



# ESG und EU-Taxonomie

## Herausforderungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Daniel Mohaupt, Vorstand der PSD Bank Berlin Brandenburg eG | Berlin, 18.04.2023

Energieautarkie, CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Kreislaufwirtschaft werden die bestimmenden Themen der Zukunft in der Bau- und Immobilienwirtschaft.



60 % der verwendeten fossilen Ressourcen werden als Konstruktionsmaterial in Gebäuden verbaut (Quellen: IEA, Global ABC, DBZ, Umweltbundesamt)

Urbanisierungsrate wächst noch von heute 50 % auf 80 % und Gebäudefläche steigt (Quellen: UN/Die Zeit/FAZ/BMZ)

Über 50 % des Sondermülls in Deutschland entfällt auf die Bauindustrie (Quellen: IEA, Global ABC, DBZ, Umweltbundesamt)



# Recycling kaum möglich – Kreislaufwirtschaft und Trennbarkeit nötig



Materialmix und Bautechnik  
verhindern heute Zukunftsnutzung der  
Rohstoffe



# Geopolitische Energieunabhängigkeit wird wichtiger



Regionale Erzeugung von Energie am Standort aus erneuerbaren Energien ist alternativlos



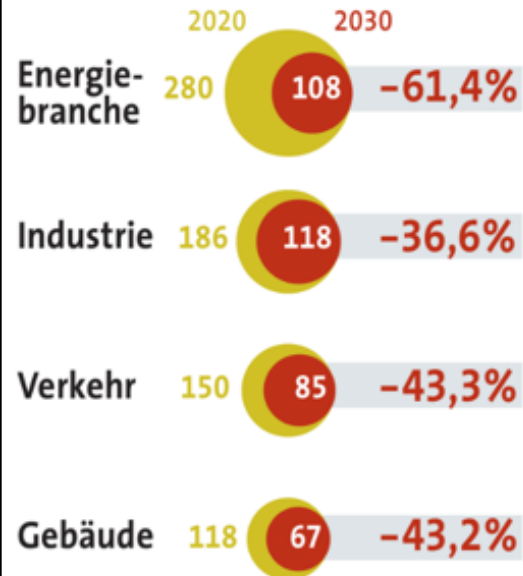
# Fazit: Bauwirtschaft hat große Hebelwirkung auf Nachhaltigkeit und geopolitische Unabhängigkeit



## Ehrgeizige Ziele

Zulässige CO<sub>2</sub>-Emissionsmengen

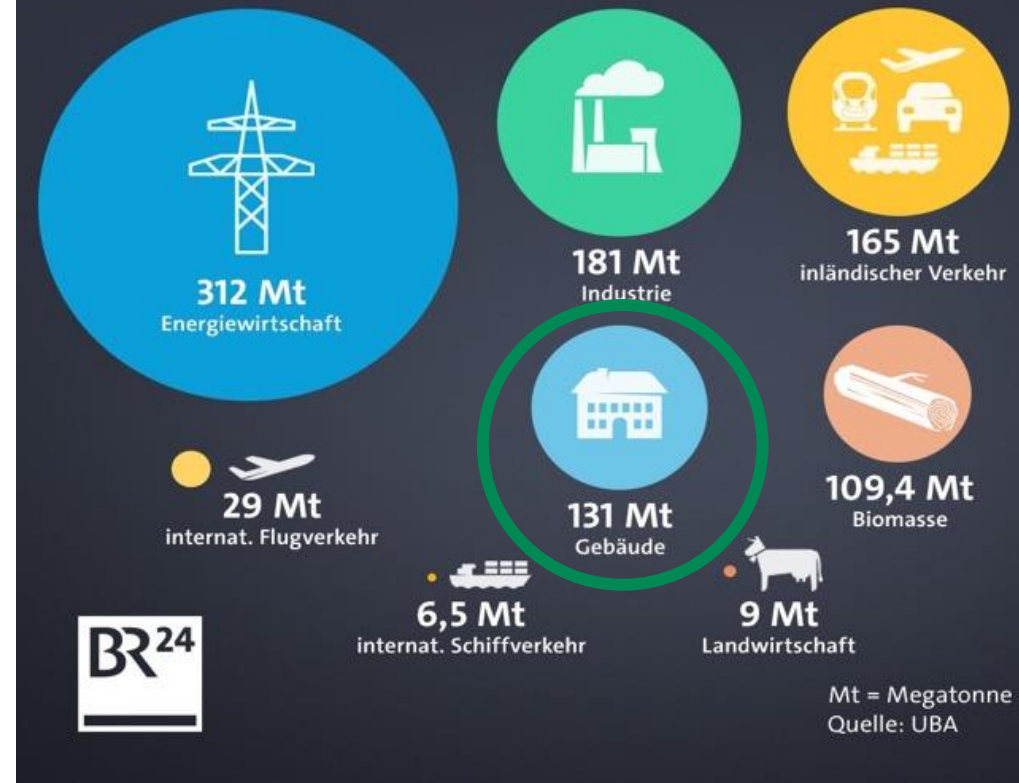
Mill. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente



- Klima, Müll, Gesundheit
- Einfluss Immobilienwirtschaft extrem hoch
- CO<sub>2</sub>-Preis in der Immobilie wird steigen
- Abhängigkeiten Öl und Gas müssen reduziert werden

## CO<sub>2</sub>-Ausstoß Deutschland

nach Sektoren in Megatonnen (2017)



Wartet die Politik auf Einsicht der Marktteilnehmer ?

**Welche regulatorischen Vorgaben haben  
sich entwickelt?**

§

# Nachhaltigkeit – wo kommt das her?

17 Sustainable Development Goals (SDG) der UN:  
Ausgangspunkt für weitere Maßnahmen der nationalen Gesetzgeber



Nachhaltigkeit: ESG – als Klammer, um verschiedene Ziele in Zusammenhang zu bringen





Die EU entwickelt auf dieser Basis ihre Agenda weiter. Auch Deutschland setzt sich zunehmend ambitionierte Ziele.



