



# WEGEFÜHRUNG ODER LABYRINTH DES ZUKUNFTSWEGES

CREATING SPACE.  
INSPIRING PEOPLE.

# GESELLSCHAFTLICHES UMFELD

## Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe



INVESTOREN IM SPANNUNGSFELD VON ESG-ANFORDERUNGEN

REGULATORISCHE ANFORDERUNGEN

MARKT-ANFORDERUNGEN

# REGULATORISCHE TREIBER DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## ENERGY PERFORMANCE BUILDING DIREKTIVE (EPBD)

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)

- Umsetzung in das nationale Recht ist in den ersten beiden Novellen des GEG erfolgt.
- Umsetzung im GEIG steht noch an.

## GREEN DEAL

Sustainable Finance



SFDR

Taxonomie

CSRD

- Direkte Auswirkungen auf den Markt:
- Banken / Investoren**
- Werterhalt der Immobilie
  - Refinanzierungen

## EPBD

## EINFÜHRUNG VON MEPS IM BESTAND (NICHTWOHNHÄUSER)

### Minimum Energy Performance Standards (MEPS)

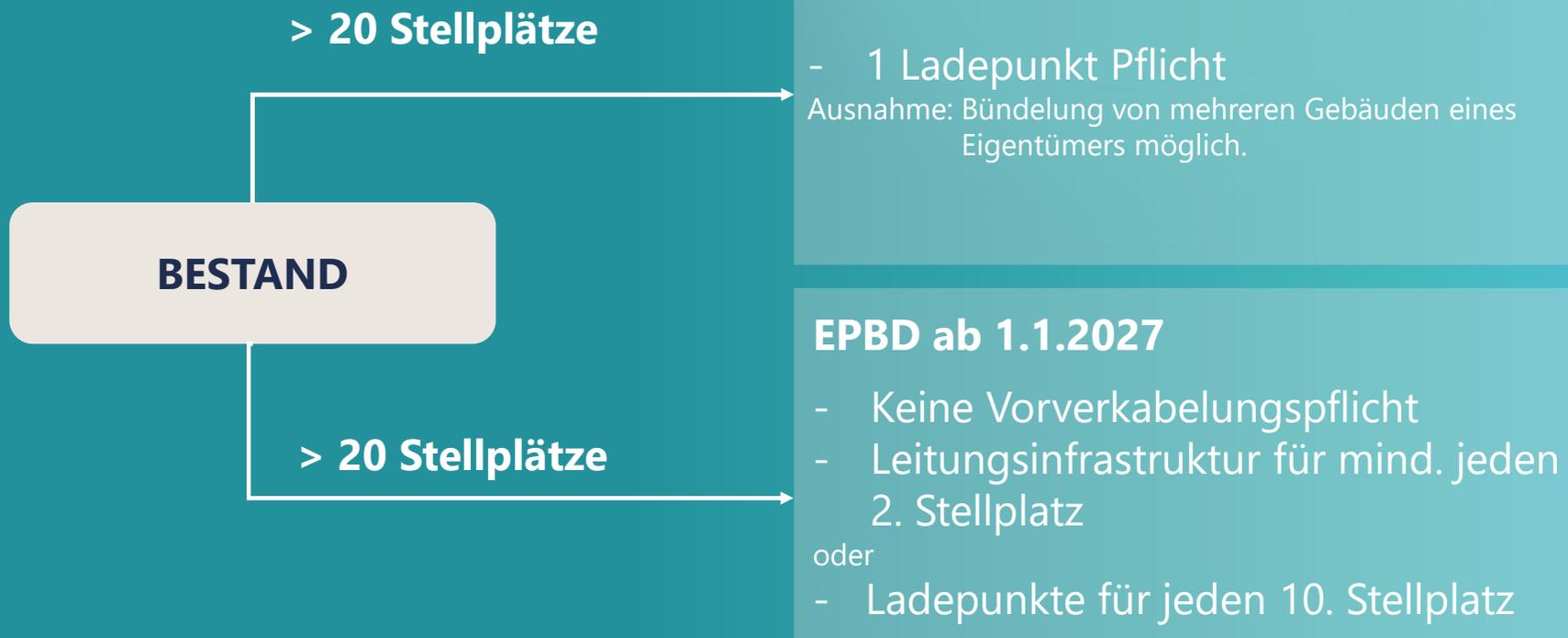
**Ziel:** Mit der Einführung der MEPS soll die energetische Sanierungsrate von Bestandsgebäuden gesteigert werden.

