

ESG und Real Estate

Auswirkungen der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung auf die Immobilienwirtschaft



Freshfields Bruckhaus Deringer

Inhalt

I. Regulatorischer Rahmen	3
1. Offenlegungsverordnung	3
2. Taxonomieverordnung	5
3. Durchsetzung	5
II. Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft	6
1. Umsetzung der Transparenzpflichten	6
2. Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche	6
3. Auswirkungen auf den Markt	6
III. Ausblick	7

Einführung

Die Europäische Union hat sich ambitionierte Nachhaltigkeitsziele in den Bereichen *Environment*, *Social* und *Governance* (ESG) gesetzt, zu denen auch der Finanzsektor durch Investitionen in diesen Feldern beitragen soll.

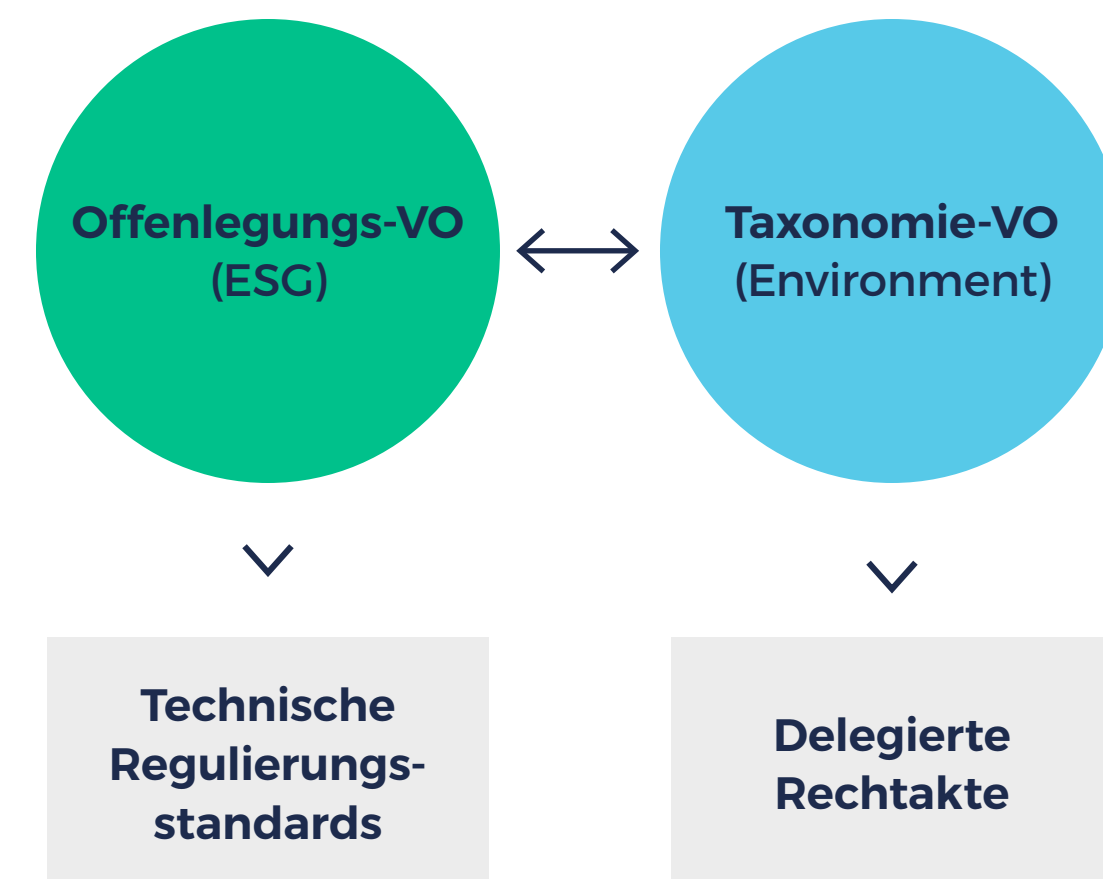
Die rechtlichen Instrumente zur Steigerung nachhaltiger Investitionen sind die Offenlegungsverordnung (*Offenlegungs-VO*)¹ und die Taxonomieverordnung (*Taxonomie-VO*).² Diese Verordnungen haben auch erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche, unmittelbar beispielsweise auf Immobilienfondsgesellschaften, Pensionskassen und AIF-Manager und mittelbar auf Projektentwickler, Asset und Property Manager.