## Europäischer Green Deal

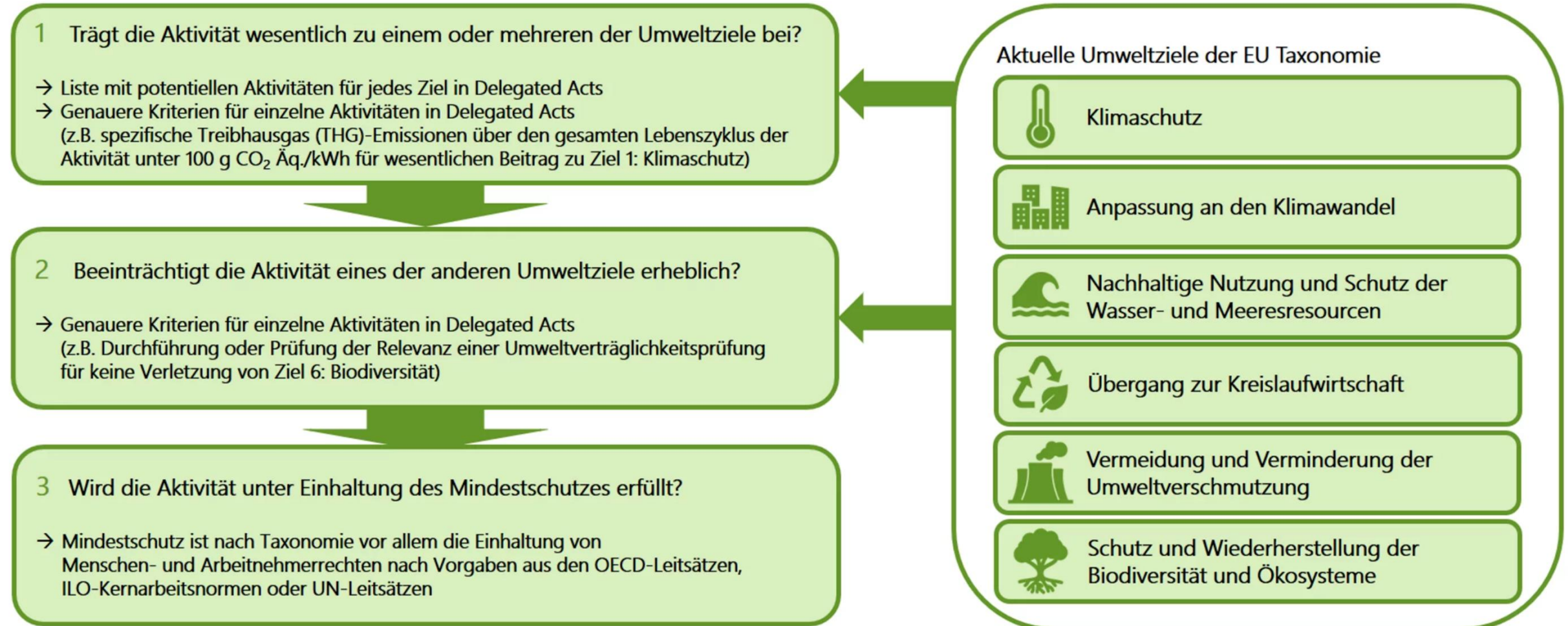
- Europäische Wachstumsstrategie
- Europa bis 2050 klimaneutral machen
- Lebensqualität der EU-Bürger verbessern
- Naturkapital und Biodiversität schützen

## EU-Taxonomie

- Klimaneutralität bis 2050 bedarf umfangreicher privater Investitionen
- EU-Taxonomie soll private Investitionen in Tätigkeiten lenken, die notwendig sind, um Klimaneutralität zu erreichen

# EU-Taxonomie im Detail: Klassifizierungssystem für wirtschaftliche Aktivitäten, die nach wissenschaftlichen Kriterien als „nachhaltig“ gelten

## Sechs Umwelt-/Ökologieziele sind bereits definiert



# EU-Taxonomie im Detail: Was ist konkret für Baugewerbe und Immobilien definiert?

## Branche: Baugewerbe und Immobilien



Klimaschutz



Anpassung an den Klimawandel

### Wirtschaftstätigkeit: Was fällt unter die Definition?

- Neubau
- Renovierung bestehender Gebäude
- Installation, Wartung und Reparatur:
  - von energieeffizienten Geräten
  - von Ladestationen für E-Fahrzeuge in Gebäuden (und auf dazugehörigen Parkplätzen)
  - von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
  - von Technologien für erneuerbare Energien
- Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

# EU-Taxonomie im Detail: Was ist konkret für Baugewerbe und Immobilien definiert?

## Beispiele für technische Bewertungskriterien



Kategorie	Kriterium	Ausprägung
Errichtung neuer Gebäude	Primärenergiebedarf	Mind. 10 % unter Schwellenwert Niedrigstenergie-Gebäude EU-Richtlinie
	Gebäude über 5.000 qm	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prüfung auf Luftdichtheit und thermische Integrität, Offenlegung Abweichungen an Kunden/Investoren</li> <li>▪ Lebenszyklus Treibhauspotenzial berechnen und für jede Phase auf Kundennachfrage offenlegen</li> </ul>
Renovierung	Primärenergiebedarf	Verringerung um 30 %
Installation/Wartung/Reparatur energieeffizienter Gebäude	Einzelne Renovierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dämmung Wände, Dächer, Decken</li> <li>▪ Austausch Fenster, Türen durch energieeffizientere Varianten</li> </ul>
Installation/Wartung/Reparatur Elektroladeplätze	Ladeplätze für E-Autos	Alle Maßnahmen

# EU-Taxonomie im Detail: Was ist konkret für Baugewerbe und Immobilien definiert?

## Beispiele für technische Bewertungskriterien



Kategorie	Kriterium	Ausprägung
Installation/Wartung/Reparatur Geräte für Steuerung der Energieeffizienz	Geräte	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Thermostate, Sensoren, Bewegungs- und Tageslichtsteuerung</li><li>▪ Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Systeme für Gebäudeenergiemanagement, Beleuchtungssteuerungs- und Energiemanagementsysteme</li><li>▪ Zähler für Gas, Wärme, Kälte, Strom</li><li>▪ Fassaden- und Dachelemente mit Sonnenschutz- oder Sonnenregulierungsfunktion, einschließlich Unterstützung Pflanzenwachstum</li></ul>
Technologie für erneuerbare Energien	Installation, Wartung, Reparatur	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fotovoltaik, Solarwarmwasserpaneels, Wärmepumpen, Windturbinen, Sonnenkollektoren, Wärme o. Elektroenergiespeicher, Micro-KWK-Anlagen, Wärmetauscher/Rückgewinner</li></ul>

# EU-Taxonomie im Detail: Sechs Umwelt-/Ökologieziele sind definiert – für zwei Ziele bereits Bewertungskriterien ausgearbeitet

## Beispiele für technische Bewertungskriterien



Anpassung an den Klimawandel

- Neubau: Durchführung Klimaprojektionen (Klimavulnerabilitätsbewertung über die Lebensdauer)
- Feststellung der Bedrohung und Wesentlichkeit
- Bewertung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken
- Umsetzung physischer und nichtphysischer Anpassungsmaßnahmen (für Folgen mögliche Klimaänderungen) am Gebäude
- Überwachung und Messung Anpassungslösungen während der Nutzungszeit
- Lösungen setzen auf natürliche Maßnahmen oder blaue/grüne Infrastruktur



# EU-Taxonomie im Detail: Was ist konkret für Baugewerbe und Immobilien definiert?

## Beispiele für technische Bewertungskriterien

2 Beeinträchtigt die Aktivität eines der anderen Umweltziele erheblich?

→ Genauere Kriterien für einzelne Aktivitäten in Delegated Acts  
(z.B. Durchführung oder Prüfung der Relevanz einer Umweltverträglichkeitsprüfung für keine Verletzung von Ziel 6: Biodiversität)

Kategorie	Kriterium	Ausprägung
Erwerb- und Eigentums-haltung von Immobilien	Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserhähne Durchfluss max. 6 L/min</li> <li>Duschen 8 L/min; Toiletten 6 L/min</li> </ul>
	Übergang Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 % der anfallenden Bau- und Abbruchabfälle werden für Wiederverwendung, Recycling, stoffliche Verwertung aufbereitet</li> <li>Auslegung der Gebäude und Bautechnik unterstützt Kreislaufwirtschaft anhand ISO 20887</li> </ul>
	Vermeidung Umweltverschmutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baubestandteile und Baustoffe erfüllen bestimmte Kriterien</li> </ul>
	Schutz Biodiversität/ Ökosysteme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau nicht auf Acker und Kulturflächen mit hoher Fruchtbarkeit, unbebautem Land mit hohem Wert und geschützten Arten, Wald</li> </ul>

