



by TaylorWessing

# **Green Buildings – Investieren in Immobilien nach ESG-Kriterien**

Johannes Callet, Manuel Bugl, Thomas Deutinger

# Querschnittsmaterie ESG

ESG ist eine **Querschnittsmaterie** über eine **Vielzahl rechtlicher und nicht rechtlicher Themen** hinweg. Wir decken mit unserer Beratung die rechtlichen Themen ab. Immer mehr von dem, was bisher freiwillig war, wird gesetzlich kodifiziert. Das Puzzle ESG-Gesetzgebung wird immer vollständiger.

Environmental		Social		Governance		Sustainable Finance	
Erneuerbare Energien Transaktionen & Regulierung	Netzausbau- & Speicher- Beratung	Sorgfaltspflichten in der Lieferkette	Zukunft der Arbeit	Vorstands- und Aufsichtsratsschulungen (inkl. Diversity und Vergütung)	ESG Berichts- und Offenlegungspflichten	Beratung zur den Anforderungen der Taxonomie VO	Beratung zur den Anforderungen der Offenlegungsverordnung
Rechtliche Beratung entlang der Wertschöpfungskette von Wasserstoff	Identifizierung & Bewertung umweltrechtlicher Risiken bei Transaktionen	Identifizierung & Bewertung sozialer Risiken bei Transaktionen	Diversity & Inclusion	Identifizierung & Bewertung von Führungsrisiken bei Transaktionen	Compliance & Risk Management	Benchmarkverordnung	Financial ESG- Compliance
Beratung zur Mobilität der Zukunft / Verkehrswende eMobility & Charging Infrastructure	Green Antitrust Beratung zu F&A, Kooperationen, Competition Compliance	Arbeits- und Gesundheitsschutz	Mitarbeiterbeteiligung	Whistleblowing	Green Advertising	Beratung zu Green und Sustainability-linked Loans	Beratung zu Green Bonds, Social Bonds und Sustainability-linked Bonds
Beratung zu Green Leases	Beratung zu Green Buildings	Faire Arbeitsbedingungen	More to come	Transparenz	Exportkontrolle von Technologien	Beratung zu allgemeinen ESG- Regulierungsvorhaben	More to come
Emissionshandel	Klimaschutzklagen	More to come	More to come	More to come	More to come	More to come	More to come

# Sessions 2023

- #1 **Lieferkettengesetz – Jetzt gilt's!**  
Sebastian Rünz und Dr. Oliver Winter am 19. Januar 2023
- #2 **Sustainable Governance & CSRD – Wie der Mittelstand nachhaltig wird**  
Dr. Rebekka Krause, Dr. Jonas Woitzyk und Prof. Dr. Julia Redenius-Hövermann am 2. Februar 2023
- #3 **Sustainable Finance – heiß begehrt oder kalt erwischt?**  
Dr. Verena Ritter-Döring und Antje Biber am 16. Februar 2023
- #4 **Green Buildings – Investieren in Immobilien nach ESG-Kriterien**  
Johannes Callet, Thomas Deutinger und Manuel Bugl am 2. März 2023
- #5 **Diversity, Equality & Inclusion – endlich Gerechtigkeit?**  
Katja Schiffelholz Semedo, Dr. Sebastian Beyer und Dr. Lea Maria Siering am 16. März 2023

