat dies doch allenfalls mittelbar und mit der Projektentwicklung nichts zu tun? Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich mit den derzeit geltenden Vorschriften und Zertifizierungen und gibt praktische Tipps, wie die inzwischen nicht mehr ganz neuen Regelungen im Rahmen der Projektentwicklung

von Anfang an beachtet werden können und sollten.

Die Einschätzung, dass man zum Bauen eine Baugenehmigung benötigt und jemanden der baut, ist zwar grundsätzlich immer noch richtig, wird aber den zunehmenden Anforderungen an ökologisches Bauen und Bewirtschaften nicht mehr umfassend gerecht. Zwar ist das Recht, bauliche Anlagen zu errichten, nach wie vor im Baugesetzbuch (BauGB) und den Landesbauordnungen geregelt.

GEG: verschärfter Ansatz ökologischer Bautätigkeit

Gibt es einen Bebauungsplan, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht (§ 30 BauGB), ansonsten gelten die Regelungen zum innerstädtischen beziehungsweise Bauen im Außenbereich nach §§ 34 beziehungsweise 35 BauGB. Dies regelt jedoch nur die Zulässigkeit des Bauvorhabens am konkreten Standort, nicht dessen Nachhaltigkeitsqualität.

Für ein klassisch errichtetes Gebäude muss man sich im Hinblick auf die bauliche Ausführung an die geltenden technischen Vorschriften halten. Inzwischen gehört hierzu auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist. Dieses Gesetz diente der Umsetzung verschiedener Richtlinien der EU im Hinblick auf die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Förderung der Nutzung von Energien aus erneuerbaren Quellen.

Damit wurde der Ansatz ökologischer Bautätigkeit auch im Rahmen der Bauausführung verschärft. Das GEG löste die bis dato geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) ab. Damit steht das GEG auch in mittel-

barem Zusammenhang mit der OffenlegungsVO und der TaxonomieVO.

Stark steigende Nachfrage nach ESG-konformen Investments

Zu beachten ist darüber hinaus, dass ökologisches Bauen mehr und mehr an Bedeutung gewinnt und die Auswirkungen des „Green Deal“ und damit der Lenkung der Finanzströme auch die Investitionen in Immobilien längst erreicht haben. E (Environmental), S (Social) und G (Government) gelten auch für Immobilienfonds und damit jedenfalls für Immobilien, die Bestandteil der „grünen Fonds“ werden sollen.

Die allgemeine Nachfrage unter Geldanlegern nach Anlageprodukten, die ESG-Kriterien erfüllen, hat stark zugenommen. In der Presse ist von einer Nachfragesteigerung um mehr als 100 Prozent im letzten Jahr die Rede.*

Ausgangspunkt aller dieser Überlegungen war 2015 das Pariser Klimaabkommen, in dem die Klimaziele festgelegt worden sind. Diesem folgte der im Dezember 2019 verkündete „EU-Green Deal“. Unter dieser Bezeichnung werden die im Zusammenhang mit Klimaschutz stehenden Verordnungen der EU und die delegierten Verordnungen der Kommission zusammengefasst.

Hierzu zählen auch die seit März 2021 geltende OffenlegungsVO und die seit Juli 2020 geltende TaxonomieVO als Herzstück der ESG-Vorgaben der Finanzbranche. Ziel der TaxonomieVO war es, ein Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten zu erstellen. Seit 1. Januar 2022 gilt die bereits im Juni 2021 verfasste delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der TaxonomieVO.

Diese Verordnung gibt die konkrete Handhabung, um die allgemeinen Vorgaben zum Dreiklang der TaxonomieVO (eine Wirtschaftstätigkeit leistet (1) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder (2) zur Anpassung an den Klimawandel und (3) beeinträchtigt keines der übrigen Umweltziele) zu bestimmen. In dieser Verordnung werden also die insoweit eher allgemein

DIE AUTORIN

SABINE REIMANN

Rechtsanwältin,
Partnerin, Hogan Lovells
International LLP,
Düsseldorf



gehaltenen Klimaziele der OffenlegungsVO und der TaxonomieVO konkretisiert.