Dieser Beitrag gibt einen allgemeinen Überblick über den regulatorischen Rahmen, deren konkrete Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und einen Ausblick auf künftige Entwicklungen.

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 ([Link](#)).

² Verordnung (EU) 2020/852 ([Link](#)).

I. Regulatorischer Rahmen



Den regulatorischen Rahmen bilden die Offenlegungs-VO und die Taxonomie-VO, die durch delegierte Rechtsakte und durch technische Regulierungsstandards³ von der Europäischen Kommission (*Kommission*) konkretisiert werden. Die beiden Verordnungen sind eng miteinander verknüpft und verweisen aufeinander.

Die Offenlegungs-VO verpflichtet Finanzmarktteilnehmer, die Nachhaltigkeit bzw. Nichtnachhaltigkeit von Investitionen und die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf Investitionen offenzulegen und über den unternehmerischen Umgang mit Nachhaltigkeitsthemen zu berichten. Sie umfasst die drei Bereiche von ESG und geht damit über Nachhaltigkeitsaspekte im Umweltbereich hinaus.

Die Taxonomie-VO legt dagegen in erster Linie fest, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit „ökologisch nachhaltig“ ist. In der derzeitigen Fassung trifft sie lediglich Regelungen für den Bereich Environment. Sogenanntes „Greenwashing“ soll unterbunden werden.

Durch die Verordnungen werden die Finanzmarktteilnehmer nicht unmittelbar zur Tätigkeit von nachhaltigen Investitionen verpflichtet; es bestehen lediglich Informations- und Offenlegungspflichten. Durch eine breite Verfügbarkeit von standardisierten Nachhaltigkeitsinformationen soll jedoch die Nachfrage der Anleger nach nachhaltigeren Finanzprodukten erhöht werden. Damit einhergehen soll die Steigerung entsprechender Angebote.

1. Offenlegungs-VO

a) Anwendungsbereich

Die Offenlegungs-VO verpflichtet Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater. Wer unter den Anwendungsbereich fällt, wird in der Verordnung aufgelistet.⁴

Finanzmarktteilnehmer ist, wer in Bezug auf ein bestimmtes Finanzprodukt in bestimmter Weise, z.B. als Anbieter, Verwalter oder Hersteller tätig wird. Hierunter fallen unter anderem:

- Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM),
- Wertpapierfirmen, die Leistungen im Rahmen der Portfolioverwaltung erbringen,
- Versicherungsunternehmen, die ein Versicherungsanlageprodukt (IBIP) anbieten,
- Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung (EbAV),
- Anbieter eines Paneuropäischen Privaten Pensionsprodukts (PEPP),
- Verwalter qualifizierter Risikokapitalfonds,
- Verwalter qualifizierter Fonds für soziales Unternehmertum,
- Verwaltungsgesellschaften für Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW-Verwaltungsgesellschaft) und
- Kreditinstitute, die Leistungen im Rahmen der Portfolioverwaltung erbringen.

Die vorgenannten Tätigkeiten sind in der EU im Regelfall reguliert. Sie bedürfen daher zumeist einer Registrierung oder Zulassung durch eine nationale oder europäische Aufsichtsbehörde nach dem jeweiligen EU-Regulierungsrecht bzw. dessen mitgliedstaatlichen Umsetzung.

In einem ersten Schritt kann sich der Fragestellung, ob die Offenlegungs-VO anwendbar ist, mit folgender Überlegung genähert werden: Wurde für die Tätigkeit im Zusammenhang

mit dem Finanzprodukt eine Registrierung oder Zulassung nach dem entsprechenden EU-Regulierungsrecht oder der mitgliedstaatlichen Umsetzung beantragt? Wurden entsprechende Anträge gestellt, indiziert dies, dass die Offenlegungs-VO Anwendung findet.

Als Finanzmarktteilnehmer gilt daneben nach der Offenlegungs-VO auch der Hersteller eines Altersvorsorgeprodukts.⁵ Diese Tätigkeit ist zwar reguliert, in Abweichung zu den oben genannten Produkten bedarf diese Tätigkeit aber keiner gesonderten Registrierung oder Erlaubnis.

Die Pflichten der Offenlegungs-VO gelten jedenfalls, wenn ein Finanzmarktteilnehmer oder Finanzberater seine Tätigkeit innerhalb der EU ausübt und sich an den europäischen Markt wendet, d.h. wenn er die von ihm hergestellten Finanzprodukte europäischen Endanlegern anbietet bzw. diesen gegenüber Anlage- oder Versicherungsberatungstätigkeiten erbringen möchte.