# Investieren in Immobilien nach ESG-Kriterien



# Was hat ESG – Green Buildings mit Recht zu tun?

## Rechtlicher Rahmen:

SFDR

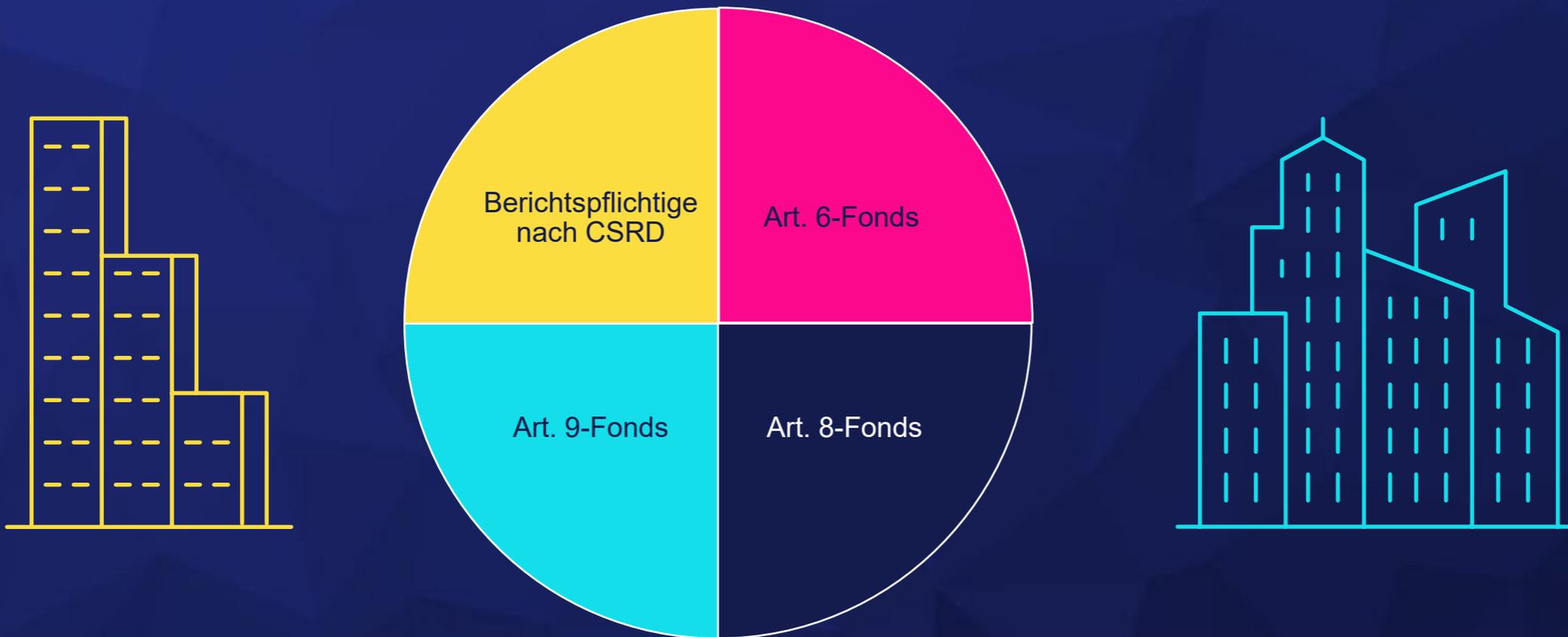
CSRD

Taxonomie-VO

Delegierter  
Rechtsakt

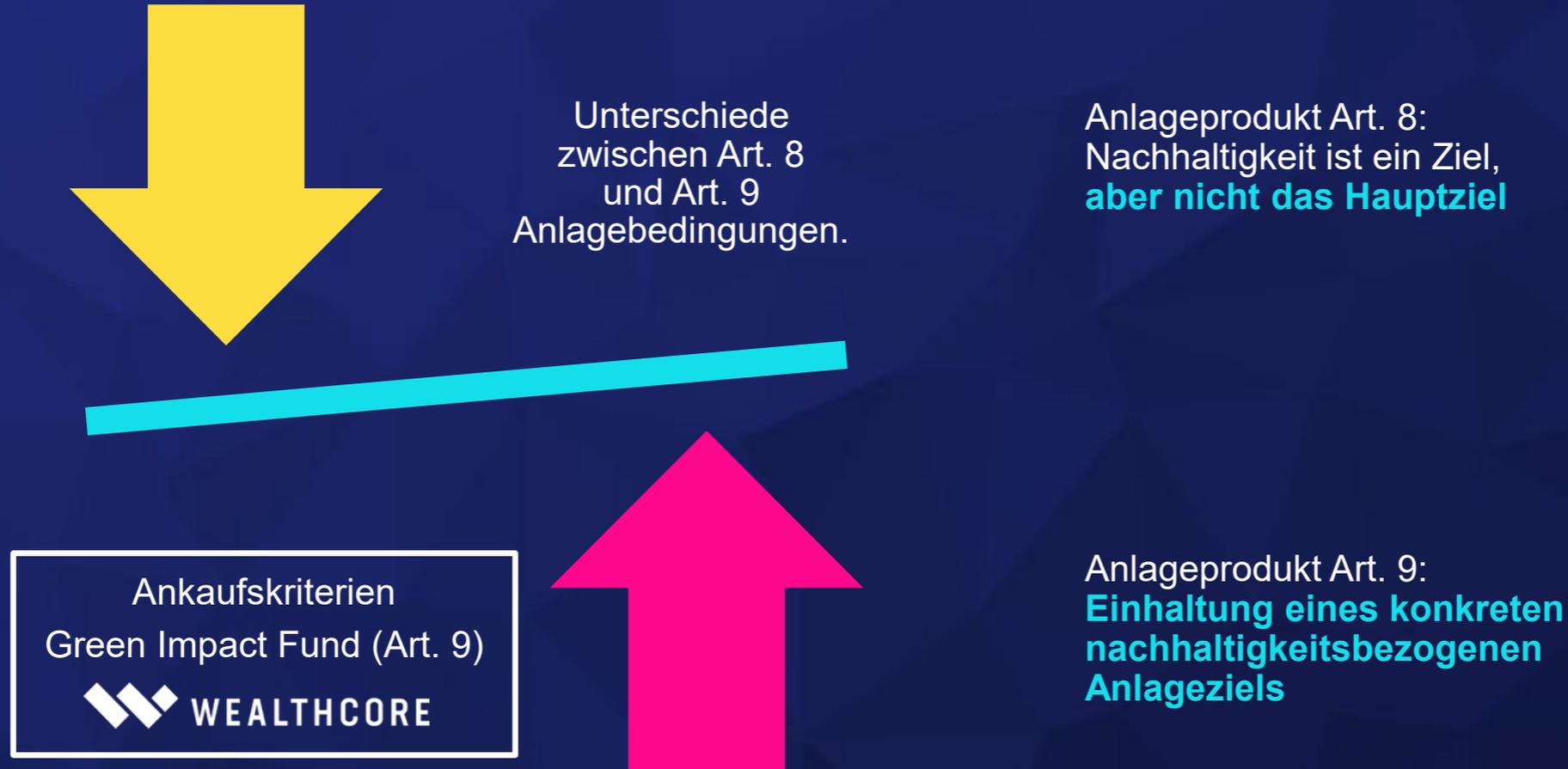
# Für welche Immobilien gilt die Taxonomie-VO?