Auf 349 eng beschriebenen DIN-A4-Seiten werden insoweit und auch für die Immobilienwirtschaft eine Vielzahl technischer Standards festgelegt. Diese betreffen nicht nur den Neubau und die Renovierung von Gebäuden, sondern auch die Gebäudebewirtschaftung.

Eine Frage der Verbindlichkeit

Vielfach wird die Frage gestellt, ob diese Regelungen für die Projektentwicklung verbindlich gelten. Eine direkte Anwendung erfolgt nicht. Soweit die Richtlinie in nationales Recht umgesetzt ist – beispielsweise durch das GEG oder das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) – ist über die nationale Rechtsnorm eine unmittelbare Geltung für jedermann gegeben.

Es empfiehlt sich aber, die Richtlinie zu kennen und zu beachten. Denn was heute geplant und gebaut wird, wird in circa zwei bis drei Jahren verkauft. Es zeigt sich bereits jetzt, dass das Ziel der EU, langfristige Anreize zu schaffen, Finanzströme in Projekte mit positiven Umweltauswirkungen (um)zulenken, durchaus greift. Die BaFin hat bereits eine entsprechende Richtlinie (13/2021: Richtlinie für nachhaltige Investmentvermögen) erlassen und orientiert sich bereits jetzt an der TaxonomieVO.

Ab dem Berichtsjahr 2022 gilt außerdem für alle Finanzprodukte – und damit auch die Immobilienfonds –, die keine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen, dass folgende Erklärung offengelegt werden muss: „Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Anlagen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für umweltverträgliches Wirtschaften.“ Wer möchte sich schon mit einer solchen Erklärung schmücken?

Fonds-Einstufung: Gesamtbetrachtung erschwert Beurteilung

Schon jetzt ist festzustellen, dass Investoren kritisch prüfen, ob die Immobilie, die für Fonds erworben oder in die man mit dem Unternehmen umziehen will, ESG-Kriterien erfüllen. Ansonsten drohen bereits heute Preisabschläge bei Transaktionen oder Leerstand. Damit stellt sich die Frage, welchen konkreten Anforderungen denn eine Immobilie genügen muss, um zukünftig ESG-konform zu sein und was sich hinter den doch etwas allgemein gefassten Kriterien verbirgt.

Problematisch und auch kritisch zu betrachten ist, dass in den delegierten Rechtsakten nicht festgelegt wird, mit wie viel Prozent ein bestimmtes Produkt in das jeweilige Nachhaltigkeitskriterium investiert sein muss. Vielmehr wird eine Gesamtbetrachtung zwischen E, S und G durchgeführt. Insofern ist jedem Investor zu raten, vor allem bei zertifizierten/gelabelten Finanzprodukten kritisch zu prüfen, in welchem der drei Kriterien der Schwerpunkt gesetzt wurde.

Für Immobilien ist zunächst davon auszugehen, dass sie als „Sache“ in dem Kriterium E, also „ökologisch nachhaltig“ an vielen Stellen punkten können. Die Kriterien S und G betreffen die Nutzung und sind – auch weil sich Nutzungen und Nutzer ändern können – bei Immobilien dynamisch.

Bei Labels und Zertifikaten, die alle Kriterien berücksichtigen, ist daher auch immer zu bedenken, dass diese eine Momentaufnahme darstellen, also vor allem die Kriterien S und G bei wechselnder Nutzer- und/oder Eigentümerstruktur gegebenenfalls später nicht mehr eingehalten sind, was je nach Gewichtung der einzelnen Kriterien erhebliche Folgen für die Einstufung haben kann.

Vier E-Kriterien

Grundsätzlich auch zu beachten ist, dass allen Labels und Zertifikaten die Bewertungen und Gewichtungen zugrunde liegen, die von den jeweiligen Organisationen entwickelt worden sind und die letztlich die gesetzlichen Kriterien auslegen. Für E, die ökologische Nachhaltigkeit, müssen nach der TaxonomieVO vier Kriterien erfüllt werden, nämlich:

1. wesentlicher Beitrag zu einem oder mehreren Umweltzielen;
2. keine wesentliche Beeinträchtigung eines (anderen) Umweltzieles;
3. Einhaltung der Mindestschutzmaßnahmen und
4. Erfüllung der technischen Prüfkriterien.