Im Gegensatz dazu ist die Geltung der Offenlegungs-VO nicht abschließend geklärt, wenn Finanzmarktteilnehmer einen Drittstaatenbezug aufweisen.

Nach Auffassung der Kommission kann der Anwendungsbereich der Offenlegungs-VO grundsätzlich auch bei Finanzunternehmen aus Drittstaaten eröffnet sein. Dies soll jedenfalls dann der Fall sein, wenn sich ein in einem Drittstaat ansässiger AIFM über einen Drittstaatenzugang (*national private placement regime*) an Endanleger in einem EU-Mitgliedstaat wendet. Die Kommission geht davon aus, dass der Drittstaaten-AIFM in diesem Fall den Pflichten der Offenlegungs-VO unterliegt.⁶

Dies dürfte umgekehrt bedeuten, dass etwa ein in einem Drittstaat ansässiger Private Equity Fund, der zwar über eine Tochtergesellschaft in der EU ein Grundstück erwirbt, jedoch keine europäischen Endanleger ansprechen möchte, nicht vom Anwendungsbereich der Offenlegungs-VO erfasst ist. Inwiefern

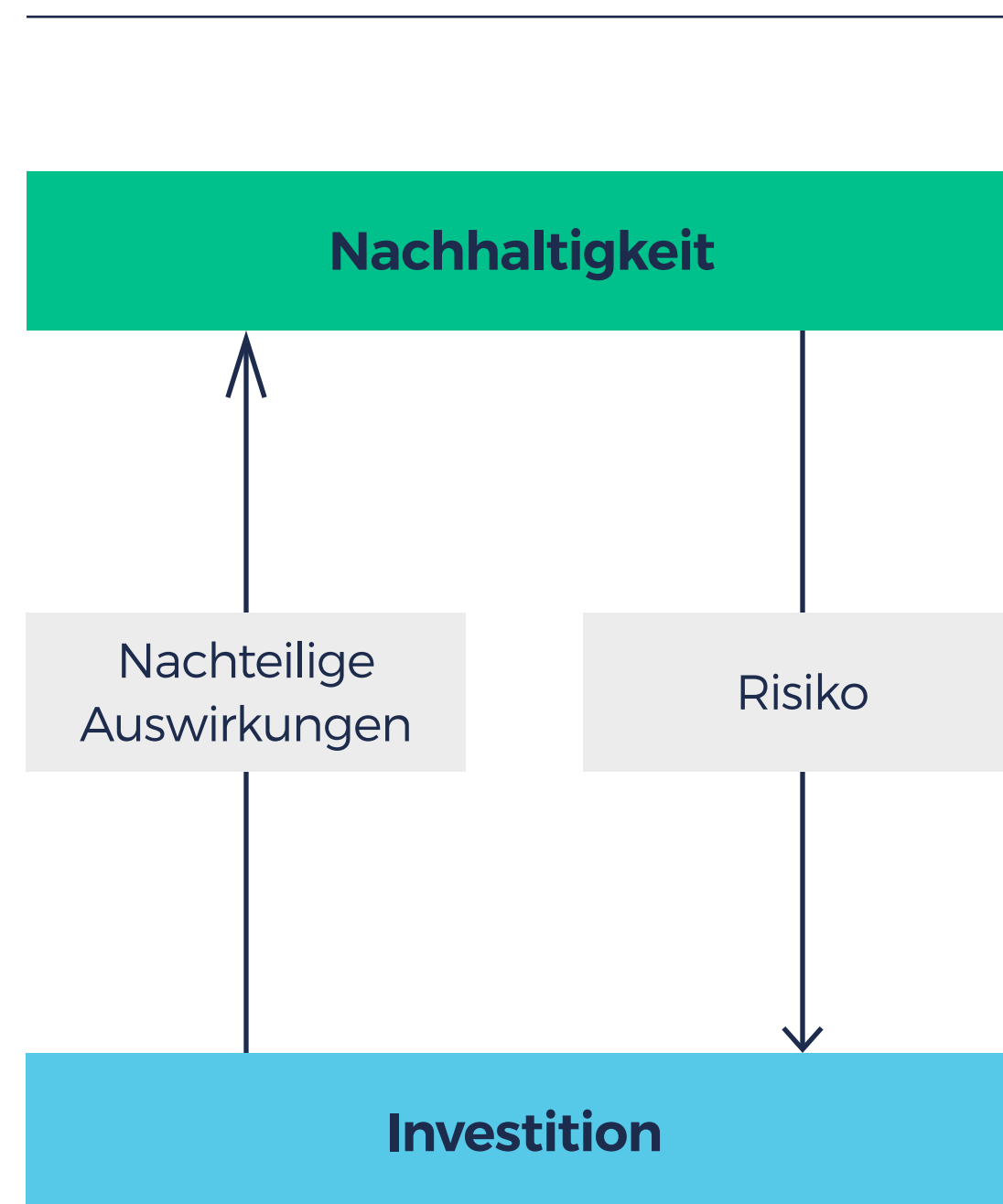
³ Brief der Kommission ([Link](#)); die technischen Regulierungsstandards der Offenlegungs-VO sind noch in der Entwurfsphase und sollen zum 1. Juli 2022 in Kraft treten.

