

EU-Taxonomie-Check: Lösungsbaustein für eine nachhaltige Finanzierung

Christian Gebhardt

Wirtschaftsprüfer

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Big 5 der EU-Nachhaltigkeitsverpflichtungen für Wohnungsunternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität

EU-Taxonomie

**EU-Gebäude-
Richtlinie**

**CSR-
Richtlinie**

**ESRS-
Standards**

**International
Standards on
Auditing**



GdW Nachhaltigkeitsstrategie

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Arbeitshilfe 86

Grüne Finanzierung
EU-Taxonomie und die Auswirkungen
auf die Wohnungswirtschaft



Mai 2021

NaWoh

**Qualitätssiegel
Nachhaltiger
Wohnungsbau**

**Taxonomie
Check**



Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



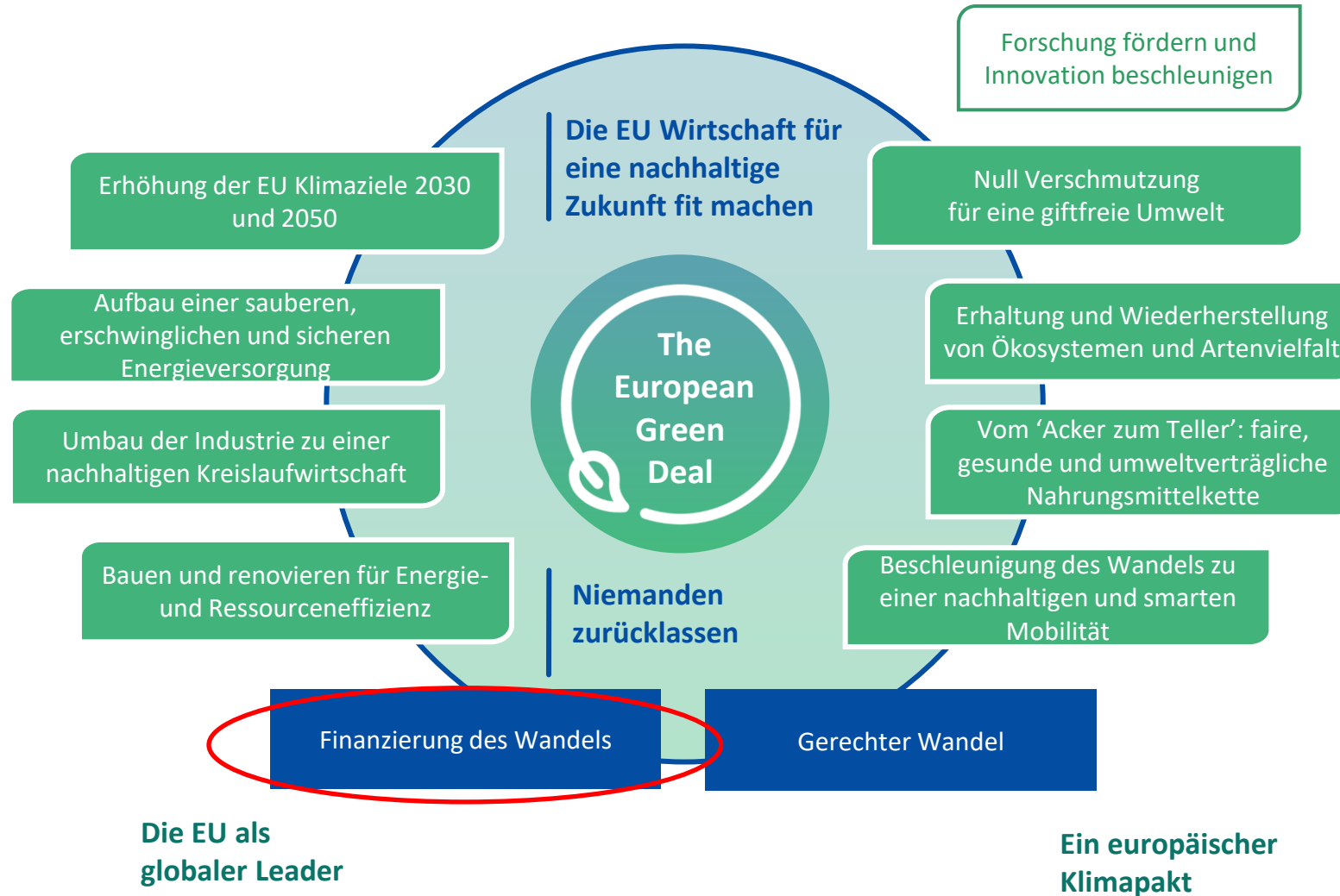
GdW Standard

**Modernisierung von Gebäuden – zur
Abgrenzung von Herstellungskosten
und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) in der Handelsbilanz**

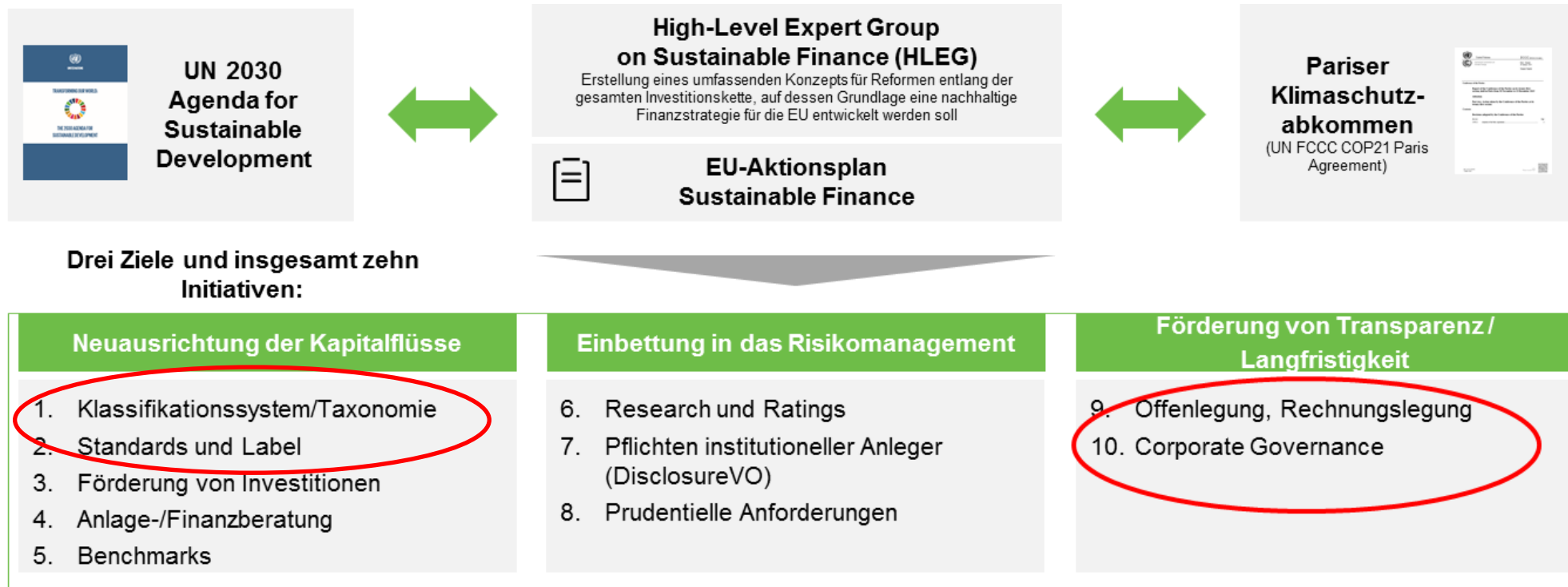
Rechnungslegungsstandard der Konferenz
der Prüfungsdirektoren des GdW Bundes-
verband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

August 2022

Der Europäische Green Deal



Der Finanzsektor ist Adressat der europäischen Gesetzgebung in Sachen „Sustainable Finance“



Der gesamte Finanzsektor und Banken im Speziellen sind umfassend durch die europäische Regulierung betroffen!