Die TaxonomieVO sieht sechs Umweltziele vor, nämlich die Eindämmung des Klimawandels (Artikel 10), die Anpassung an den Klimawandel (Artikel 11), die nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen (Artikel 12), den Übergang zur Kreislaufwirtschaft (Artikel 13), die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (Artikel 14) und

den Schutz und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme (Artikel 15).

In der Projektentwicklung sind einige „E-Kriterien“ leichter, andere schwerer einzuhalten und/oder zu erreichen. Bei jeder baulichen Maßnahme sind in jedem Fall die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Damit sind aber nur die in Deutschland geltenden, gesetzlichen Mindestanforderungen an den Klimaschutz erfüllt.

Die Erfüllung der vom Bundesministerium für Inneres (BMI) für das Bewertungssystem „Nachhaltiges Bauen“ entwickelten Kriterien im Neubau berücksichtigen bereits heute fast alle E-Kriterien der Taxonomie- und OffenlegungsVO, aber auch einige im Bereich S – nämlich im Kriterium der soziokulturellen Qualität mit den Unterpunkten Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit – und geringfügig auch im Bereich G – nämlich insbesondere im Bereich des Kriteriums Lebenszykluskosten und Wirtschaftlichkeit sowie Wertstabilität.

Auch die Einhaltung der Vorgaben des „Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG)“ führt dazu, dass wesentliche ESG-Kriterien der Taxonomie- und OffenlegungsVO erfüllt sind. Dieses Qualitätssiegel ist auch für Investoren interessant, da es als staatliches Qualitätssiegel für Gebäude einen relativ unabhängigen Nachweis für die Erfüllung der allgemeinen und besonderen Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden erbringt.

Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Erfüllung der Zertifizierungsanforderungen nach Baufertigstellung unabhängig überprüft und nachgewiesen werden muss. Ähnliches gilt für die Bauzertifikate des DGNB, wobei hier die Sicherstellung der Einhaltung der Zertifizierungskriterien durch den Auditor und die Zertifizierung anhand der vom Auditor beim DGNB eingereichten Unterlagen erfolgt. Ähnlich, jedoch mit etwas anderem Schwerpunkt und teilweise geringeren Anforderungen, sind die Bauzertifikate LEED und BREAM einzustufen. Im Rahmen der Projektentwicklung ist es für Developer jedenfalls ratsam zu prüfen, ob die Zertifizierung im Rahmen der Bauausführung angestrebt werden soll.

Eine detaillierte Dokumentation ist Pflicht

Der Prozess der Einhaltung der ESG-Kriterien beginnt schon viel früher und in jedem

Fall mit der Planung und einer Dokumentation von Anfang an. Rückbau und Wiederverwertung ist besser als Abriss und Neubau. Es sollte dokumentiert werden, wieviel der alten Bausubstanz erhalten wird und welchen CO₂-Vorteil dies im Vergleich zu Abriss und Neubau hat.

Die delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 stellt im Rahmen des Neubaus als Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen ausdrücklich darauf ab, dass mindestens 70 Prozent der auf der Baustelle anfallenden Bau- und Abbruchanfälle getrennt und/oder einer Wiederverwendung zugeführt werden. Auch dies lässt sich aber nur anhand einer ordnungsgemäßen Dokumentation der Entsorgung der anfallenden Abbruchmaterialien und der anfallenden Verpackungen erreichen, was insbesondere durch Subunternehmer nachzuweisen ist.

Wichtig sind darüber hinaus die Nachweise der Qualität der verbauten Produkte, das heißt der Nachweis ihrer Herkunft und eventuelle Umweltsiegel. Mindestens müssen die Baustoffe dabei die in der Verordnung, Anlage C, genannten Kriterien erfüllen, die wiederum auf verschiedene weitere Verordnungen, insbesondere Verbote von umweltschädlichen Materialien wie Quecksilber et cetera verweisen, was zum Teil auch für Herstellungsprozesse und Rohstoffgewinnung gilt.