⁴ Art. 2 Nr. 1 Offenlegungs-VO.

⁵ Art. 2 Absatz 2 e) und g) der VO (EU) Nr. 1286/2014.

⁶ Q&A der Kommission ([Link](#)).

I. Regulatorischer Rahmen



Finanzunternehmen aus Drittstaaten in anderen Konstellationen mit einem Bezug zum europäischen Markt den Pflichten der Offenlegungs-VO unterliegen, ist durch eine einzelfallbezogene Prüfung zu ermitteln.

b) Pflichten

Die Verordnung verpflichtet zur Transparenz auf zwei Ebenen: Es gibt unternehmensbezogene und produktbezogene Pflichten.

Dabei unterscheidet die Offenlegungs-VO in der Regel zwischen der Verpflichtung zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen auf die Investition und der Verpflichtung zur Offenlegung von Auswirkungen der Investition auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potentiell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnten.⁷

Nachhaltigkeitsfaktoren sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.⁸ Eine negative Auswirkung liegt beispielsweise vor, wenn eine Investition umweltschädliche Folgen hat.

Weiterhin verpflichtet die Offenlegungs-VO bei als nachhaltig ausgewiesenen Finanzprodukten zu besonderen Informations- und Berichtspflichten.

Unternehmensbezogene Pflichten

Die bedeutendste unternehmensbezogene Pflicht der Offenlegung-VO besteht darin, dass Finanzmarktteilnehmer die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (*principal adverse impacts*, PAI) veröffentlichen und zusätzlich eine Erklärung über ihre Strategien zur Wahrung der Sorgfaltspflicht bezüglich dieser Auswirkungen abgeben müssen.⁹ Diese Informationen sind auf der Internetseite des Unternehmens zu veröffentlichen. Inhalt, Methode und Darstellung sollen durch einen technischen Regulierungsstandard konkretisiert werden. Kleinere Finanzmarktteilnehmer (< 500 Mitarbeiter) können wählen, keine Informationen zu veröffentlichen (*Opt-Out*), wenn sie bei Investmententscheidungen auf nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren keine Rücksicht nehmen.¹⁰ Diese Entscheidung ist zu erklären und in der Praxis als *comply or explain* bekannt.

Die Offenlegungs-VO verpflichtet Finanzmarktteilnehmer außerdem zur Veröffentlichung ihrer Strategie zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungen auf ihrer Internetseite.¹¹ Finanzmarktteilnehmer müssen auch veröffentlichen, inwiefern ihre Vergütungspolitik mit der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken im Einklang steht.¹² Diese Informationen sind auf dem aktuellen Stand zu halten.¹³

Produktbezogene Pflichten

Finanzmarktteilnehmer müssen vorvertraglich informieren, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei künftigen Investitionsentscheidungen einbezogen und welche Auswirkungen sie auf die Rendite des Finanzprodukts haben werden.¹⁴ Sind Nachhaltigkeitsrisiken für das Finanzprodukt nicht relevant, weil es etwa nicht im Zusammenhang mit einem Nachhaltigkeitsthema steht, ist dies zu begründen. Ab dem 30. Dezember 2022 müssen Finanzmarktteilnehmer, sofern sie nicht vom Opt-Out Gebrauch machen, nachteilige Auswirkungen eines Finanzprodukts auf Nachhaltigkeitsfaktoren offenlegen.¹⁵ Dabei sind auch Nachhaltigkeitsinformationen zu den Produkten und die Methode der Bewertung auf der Internetseite zu veröffentlichen. Dies soll künftig durch technische Regulierungsstandards konkretisiert werden.