# EU-Taxonomie im Detail: Wer ist betroffen und muss die Vorgaben einhalten?

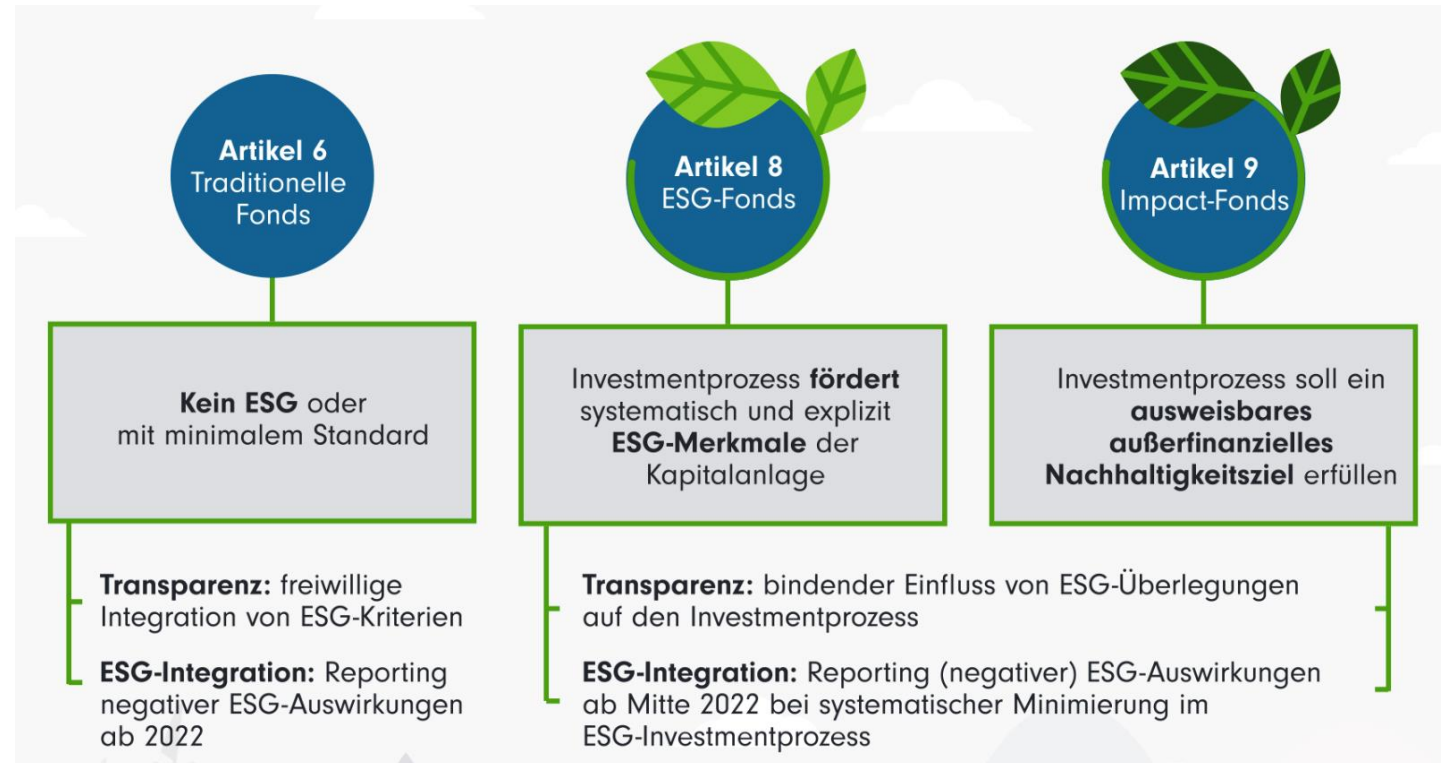
## Direkt betroffen

Finanzmarktteilnehmer, die Produkte gem. Offenlegungsverordnung anbieten

## Indirekt betroffen

Zulieferer für diese Produkthanbieter (Achtung Bestandsverträge)

Finanzmarktteilnehmer (Verwalter, Dienstleister, Vermittler, Berater...)





# EU-Taxonomie im Detail: Wer ist betroffen und muss die Vorgaben einhalten?

## Direkt betroffen

**Unternehmen**, die eine „Nichtfinanzielle Erklärung“ abgeben müssen  
(Nachhaltigkeitsberichterstattung: 500 Mitarbeiter + 40 Mio. Euro Umsatz oder 20 Mio. Euro Bilanzsumme)

## Indirekt betroffen

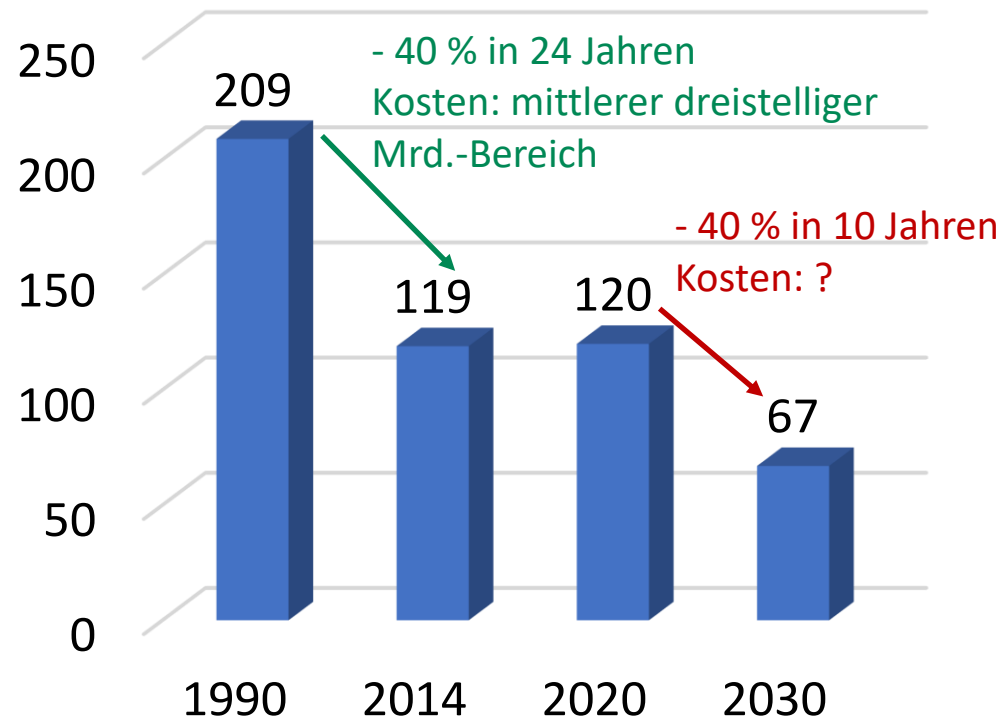
**Zulieferer** für diese Unternehmen



# Was kommt da noch alles?



## Energieausstoss Gebäudesektor in Mio.Tonnen



■ Energieausstoss  
Gebäudesektor in  
Mio.Tonnen



## Rebound Effekt reduziert Fortschritt

- Mehr Singlehaushalte, Wohnflächenverbrauch etc.