- Bis 2030 die 16% der schlechtesten Gebäude energetisch saniert werden und bis 2033 26% der schlechtesten im nationalen Gebäudebestandes.
- Entsprechende Schwellenwerte sind noch festzulegen und können zwischen den verschiedenen Gebäudetypen für die maximale Gesamtenergieeffizienz differenziert werden.

Grundlage zur Überprüfung der Schwellenwerte der Gesamtenergieeffizienz sind die Energieausweise.

Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes muss auf einer geschlossenen Skala, mit den Buchstaben A bis G angegeben werden (in Deutschland bisher für Gewerbe nicht skaliert).

# MOBILITÄTSANFORDERUNGEN FÜR BESTANDSIMMOBILIEN (NICHTWOHNGBÄUDE)



# TAXONOMIEANFORDERUNGEN IM BESTAND

Für Gebäude die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden

- Energieausweis muss **Klasse A** erfüllen **oder** Gebäude gehört gemäß Primärenergiebedarf zur den **Top 15 %** des nationalen/ regionalen Gebäudebestandes
- Betrieb eines **Energiemanagements und Bewertung der Energieperformance** des Gebäudes
- **Green Building Zertifizierung** werden abgefragt (sind aber kein must have!).



**Welche wesentlichen Kriterien müssen Shoppingcenter erfüllen?**

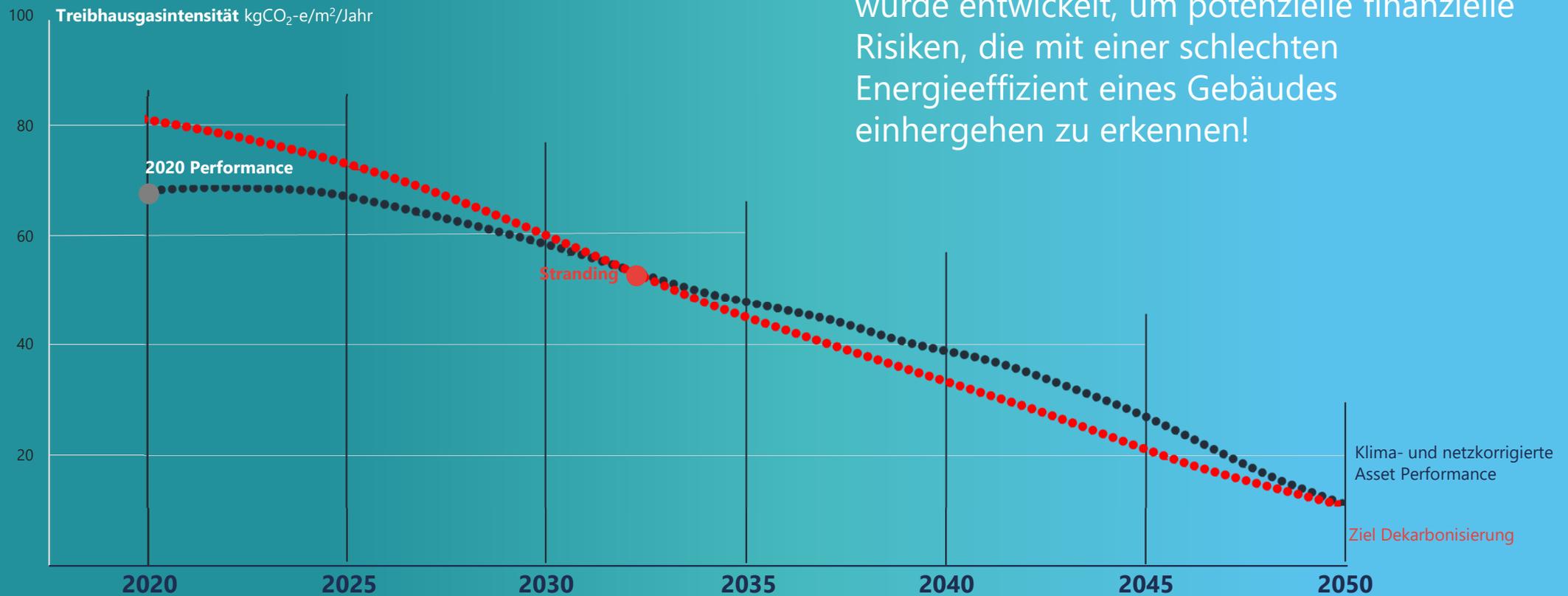
- **Klimafolgenrisikoanalyse** inkl. Maßnahmenplanung ist durchzuführen
- Einhaltung **internationaler Menschenrechtsstandards** im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Besitz der Immobilie wie z.B. OECD-Leitsätze.