Erweiterte Berichts- und Informationspflichten

Ein Finanzprodukt, das mit ökologischen oder sozialen Merkmalen beworben¹⁶ oder mit dem eine nachhaltige Investition angestrebt wird,¹⁷ treffen ab dem 1. Januar 2022 weitergehende Pflichten. Es müssen vorvertragliche Informationen bezüglich des Umweltziels (vgl. I. 2 a) und eine Beschreibung, wie und in welchem Umfang die Investition ökologisch nachhaltig ist, bereitgestellt werden.¹⁸ Es sind zudem regelmäßig detaillierte Berichte über die Nachhaltigkeitswirkung zu erstellen.¹⁹ Dies soll durch technische Regulierungsstandards konkretisiert werden.

⁷ Art. 2 Nr. 22 Offenlegungs-VO.

⁸ Art. 2 Nr. 24 Offenlegungs-VO.

⁹ Art. 4 Offenlegungs-VO.

¹⁰ Art. 4 Abs. 1 b), Abs. 3, Abs. 4 Offenlegungs-VO.

¹¹ Art. 3 Offenlegungs-VO.

¹² Art. 5 Offenlegungs-VO, siehe auch Erwägungsgrund 22 Offenlegungs-VO.

¹³ Art. 12 Offenlegungs-VO.

¹⁴ Art. 6 Offenlegungs-VO.

¹⁵ Art. 7 Offenlegungs-VO.

¹⁶ Art. 8 Offenlegungs-VO.

¹⁷ Art. 9 Offenlegungs-VO.

¹⁸ Art. 10 Offenlegungs-VO.

¹⁹ Art. 11 Offenlegungs-VO.

I. Regulatorischer Rahmen

Die Berichts- und Informationspflichten aus der Offenlegungs-VO wurden zudem durch die Taxonomie-VO²⁰ erweitert. Inwiefern ein Finanzprodukt schlussendlich nachhaltig ist, wird für das Nachhaltigkeitsziel Umwelt ebenfalls durch die Taxonomie-VO bestimmt.

2. Taxonomie-VO

Mit der Taxonomie-VO wurde zur Bestimmung der Nachhaltigkeit eines Finanzprodukts ein einheitliches Klassifizierungssystem für den Bereich *Environment* eingeführt.

Daneben erweitert die Taxonomie-VO für große kapitalmarktorientierte Unternehmen der Realwirtschaft (> 500 Mitarbeiter) bestimmte Pflichten der Corporate Social Responsibility Richtlinie (CSR-RL)²¹ und für Finanzmarktteilnehmer Pflichten aus der Offenlegungs-VO.

a) Nachhaltigkeit von Finanzprodukten und Wirtschaftstätigkeiten

Ob ein Finanzprodukt nachhaltig ist, bestimmt sich danach, ob diesem eine nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeit zugrunde liegt.²² Hierfür muss die wirtschaftliche Tätigkeit ein „Umweltziel“ verwirklichen. Diese werden in der Taxonomie-VO abschließend bestimmt.²³

- Klimaschutz,
- Anpassung an den Klimawandel,

- nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen,
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft,
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Ob eine wirtschaftliche Tätigkeit positiven Einfluss auf eines oder mehrere Umweltziele hat, wird abstrakt in der Taxonomie-VO geregelt und in delegierten Rechtsakten durch „Technische Bewertungskriterien“ konkretisiert. Dies ist bislang lediglich für die Umweltziele *Klimaschutz* und *Anpassung an den Klimawandel* erfolgt.²⁴

Umweltziele dürfen zudem durch die ihr zugrunde liegende wirtschaftliche Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn sogenannte „Do Not Significantly Harm“ (DNSH)-Kriterien erfüllt sind, die ebenfalls in den delegierten Rechtsakten definiert werden. Zudem muss ein festgelegter Mindestschutz von Menschenrechten und Arbeitsstandards²⁵ eingehalten werden.

b) Pflichten

Zum einen erweitert die Taxonomie-VO die Berichts- und Informationspflichten für nachhaltige Finanzprodukte aus der Offenlegungs-VO.²⁶