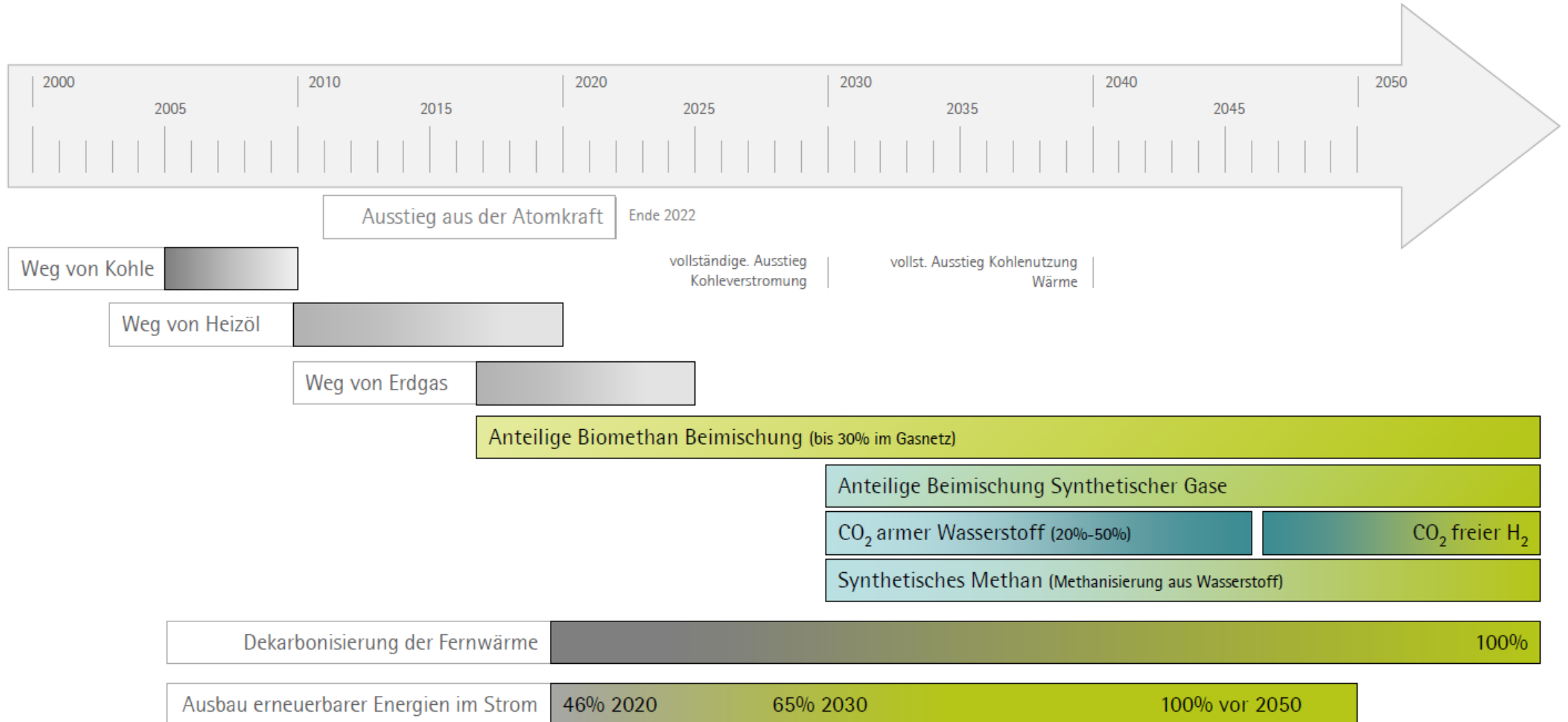


Subvention politischer Ziele

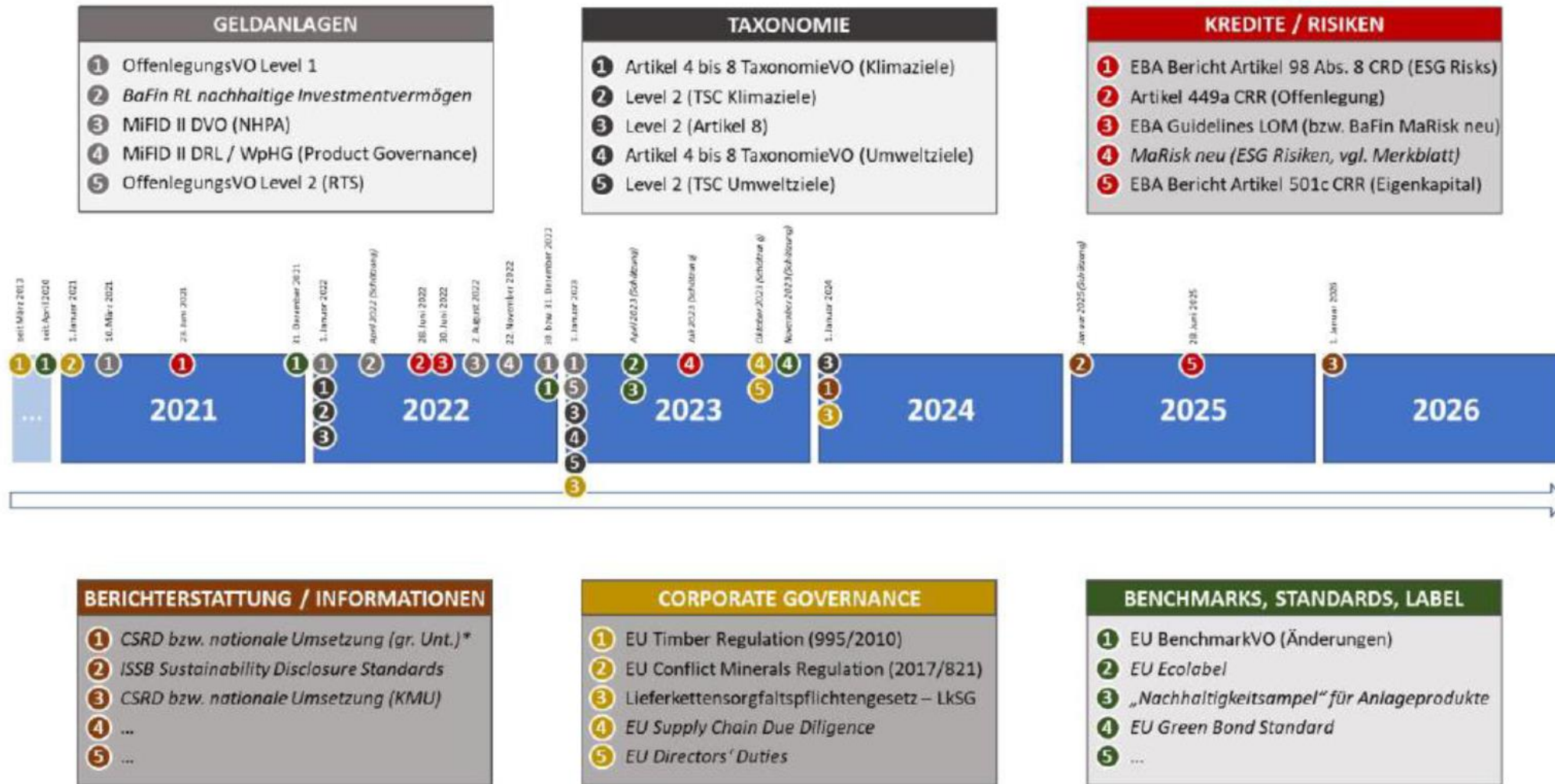
Kopplung an Einhaltung Taxonomie und Labelpflicht