# ANFORDERUNGEN AUS DEM MARKT



# CRREM- PFAD

## „Stranding“ Diagramm



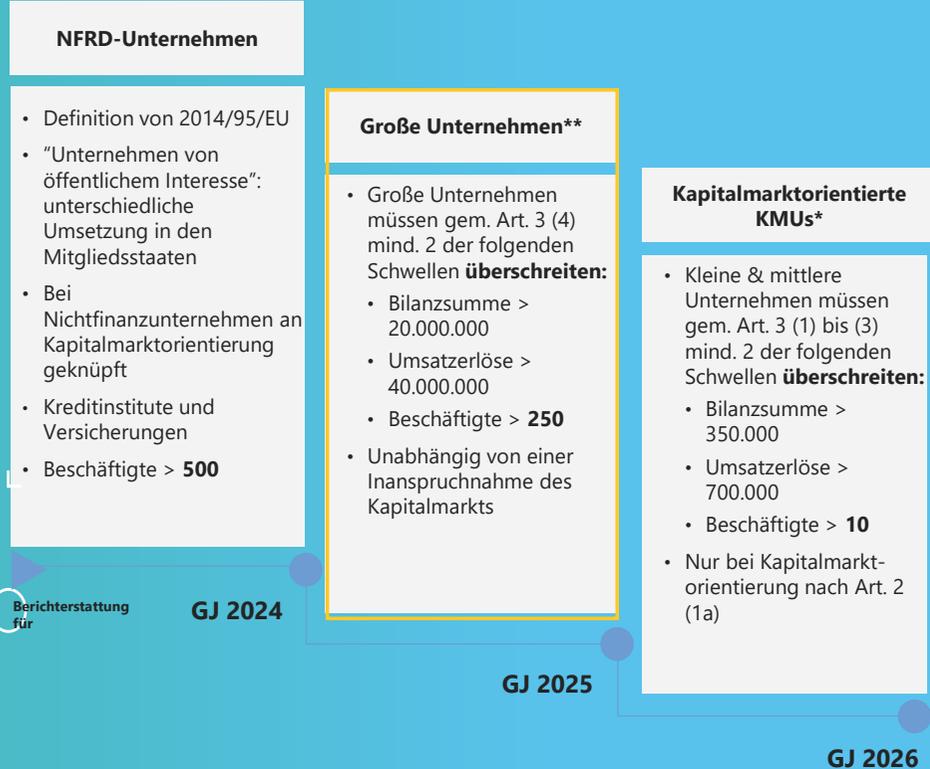
Der „Carbon Risk Real Estate Monitor“ wurde entwickelt, um potenzielle finanzielle Risiken, die mit einer schlechten Energieeffizienz eines Gebäudes einhergehen zu erkennen!

# DIE CSRD- RICHTLINIE IM ÜBERBLICK

## Wichtige Neuerungen unter der CSRD

	Wer	Erhebliche <b>Ausweitung des Geltungsbereichs</b> zur nichtfinanziellen Berichterstattung
	Was	EU definiert <b>eigenen Berichtsstandard (ESRS)</b> mit klar definierter <b>doppelter Wesentlichkeit</b>
	Wo	Nichtfinanzielle Erklärung als Pflichtbestandteil des <b>(Konzern-) Lageberichts</b>
	Wie	<b>Elektronisches Format und Kennzeichnung</b> von Inhalten wird verpflichtend
	Verantwortung	Verantwortung von Management und Governance und <b>neue Rolle des Prüfungsausschusses</b>
	Prozess	Klare Zuständigkeiten für <b>Vorbereitung, Aufsicht und Durchsetzung</b>
	Prüfung	<b>Verpflichtende Prüfung</b> mit begrenzter Sicherheit

## Ausweitung der bestehenden Berichtspflichten\*



## FAZIT:

Die regulatorischen Vorgaben sind teilweise sehr komplex (z.B. die Anforderungen der CSRD)

Die Marktanforderungen sind heute noch sehr heterogen und zeigen noch keinen einheitlichen Weg, hier findet aktuell noch ein Lernprozess insbesondere in der Finanzwirtschaft statt.

Energieausweise haben und werden auch in Zukunft eine bedeutende Rolle für Immobilieneigentümer spielen. Sowohl in der Regulatorik als auch bei den Marktanforderungen

Der ESG- Datenaustausch zwischen Immobilieneigentümern und Nutzern wird immer wichtiger und sich in Zukunft stark intensivieren.