Zum anderen führt die Taxonomie-VO auch Transparenzvorgaben für die Realwirtschaft ein. Hierzu knüpft sie an den persönlichen Anwendungsbereich der CSR-RL an, durch die eine nichtfinanzielle Berichtspflicht für große kapitalmarktorientierte Unternehmen (> 500 Mitarbeiter) eingeführt wurde. Diese Pflicht wird künftig erweitert werden.²⁷ Die Unternehmen haben zu berichten, wie und in welchem Umfang ihre Wirtschaftstätigkeiten als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomie-VO einzustufen sind. Alle Nicht-Finanzunternehmen müssen den Anteil ihres Umsatzes und ihrer Investitionen angeben, der in Verbindung mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten steht. Der Inhalt und die Darstellung dieser Pflichten werden durch einen weiteren delegierten Rechtsakt konkretisiert.²⁸

c) Zeitlicher Anwendungsbereich

Die Taxonomie-VO ist am 12. Juli 2020 in Kraft getreten. Die Nachhaltigkeit einer Wirtschaftstätigkeit kann erst bestimmt werden, wenn die entsprechenden delegierten Rechtsakte von der Kommission veröffentlicht werden. Für die Umweltziele *Klimaschutz* und *Anpassung an den Klimawandel* ist dies erfolgt. Für die übrigen Umweltziele erfolgt dies bis zum 31. Dezember 2021. Anwendung finden die Vorschriften für die bereits konkretisierten Umweltziele zum 1. Januar 2022, für die übrigen Umweltziele zum 1. Januar 2023.²⁹

3. Durchsetzung

Die Taxonomie-VO verpflichtet die Mitgliedstaaten, Vorschriften für Maßnahmen und Sanktionen bei Verstößen festzulegen.³⁰ Bezüglich der Pflichten aus der Offenlegungs-VO besteht keine vergleichbare Regelung. Entsprechende Rechtsgrundlagen für Sanktionen werden aber üblicherweise durch die Mitgliedstaaten erlassen. Im Versicherungsbereich, der auch Pensionsfonds erfasst, gibt es bereits spezielle Ordnungswidrigkeitstatbestände.³¹ Zudem wurden teilweise aufsichtsrechtliche Eingriffsbefugnisse geschaffen, um die Offenlegungspflichten durchsetzen zu können.³²

Darüber hinaus ist auch eine zivilrechtliche Haftung denkbar. Gegenüber dem Anleger kommt eine Prospekthaftung in Betracht. Bestimmte Informationen, die nach der Offenlegungs- und Taxonomie-VO zu veröffentlichen sind, sind in einem Verkaufsprospekt nach dem KAGB aufzunehmen.³³ Zudem kann sich eine Haftung der Vorstandsmitglieder einer Aktiengesellschaft gegenüber der Gesellschaft im Rahmen der Binnenhaftung ergeben.³⁴ Diese Haftung erfasst unter anderem auch Reputationsschäden, die bei einer Nichterfüllung bzw. einer fehlerhaften Erfüllung der Transparenzpflichten drohen können.

²⁰ Art. 5–7 Taxonomie-VO.

²¹ CSR-RL 2014/95/EU ([Link](#)).

²² Art. 3 der Taxonomie-VO.

²³ Art. 9–15 Taxonomie-VO.

²⁴ C(2021) 2800 Annex I ([Link](#)) und II ([Link](#)).

²⁵ Art. 18 Taxonomie-VO.

²⁶ ArArt. 5–7 Taxonomie-VO.

²⁷ Art. 8 Taxonomie-VO.

²⁸ C/2021/4987 ([Link](#)).

²⁹ Art. 27 Abs. 2 Taxonomie-VO.

³⁰ Art. 22 Taxonomie-VO.

³¹ § 332 Abs.4 (k) VAG.

³² § 136 Abs. 3 S. 2 Nr. 6 und 7 KAGB, § 35 Abs. 1 Nr. 9 VAG.

³³ § 165 Abs. 2 Nr. 42, § 306 KAGB.

³⁴ § 93 Abs. 2 AktG.

II. Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ist von den Regelungswirkungen der Offenlegungs- und Taxonomie-VO unmittelbar (insbesondere Immobilienfondsgesellschaften, Pensionskassen, AIF-Manager) bzw. mittelbar (z.B. Projektentwickler, Asset Manager) betroffen.

1. Umsetzung der Transparenzpflichten

Die produkt- und unternehmensbezogenen Offenlegungspflichten gehen mit der Pflicht zur Sammlung, Auswertung und Darstellung von Nachhaltigkeitsdaten einher.

Für Finanzmarktteilnehmer in der Immobilienbranche ist es zunächst bedeutsam, sich über den Umfang der Pflichten bewusst zu werden.