# Taxonomie und ESG – was kommt?

## Ziele der Bundesregierung – Umsetzung in Gesetze: Gebäudeenergiegesetz



# Taxonomie und ESG – Regulierung geht in hohem Tempo weiter



**Wie wird das durchgesetzt?**

**„Follow the Money“:**

**Bisherige Finanzströme werden verändert**



# Finanzströme haben erheblichen Einfluss im Rahmen der Transformation

## 1. regulatorischer Druck auf die Finanzdienstleister steigt enorm



Bundesanstalt für  
Finanzdienstleistungsaufsicht

### 1 Sechs Hauptrisiken im Fokus der BaFin

- 1.1 Risiken aus abrupten Zinsanstiegen mit signifikantem Ausmaß
- 1.2 Risiken aus Korrekturen an den Immobilienmärkten
- 1.3 Risiken aus signifikanten Korrekturen an den internationalen Finanzmärkten
- 1.4 Risiken aus dem Ausfall von Krediten an deutsche Unternehmen
- 1.5 Risiken aus Cyberattacken mit gravierenden Auswirkungen
- 1.6 Risiken aus unzureichender Geldwäscheprävention



### 2 Bedeutende Trends

- 2.1 Digitalisierung
- 2.2 Nachhaltigkeit
- 2.3 Geopolitische Umbrüche

**Priorität 3: Intensivierung der Anstrengungen zur Bekämpfung des Klimawandels**

Erhebliche Risikoexposition im Zusammenhang mit **physischen und Transitionsrisikotreibern**



Klima- und  
Umweltrisiko

## 2. Finanzdienstleister werden mehr Informationen verlangen, tiefer prüfen Ausbau Risikomanagement physischer und transitorischer Klimarisiken

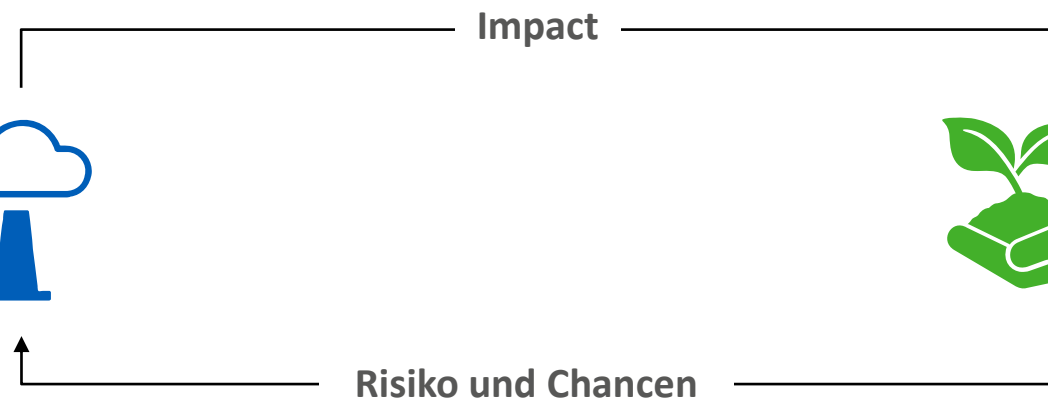


Ökonomische  
Aktivitäten



Nachhaltigkeits-  
ziele und Risiken

- Wie wird das Geld verwendet?
- Wie wirkt das im Hinblick auf ESG?



- Wie wirkt Klimawandel?
- Wo liegen die Risiken (Standorte, Absatzmärkte, Sicherheiten)?



# Öffentliches Bewusstsein wird bestärkt und gefördert

## 3. Transparenz und Berichtswesen werden stark reguliert



### CSRD Standard

Einführung europäischer Berichtsstandards, die sich aus sektorunabhängigen, sektor-spezifischen und organisations-spezifischen Standards zusammensetzen.

Verankert werden soll eine doppelte Materialität, die das in Deutschland zugrunde liegende Wesentlichkeitsprinzip verändert, indem Sachverhalte als wesentlich einzustufen sind, wenn sie entweder für den Geschäftserfolg oder aus ökologischen bzw. sozialen Gesichtspunkten wesentlich sind.

2025

**1. Januar**  
Veröffentlichung CSRD-Report über GJ 2024 für börsennotierte große Unternehmen, die bereits NFRD unterliegen,

bei denen folgende Kriterien erfüllt sind:

- > 500 Beschäftigte und
- > 40 Mio. € Umsatz oder
- > 20 Mio. € Bilanzsumme

2026

**1. Januar**  
Veröffentlichung CSRD-Report über GJ 2025 für große Unternehmen, die nicht der NFRD unterliegen,

welche 2 der 3 folgenden Kriterien erfüllen:

- > 250 Beschäftigte
- > 40 Mio. € Umsatz
- > 20 Mio. € Bilanzsumme

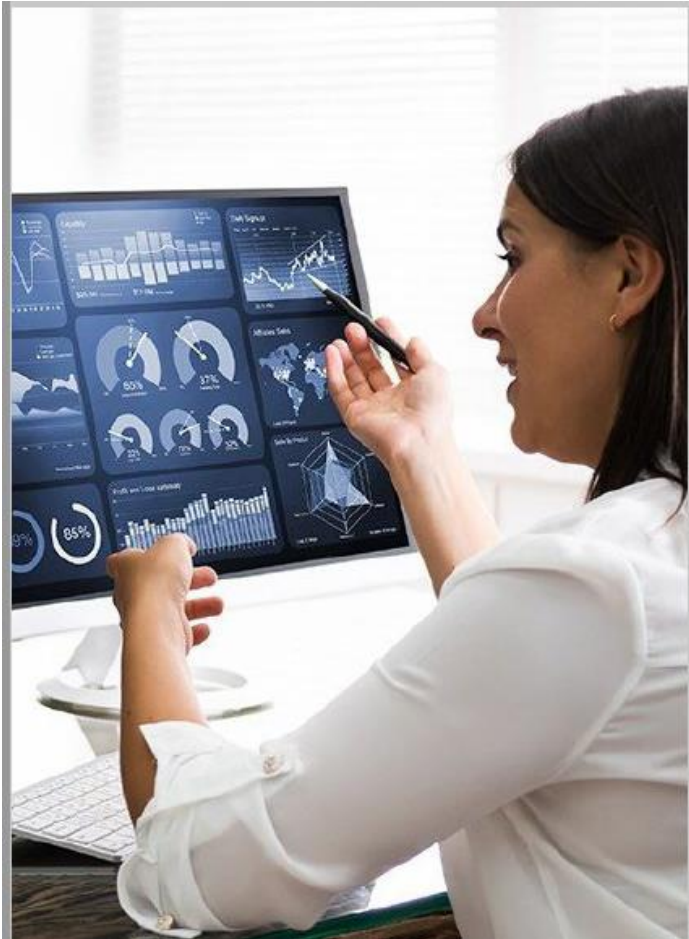
2027

**1. Januar**  
Veröffentlichung CSRD-Report über GJ 2026 für börsennotierte KMUs, Kreditinstitute, Eigenversicherungen (exkl. Kleinunternehmen),

welche 2 der 3 folgenden Kriterien erfüllen :