EU-Taxonomie wird zum Finanzierungsthema



Festlegung von Screening-Kriterien durch die TaxonomieVO für die Ziele „Klimaschutz und Klimawandel“

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Stellungnahme

zum Entwurf der EU-Kommission für einen
delegierten Rechtsakt der ersten beiden
Umweltziele der Taxonomie-Verordnung

Dezember 2020

Die **technischen Bewertungskriterien** des delegierten Rechtsakts beinhalten für Immobilien insgesamt sieben Unterkategorien mit konkreten Vorgaben unter anderem für den **Neubau** und die **Renovierung von Gebäuden** sowie den **Gebäudebestand (Ankauf)**.

- **Bau neuer Gebäude und Modernisierungsmaßnahmen**
 - Nach der Verordnung soll ein Neubau nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf, der die durch den Bau entstehende Energieleistung des Gebäudes definiert, um mindestens **10 %** unter dem Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude (NZEB) liegt.
 - Eine Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme ist Taxonomiekonform, wenn sie zu einer **Reduzierung des Primärenergiebedarfs von mindestens 30 %** führt.
- **Gebäudebestand**
 - Gebäude, deren Errichtungsdatum vor dem 31.12. 2020 liegt, sind Taxonomiekonform, wenn sie mindestens den Energieeffizienzanforderungen des (EPC A-Label) entsprechen.
 - Alternativ sind sie auch dann Taxonomiekonform, wenn sie zu den **15 % energieeffizientesten Gebäuden des nationalen oder regionalen Gebäudebestandes** gehören. Gebäude, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, sind Taxonomiekonform, wenn sie den oben genannten Neubaukriterien des delegierten Rechtsakts entsprechen.

Berichterstattung nach Art. 8 EU-Taxonomie

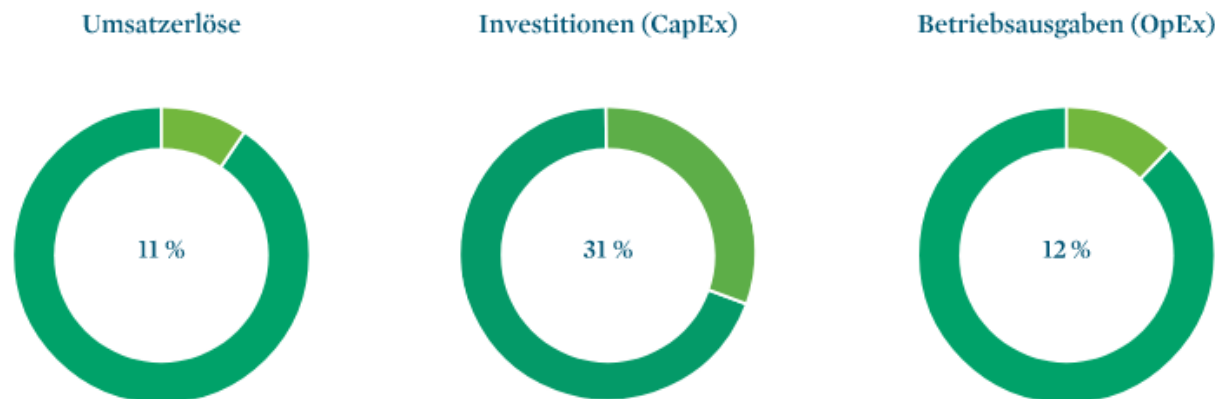
Taxonomie-Konformität und berichtspflichtige Taxonomie-Quoten

- Neben den delegierten Verordnungen zu den technischen Bewertungskriterien für die **sechs Umweltziele der EU-Taxonomie** sieht die EU-Tax-VO eine **weitere delegierte Verordnung** zu den berichtspflichtigen Taxonomie-Quoten gemäß Art. 8 EU-Tax-VO vor.
- Von **Nicht-Finanzunternehmen** anzuwenden sind gem. Art. 2 VO Anhang 1 zu Inhalt und Methodik sowie Anhang 2 zur **Darstellung der drei berichtspflichtigen Taxonomie-Quoten** (KPIs):
 - Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse,
 - Investitionsausgaben (CapEx) und
 - Betriebsausgaben(OpEx).