Immobilienfondsgesellschaften müssen zukünftig auf ihrer Internetseite ihre Strategie zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungen und Anlageberatungen offenlegen. Finanzmarktteilnehmer, die nicht vom Opt-Out Gebrauch gemacht haben, müssen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf ihrer Internetseite offenlegen (vgl. I. 1. b), *Unternehmensbezogene Pflichten*). Dies umfasst nach dem Entwurf des entsprechenden technischen Regulierungsstandards beispielsweise Investitionen in energieineffiziente Gebäude oder in Gebäude zur Gewinnung, Lagerung oder zum Transport von fossilen Brennstoffen.

Bei Finanzprodukten müssen zudem die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite offengelegt werden.

Werden Immobilienfonds mit ökologischen oder sozialen Merkmalen beworben oder werden mit ihnen nachhaltige Investitionen angestrebt, sind zusätzlich erweiterte Informationen zu den Merkmalen bzw. dem Ziel der Investition auf der Internetseite anzugeben. Zudem ist regelmäßig Bericht zu erstatten, inwiefern die Ziele und

Merkmale erreicht wurden. Um diesen Pflichten gerecht zu werden, kann eine aufwendige Ermittlung von Daten erforderlich werden. Dies kann gerade bei Bestandsimmobilien zu Problemen führen.

2. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Ob eine Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft nach der Taxonomie-VO nachhaltig ist, wurde durch delegierte Rechtsakte für zwei Umweltziele, und zwar *Klimaschutz* und *Anpassung an den Klimawandel*, bereits definiert.³⁵ Wird mit einer Investition eine wirtschaftliche Tätigkeit finanziert, die durch den delegierten Rechtsakt als nachhaltig qualifiziert wird, kann diese Investition später als nachhaltig ausgewiesen werden. Hierfür wurde die Immobilienbranche in vier Wirtschaftstätigkeitsbereiche aufgeteilt³⁶ (hier am Beispiel *Klimaschutz*):

1. Errichtung neuer Gebäude: Primärenergiebedarf mindestens 10 Prozent unter dem Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude.
2. Renovierung bestehender Gebäude: Energieeinsparung von 30 Prozent oder im Einklang mit der EU-Gebäuderichtlinie.
3. Einzelmaßnahmen: Investitionen in die Gebäudedämmung, die Errichtung von Windrädern und Photovoltaikanlagen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.
4. Erwerb von Eigentum: Gebäude hat einen niedrigen Primärenergiebedarf, d.h. es gehört zu den oberen 15 Prozent des nationalen oder regionalen Bestandes.

3. Auswirkungen auf den Markt

Die Verordnungen haben bereits Einfluss auf die Preisbildung von Immobilien. Voraussichtlich wird sich diese Entwicklung in der Zukunft noch steigern.

Obwohl nicht unmittelbar zu nachhaltigem Wirtschaften verpflichtet wird, ist zu erwarten, dass Immobilien und Investments, die nach der Taxonomie-VO einen hohen Nachhaltigkeitsgrad versprechen, bei den Marktteilnehmern eine höhere Nachfrage erzeugen und ggf. auch günstiger finanziert werden können. Die Nachhaltigkeitskriterien der Verordnungen dürften daher verstärkt zu wertbildenden Faktoren werden. Während der Haltedauer einer Immobilie werden sich Maßnahmen zur ESG-Wertschaffung, etwa durch Maßnahmen zur Reduzierung und zum Monitoring von Umwelteinwirkungen, Zertifizierung des Gebäudes, grüne Mietverträge (*Green Leases*)³⁷ und sonstige Mietermaßnahmen etablieren. Das kontinuierliche Monitoring und Management von Nachhaltigkeitsfaktoren wird damit ebenso wichtig wie preisbildend. Aus unternehmerischer Perspektive sollten diese Aspekte bereits in die Due Diligence integriert werden.

Bestandshaltern ist zu empfehlen, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilie zu prüfen und, wenn nötig, Anpassungen in den nächsten Jahren zu planen. Hierbei kann eine durchdachte Fördermittelstrategie hilfreich sein. Gerade im Gebäudebereich können mit Fördermitteln Nachhaltigkeitsziele und -kriterien erreicht werden, was sich regelmäßig in einem Wertzuwachs der Immobilie niederschlagen wird. Beispielsweise wurde das „Sofortprogramm Gebäude“, mit dem die Energieeffizienz von Gebäuden gefördert werden soll, durch die Bundesregierung auf 11,5 Mrd. Euro aufgestockt und damit nahezu verdoppelt.