- > 10 Beschäftigte
- > 700.000 € Umsatz
- > 350.000 € Bilanzsumme

# 4. Regulatorischer Druck auf die Finanzdienstleister auch in der Geldanlage bei der Vermittlung von Wertpapierdienstleistungen



## NACHHALTIGKEITSPRÄFERENZ

Seit 2. August 2022: neue, weitere Kundenangabe zu den Anlagezielen

Einzuholen bei:

- Anlageberatung
- Versicherungsanlageberatung
- Vermögensverwaltung

**Kunden** sind im Beratungsgespräch zu fragen, ob sie in ihrer Geldanlage Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt wissen wollen

**Geeignetheit** der empfohlenen Finanzinstrumente muss auch im Hinblick auf die **Nachhaltigkeitspräferenzen** gegeben sein

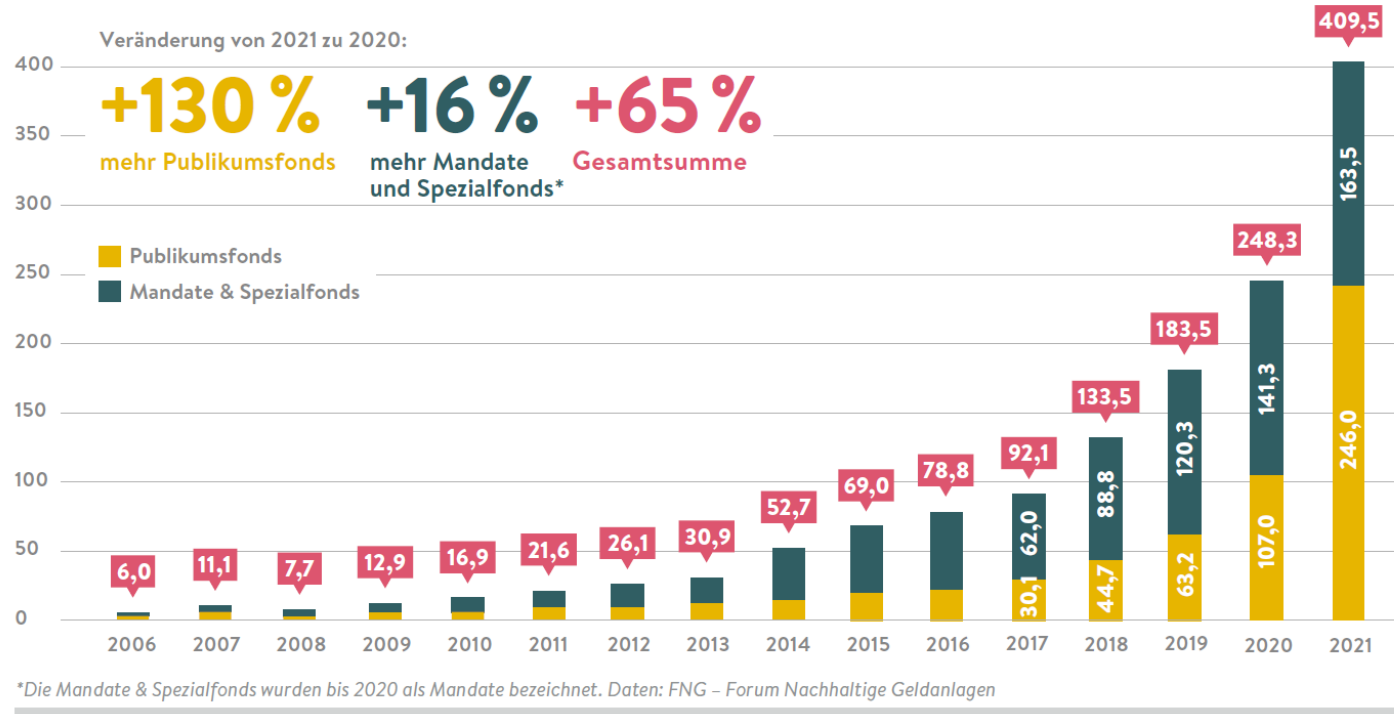
**Principle Adverse Impact - (PAI) – Finanzinstrumente;**  
**Finanzinstrumente nach der TaxonomieVO;**  
**Finanzinstrumente nach der OffenlegungsVO;**



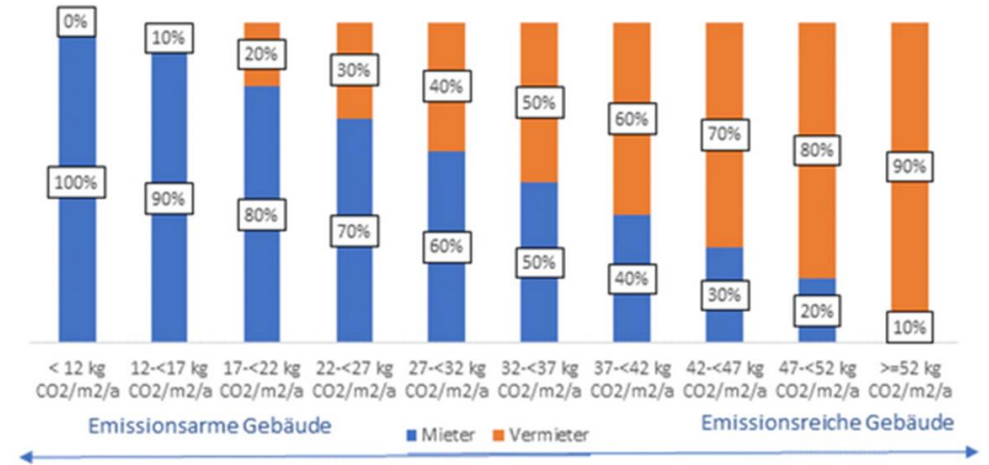
# 5. Bewusstsein der Marktteilnehmer ändert Geldflüsse Geldgetriebene Nachfrage trifft auf mangelndes Angebot

## Volumenentwicklung nachhaltiger Fonds in Deutschland

Grafik 2.2: Nachhaltige Publikumsfonds, Mandate & Spezialfonds in Deutschland (in Milliarden Euro)