Exkurs: Berichterstattung nach Art. 8 EU-Taxonomie

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2022:

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten der Vonovia



Quelle:
Vonovia Lagebericht zum 31.12.2022

A.2 Taxonomie-fähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht Taxonomie-konforme Tätigkeiten)

4.1 - Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	0,00	0,0
4.20 - Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	0,00	0,0
7.7 - Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	1.070.458,77	87,6
Umsatz Taxonomie-fähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht Taxonomie-konforme Tätigkeiten)	1.070.458,77	87,6

Quelle:
LEG Lagebericht zum 31.12.2022

EU-Taxonomie

Banken haben neben der **Taxonomiefähigkeit**, die bereits seit Berichtsjahr 2021 zu berichten ist, ab dem Berichtsstichtag **31.12.2023** die gehaltenen Vermögenswerte mittels festgelegter Bewertungskriterien individuell auf ihre **Taxonomiekonformität** hin zu prüfen.



EU-Taxonomie-Check Haus

Biodiversität & Ökosystem

Umweltziel 6

Wurde ein Umweltbericht oder ein Screening gemäß der Richtlinie 2011/92/EU erstellt?

Wasser- Ressourcen

Umweltziel 3

Wurden Risiken für die Umwelt in Bezug auf die Erhaltung der Wasserqualität und die Vermeidung von Wasserknappheit geprüft?

Kreislauf- wirtschaft

Umweltziel 4

Fördert das Gebäudedesign und die Bautechnik die Kreislaufwirtschaft? Wurden Bau- und Abbruchabfälle aufbereitet?

Umwelt- verschmut- zung

Umweltziel 5

Gibt es Aussagen über die Inhaltsstoffe verwendeter Bauteile und Materialien? Erfolgte eine Untersuchung der Baustelle

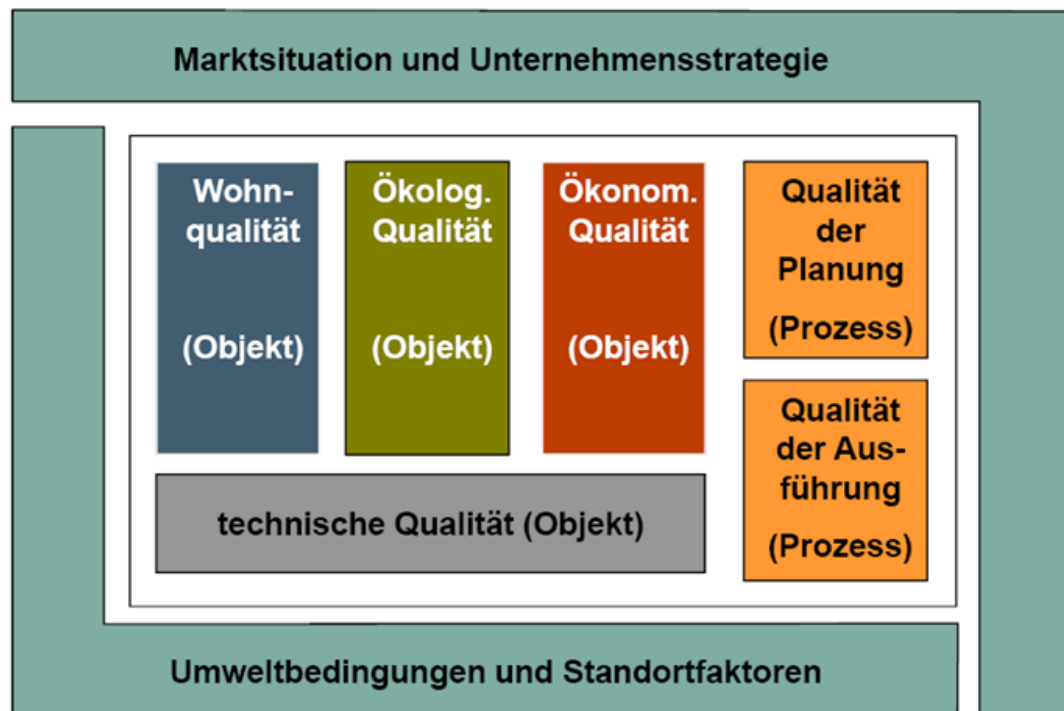
Klimaschutz & Klimawandel

Umweltziele 1 & 2

Wie hoch ist der Primärenergiebedarf? Wurde eine Bewertung der Klimarisiken durchgeführt und entsprechende Maßnahmen geplant oder ergriffen?