³⁵ Siehe Fn. 24.

³⁶ C(2021) 2800 final Annex I ([Link](#)).

³⁷ Siehe hierzu: Freshfields Green Lease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland ([Link](#)).

III. Ausblick

In naher Zukunft werden der Taxonomie-VO nachgeordnete delegierte Rechtsakte zu den übrigen vier Umweltzielen (*nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme*) ergehen. Dadurch wird die Möglichkeit, Finanzprodukte als nachhaltig auszuweisen, erweitert. Damit einher geht auch eine Erweiterung der Pflicht zur Sammlung und Veröffentlichung von Nachhaltigkeitsdaten. Die Erweiterung dieser Pflichten wird sich nicht nur auf die genannten Umweltziele beschränken. Die im Rahmen der Taxonomie-VO etablierte „Plattform für ein nachhaltiges Finanzwesen“³⁸ entwickelt derzeit weitere Vorschläge für die Erweiterung der Taxonomie, die sich auch auf soziale Ziele erstrecken soll. Aufgrund des weiten Verständnisses des Begriffs „Nachhaltigkeit“ werden weite Teile der unternehmerischen Tätigkeiten erfasst sein, so beispielsweise auch der Bereich Steuern.

³⁸ Art. 20 Taxonomie-VO.

Unser Team



Johannes Conradi

Partner

T +49 40 36 90 61 68

E johannes.conradi@freshfields.com



Niko Schultz-Süchting

Partner

T +49 40 36 90 62 73

E niko.schultz-suechting@freshfields.com



Timo Elsner

Partner

T +49 69 27 30 81 68

E timo.elsner@freshfields.com



Julia Haas

Partner

T +49 69 27 30 81 58

E julia.haas@freshfields.com

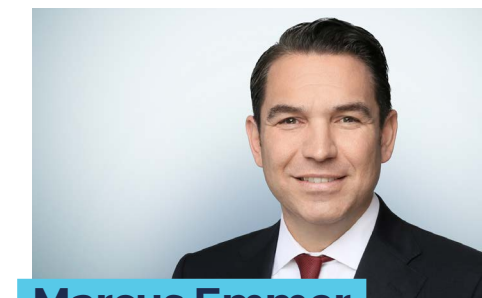


Gerrit Beckhaus

Partner

T +49 40 36 90 61 68

E gerrit.beckhaus@freshfields.com



Marcus Emmer

Of Counsel | Notary

T +49 69 27 30 81 25

E marcus.emmer@freshfields.com



Moritz Heidbuechel

Counsel

T +43 1 515 15 309

E moritz.heidbuechel@freshfields.com

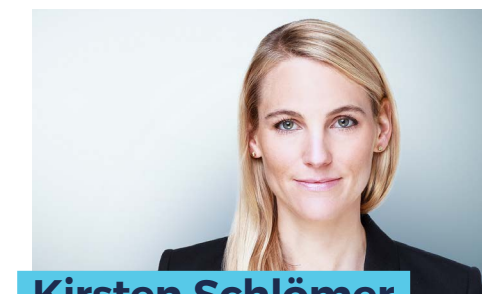


Felix Neuwirther

Counsel

T +49 69 27 30 81 58

E felix.neuwirther@freshfields.com



Kirsten Schlömer

Senior Knowledge Lawyer

T +49 40 36 90 64 28

E kirsten.schloemer@freshfields.com

freshfields.com

Diese Dokumentation wird zur Verfügung gestellt von der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer, die in zahlreichen Ländern in unterschiedlichen Organisationsformen tätig ist. Weitere regulatorische Informationen finden Sie unter www.freshfields.com/support/legalnotice.

Freshfields Bruckhaus Deringer hat Niederlassungen und assoziierte Partnerkanzleien in Bahrain, Belgien, China, Deutschland, England, Frankreich, Hongkong, Italien, Japan, den Niederlanden, Österreich, Russland, Singapur, Spanien, Vietnam, den Vereinigten Arabischen Emiraten und den Vereinigten Staaten von Amerika.

Diese Dokumentation dient der allgemeinen Information und ist nicht als umfassende Darstellung gedacht. Sie kann eine Rechtsberatung nicht ersetzen.

© Freshfields Bruckhaus Deringer Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbB, October 2021, 08833



Freshfields Bruckhaus Deringer