

CLIENT ALERT

Update zu ESG/EU Taxonomie

June 13, 2023

AUTHORS

Cornelia Thaler | Dr. Christian Werthmüller

Weitere Verschärfung der Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien

Die EU plant, ab dem 1. Januar 2024 die Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien deutlich zu verschärfen um den Übergang zur Kreislaufwirtschaft zu fördern. Hiervon betroffen ist sowohl der Abriss/Neubau als auch die Renovierung von Immobilien, wie aus einem aktuellen Verordnungsentwurf der EU hervorgeht.

1. Anforderungen an den nachhaltigen Abriss einer Immobilie

Um einen nachhaltigen Abriss zu gewährleisten, müssen bereits vor dem Abriss einer Immobilie die folgenden Anforderungen eingehalten werden:

- Das angestrebte Recycling-Zielniveau muss festgelegt werden,
- Projektspezifische Einschränkungen, die das angestrebte Recycling-Zielniveau beeinträchtigen könnten, müssen ermittelt und Angaben darüber gemacht werden, wie die Einschränkungen minimiert werden können,
- Ein Auditverfahren muss durchgeführt und ein Abfallbewirtschaftungsplan erstellt werden.

Darüber hinaus muss während des Abrisses sichergestellt werden, dass

- Die Abfallvorschriften und die Checkliste des EU-Protokolls für Bau- und Abbruchabfälle eingehalten sowie
- mindestens 90 % der auf der Baustelle anfallenden, nicht gefährlichen, Abbruchabfälle für die Wiederverwendung oder das Recycling vorbereitet werden.

Update zu ESG/EU Taxonomie

2. Anforderungen an den nachhaltigen Neubau einer Immobilie

Um auch den Neubau als ökologisch nachhaltig einstufen zu können, muss der Einsatz von Primärrohstoffen verringert werden. Dies soll insbesondere über die Verwendung von recycelten Rohstoffen erreicht werden. Nach dem Verordnungsentwurf sollen mindestens die folgenden Quoten an recycelten Rohstoffen beim Neubau verwendet werden:

Rohstoff	Quote
Metall	70 %
Nicht-biobasierte Kunststoffe	50 %
Gips	35 %
Beton, Steine, Fliesen, Keramik und Glas	30 %
Biobasierte Produkte	20 %

3. Anforderungen an die nachhaltige Renovierung einer Immobilie

Auch für die nachhaltigen Renovierungen von Bestandsgebäuden sind zusätzliche Anforderungen vorgesehen. Hierfür sollen unter anderem:

- 70 % der Abbruchabfälle, die auf der Baustelle anfallen und nicht gefährlich sind, für die Wiederverwendung oder das Recycling vorbereitet werden,
- das Treibhausgaspotenzial, das aus den Renovierungsarbeiten resultiert, für jede Phase des Lebenszyklus der Immobilie ab dem Zeitpunkt der Renovierung berechnet werden,
- mindestens 50 % der ursprünglichen Immobilie erhalten bleiben,

Update zu ESG/EU Taxonomie

- die Verwendung von Primärrohstoffen durch den Einsatz von recycelten Rohstoffen gesenkt werden. Dabei sollen die verwendeten Rohstoffe zu den nachfolgenden Quoten aus recycelten Quellen stammen:

Rohstoff	Quote
Metall	35 %
Nicht-biobasierte Kunststoffe	25 %
Gips	17 %
Beton, Naturstein, Ziegel, Fliesen, Keramik, Glas und mineralische Dämmstoffe	15 %
Biobasierte Produkte	10 %

4. Nächste Schritte

Die Veröffentlichung des finalen Wortlauts der Verordnung wird im Laufe des Monats Juni 2023 erwartet. Ohne die Einhaltung der darin genannten Anforderungen wird es schwer werden, ein Immobilienprojekt zukünftig als nachhaltig zertifizieren zu lassen. Einzelne Immobilienzertifizierer haben Teile der geplanten Verordnung bereits vorweggenommen, was zur Folge hat, dass jedenfalls für einen klassischen Abriss/Neubau die begehrten hohen Zertifizierungsstufen beinahe unerreichbar werden.

Eine rechtliche Hürde bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen stellt derzeit jedoch der juristische Abfallbegriff dar, der insbesondere die Wiederverwertbarkeit der beim Abriss generierten Rohstoffe erschwert. Insofern hat Bundesbauministerin Geywitz aber bereits eine zeitnahe Anpassung angekündigt.

Zum Werterhalt des eigenen Investments sollten die weiteren Entwicklungen daher sehr genau beobachtet werden.

Bitte beachten Sie: Es handelt sich bei dem Vorgenannten nur um eine kurze und allgemeine Zusammenfassung einzelner Inhalte des Verordnungsentwurfs der EU. Ihr Willkie Real Estate Team berät Sie gerne bei weiteren Fragen hinsichtlich den konkreten Auswirkungen auf Ihr Immobilienprojekt und bei allen Fragen rund um die Immobilie.

Update zu ESG/EU Taxonomie

If you have any questions regarding this client alert, please contact the following attorneys or the Willkie attorney with whom you regularly work.

Cornelia Thaler

+49 69 79302 238

cthaler@willkie.com

Dr. Christian Werthmüller

+49 69 7930 2370

cwerthmueller@willkie.com

Copyright © 2023 Willkie Farr & Gallagher LLP.

This alert is provided by Willkie Farr & Gallagher LLP and its affiliates for educational and informational purposes only and is not intended and should not be construed as legal advice. This alert may be considered advertising under applicable state laws.

Willkie Farr & Gallagher LLP is an international law firm with offices in Brussels, Chicago, Frankfurt, Houston, London, Los Angeles, Milan, New York, Palo Alto, Paris, Rome, San Francisco and Washington. The firm is headquartered at 787 Seventh Avenue, New York, NY 10019-6099. Our telephone number is (212) 728-8000 and our fax number is (212) 728-8111. Our website is located at www.willkie.com.