Bewertungssystem NaWoh

Nachhaltigkeitsbewertung von Mehrfamilienhäusern



Bildquellen: Wohnungsgesellschaft Hettstedt, GWG München

Bildquelle: Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

Anforderungen an den EU-Taxonomie-Check

Der Check kommt anwenderorientiert
aus der Wowi für die Wowi!

Verknüpfung mit etablierten
Zertifizierungssystem im Neubau

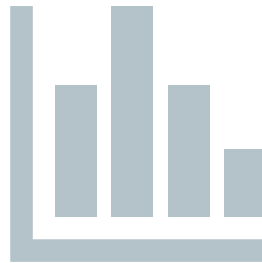
Definitionsfreiräume mit
pragmatischen Lösungen und
Nutzung von Kennzahlen

Schaffung der Voraussetzungen für
weitere Instrumente und zur
Kommunikation

Ablauf des EU-Taxonomie-Checks



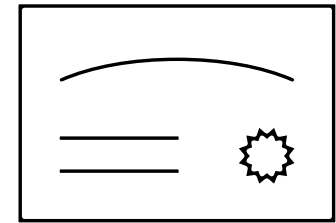
Anmeldung
beim
NaWoh,
Zusendung
Fragebogen



Ermittlung
Daten,
Ausfüllen
Fragebogen



Konformi-
tätsprüfung
durch GSF,
Beurteilung



Zertifikat &
Ergebnis,
Versand
durch
NaWoh

Konformitätsprüfung durch die GSF Hamburg

Umweltziele gem. Art. 9 der Verordnung 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates 18.6.2020

Summe wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz

Summe DNSH Klimawandelanpassung

Summe DNSH Wasser- und Meeresressourcen

Summe DNSH Kreislaufwirtschaft

Summe DNSH Umweltverschmutzung

Summe DNSH Biodiversität

Gesamtergebnis (Konformitätsscore)

Mindestergebnis KS



Nachhaltigkeits- status	EU-Taxonomie
Reifegrad 0	K.o.-Kriterium
Reifegrad 1	EU-Taxonomie nicht erfüllt
Reifegrad 2	EU-Taxonomie-Erfüllung gerade verfehlt
Reifegrad 3	EU-Taxonomie erfüllt
Reifegrad 4	EU-Taxonomie übererfüllt

Quelle: GSF Gesellschaft für Strategie- und
Finanzierungsberatung mbH

Beispiel Frage Primärenergiebedarf

Liegt der Jahres-Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter dem GEG Standard?

Abschnitt 7.1 Neubau/Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Annex 1):

Der Primärenergiebedarf (..) liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist.

Nachweis: Primärenergiebedarf GEG minus 10% mittels Energiebedarfsausweis (Neubau) bzw. Energieverbrauchsausweis (Sanierung)

Nachweis Primärenergiebedarf GEG minus 10%: GEG Anforderung an den Neubau (Referenzgebäude (Rfg) sind unterschiedlich):

- ab Beginn 2023: $0,55 \cdot \text{Gesamtenergiebedarf Rfg (EH 55)}$
- ab 2025 nach Koalitionsvertrag: $0,40 \cdot \text{Gesamtenergiebedarf eines Rfg (EH 40)}$

Anforderungen Taxonomie:

- ab 2023: $49,5\% \cdot \text{Gesamtenergiebedarfs Rfg} = 0,495$
- ab 2025: $36,0\% \cdot \text{Gesamtenergiebedarfs Rfg} = 0,360$