## CO<sub>2</sub>-Preisverteilung Mieter/Vermieter

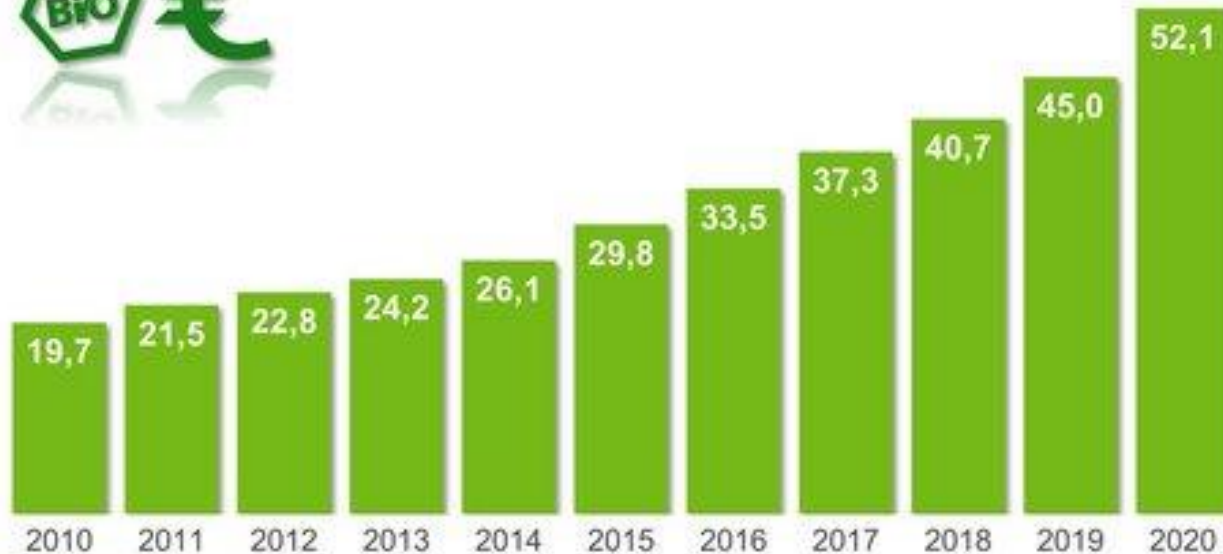


➔ Preisunterschiede nachhaltig/nicht nachhaltig werden entstehen!

## 6. Geldflüsse in Nachhaltigkeitsfonds/CO<sub>2</sub>-Umlage Mieter: Folgt die Immobilie dem Bio-Lebensmitteltrend?

### Der Bio-Markt in Europa wächst weiter

Umsatz von Öko-Lebensmitteln auf Einzelhandelsebene in Europa  
(in Mrd. EUR, ohne Außer-Haus-Verkauf)



ökolandbau.de  
Das Informationsportal

Wann kommt das erste ESG  
Alnatura-/Demeter-Haus?

- Steigender regulatorischer Druck auf Geldgeber und Anleger
- Steigende Rohstoffknappheit, steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung
- Wachsendes Bewusstsein der Marktteilnehmer  
= Turbo für künftige Wertunterschiede zwischen nachhaltigen und nicht nachhaltigen Gebäuden
- **Investition in Nachhaltigkeit ist Investition in Wertsicherung**

**Was folgt daraus –  
was können wir tun?**



# Wie bauen wir zukünftig? Bautechnik und Geschäftsmodelle werden sich ändern



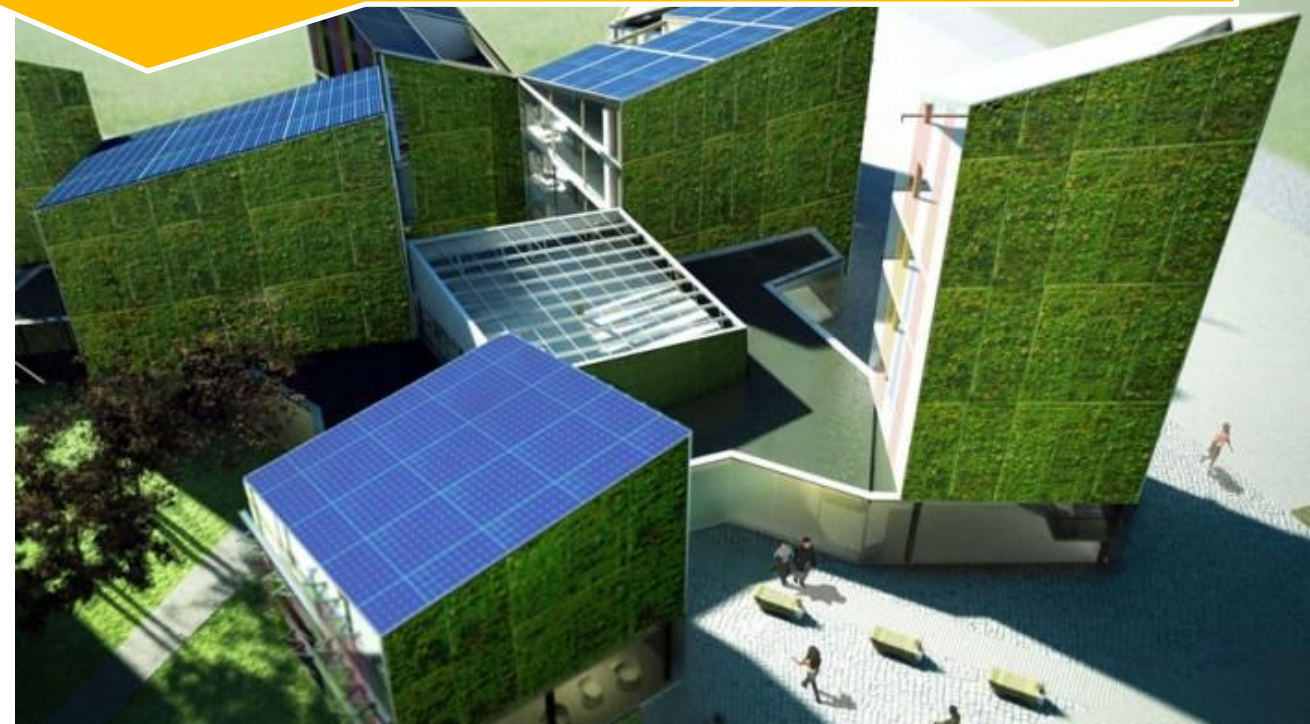
50 Jahre  
Fortschritt?



# Wie werden sich Anforderungen an Wohnraum verändern?



- Eingesetzte Technologie und Materialien werden sich ändern
- Forschung und Entwicklungsausgaben müssen steigen
- Erkenntnisse müssen deutlich stärker geteilt werden
- Risikoakzeptanz muss steigen