In jedem Fall sollten nicht nur die Massen und Nachunternehmerbescheinigungen Bestandteil der Revisionsunterlagen sein, sondern auch die Nachweise über die Herkunft der verwendeten Baustoffe und deren Umweltsiegel. Viele Organisationen geben Listen unbedenklicher Baustoffe oder Erläuterungen zu Baustofflabels heraus, an den man sich orientieren kann.

Erfassung aller Verbräuche zu jeder Zeit

Die technische Gebäudeausstattung sollte die Erfassung aller Verbräuche zu jeder Zeit ermöglichen. Diese technische Möglichkeit muss sich in den Mietverträgen spiegeln und der Mieter aus datenschutzrechtlichen Gründen der Erfassung zustimmen, insbesondere wenn diese weitergeht, als für eine Nebenkostenabrechnung erforderlich. Green Leases sehen das in der Regel vor.

Nur wenn entsprechende Verbräuche erfasst werden können, kann langfristig über energieeinsparende Maßnahmen im Rahmen der Nutzung nachgedacht werden. Die delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 sieht als wesentlichen Beitrag zum Klima-

schutz ausdrücklich energieeffiziente Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Thermostate und intelligente Überwachung der Strom- und Wärmelasten sowie Wärmemessung und die Installation von Sensorgeräten vor.

Dies ist auch im Rahmen der Kriterien S bezüglich Nutzerzufriedenheit und Gesundheit zu beachten. Auch in der Außengestaltung kann – oft auch mit geringen Mitteln – ökologisch gepunktet werden. Die Begrünung eines bisher versiegelten Innenhofes, die Verwendung einheimischer Pflanzen und das Anbringen von Nisthilfen und Insektenhotels ist meist auch schöner als zusätzliche Parkplätze oder Kirschlorbeerhecken, wobei selbst nach Baugenehmigung notwendige Parkplätze oft auch unversiegelt hergestellt werden könnten, was ökologisch allemal sinnvoller ist als eine Asphaltdecke.

Vertretbare Kosten bei frühzeitiger Einplanung

Auch die Prüfung der Möglichkeit der Verlegung von Haustechnikzentralen in gewässernahen Gebäuden vom Keller in ein Obergeschoss oder das Dachgeschoss im Kriterium Klimawandel ist ein einfacher Baustein, E-Kriterien zu erfüllen.

Zusammenfassend ist Projektentwicklern zu empfehlen, eine umfassende Dokumentation aller Maßnahmen sicherzustellen, bei der Entscheidung für eine Zertifizierung vorab zu prüfen, wie die Schwerpunktsetzung des jeweiligen Zertifikates ist (Bewertung des nachhaltigen Bauens oder auch Einbeziehung der anderen Kriterien – und dann in welcher prozentualen Gewichtigkeit?) und von Anfang an jede Planung gemeinsam mit ESG-Spezialisten kritisch auf E- und S-Potenziale zu optimieren. Von vornherein eingeplant, sind viele der hierbei entstehenden Kosten vertretbar, oft handelt es sich sogar um „Sowieso“-Kosten.

Von Beginn an sollte auf eine gute Dokumentation geachtet werden. Denn im Nachhinein Dokumente zu beschaffen und/oder Daten zu erheben, gestaltet sich oft schwierig. Bei der Vermietung sollte geprüft und darauf geachtet werden, welcher Branche der Mieter angehört und ob im Rahmen des Unternehmenszwecks gegebenenfalls G-Ziele unterlaufen werden.

* Vgl. zum Beispiel Verena von Ondarza, NDR, Greenwashing-Verdacht bei Geldanlagen, Stand: 10. Dezember 2021, <https://www.tagesschau.de/investigativ/ndr/gruene-fonds-101.html>

pbb

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Ihre Pläne sind perfekt. Und die Finanzierung?

Sie suchen für Ihre anspruchsvollen Pläne einen starken Finanzierungs-partner, der Ihren hohen Erwartungen gerecht wird. Wir sind eine führende Bank für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und öffentliche Investitionsfinanzierungen und bieten Ihnen passgenaue, intelligente Lösungen. Dabei kombinieren wir Spezialwissen mit dem Blick für das große Ganze und Einfallsreichtum mit transparenten Kreditprozessen und Entscheidungen. Auf unsere maßgeschneiderten Lösungen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit können Sie sich verlassen.

www.pfandbriefbank.com