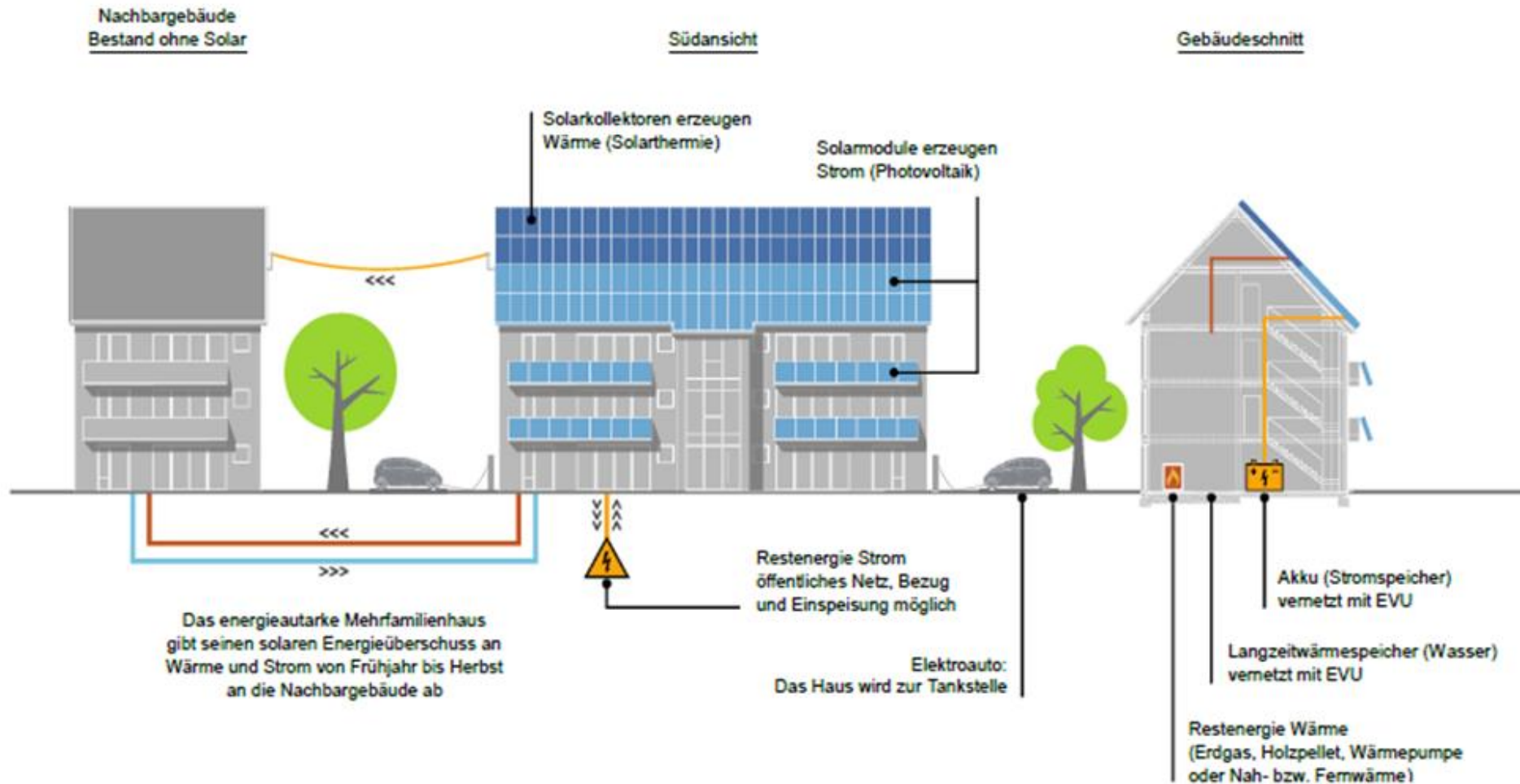
# Wie bauen wir zukünftig? Wie teilen wir Erfahrungsgewinne?

Neue Materialien und konstruktive Antworten müssen skaliert werden



# Wie bauen wir zukünftig? Energieversorgung – Quartierslösungen, Stadttechnik, Rechtsrahmen

## Auf welchen Energieträger setzen wir?



# Label und Zertifizierungen werden Voraussetzung für Fördermittel Entscheidung treffen und Beginn mit Zertifizierung

- Transparenz wird entscheidend (Reporting und Nachweisführung)
- Ohne Label und Zertifizierungen geht nichts mehr



Nachhaltiges Gebäude  
DGNB Vorzertifikat in Gold





- Welche Materialien verwende ich?
- Wo kommen die her?
- Was muss in meinem Unternehmen geändert werden, damit diese wiederverwertbar sind?



**Wo können wir anfangen?**  
**Was machen wir?**







**Neue Materialien, autarke  
Energieversorgung, neuer Planungsansatz**

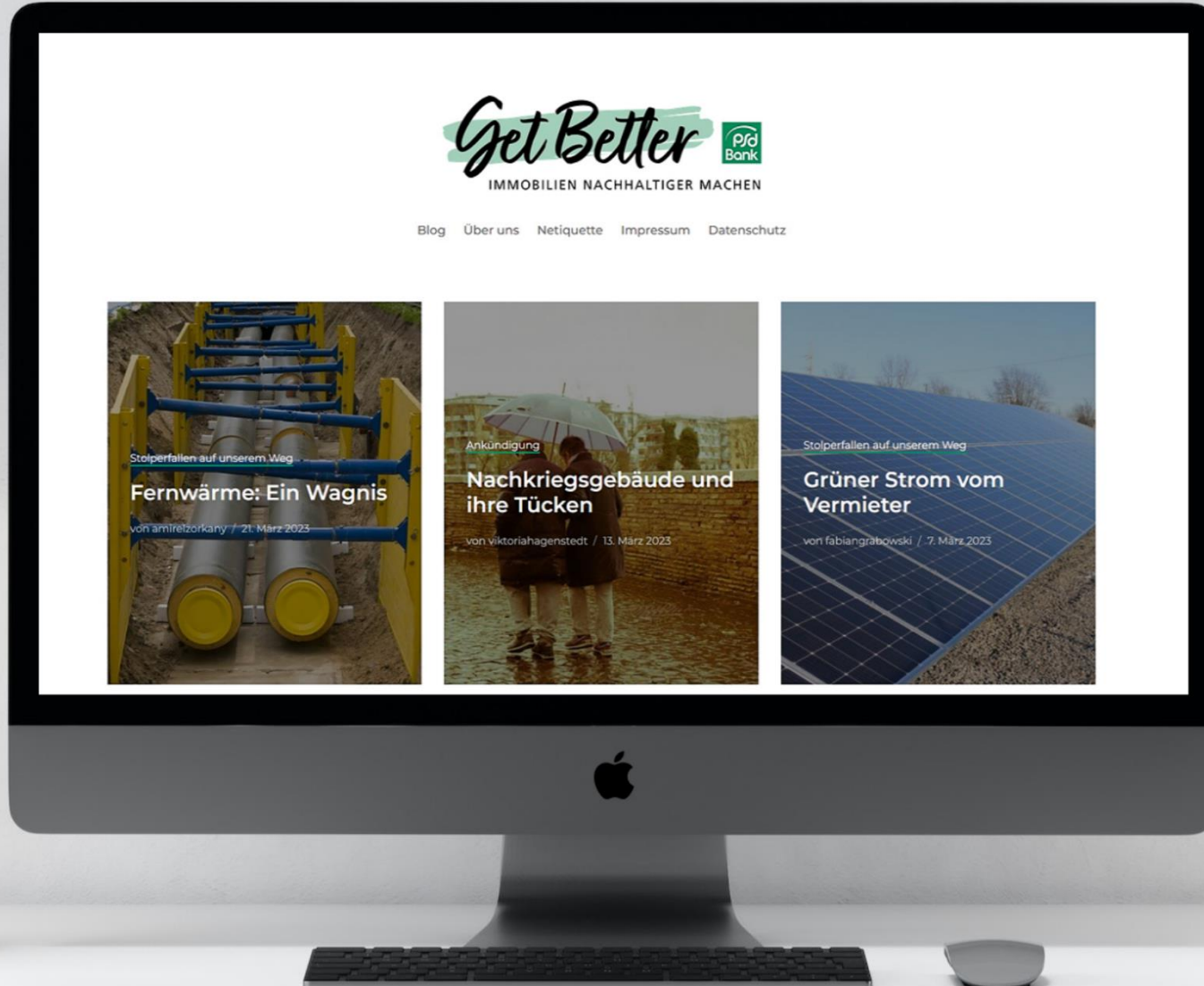


## Wir verbinden Menschen und schaffen Mehrwerte





# Unser Blog für die Bau- und Immobilienwirtschaft: Vernetzung der Praktiker



Diskutieren Sie mit!  
[getbetter.psd-bb.de](https://getbetter.psd-bb.de)



**Vielen Dank!**