## Marktteilnehmer



# Welche Möglichkeiten gibt es, ESG-konform in Immobilien-Fonds zu investieren?

Kapitalmarktprodukt / Fonds



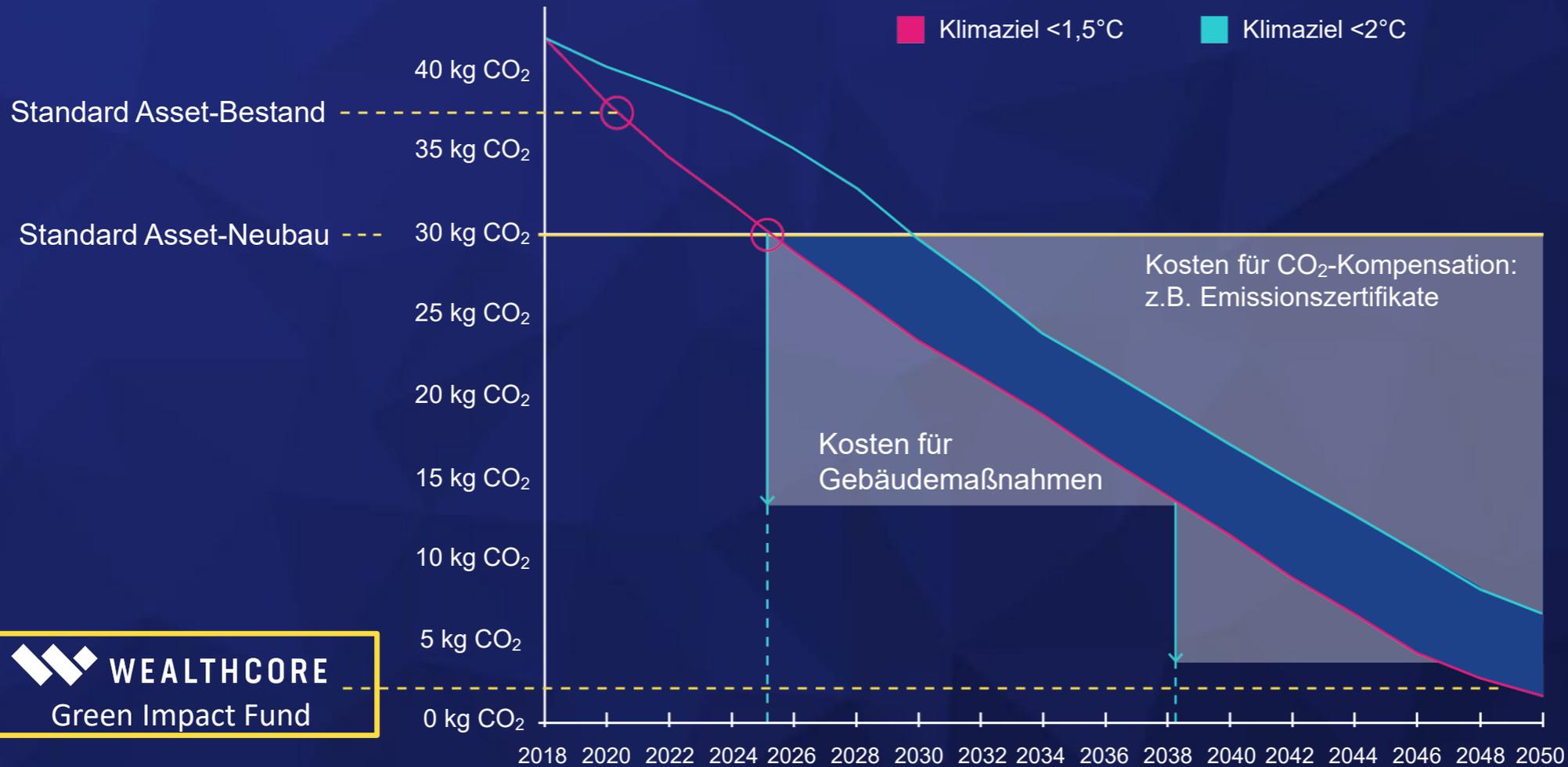
# Welche wirtschaftlichen Auswirkungen hat ESG für Immobilieninvestoren?

Wieso sind Impact-Investments  
so wichtig für Investoren?



- Vermeidung von Stranding-Kosten
- Werterhalt bzw. -steigerung
- Cash-Flow-Stabilisierung
- Nebenkosten

# CRREM Pfad und Stranding-Zeitpunkte



# ESG-Investment vs. Stranding-Kosten

## Mieteinnahmen

- Niedrigere Nettomieten durch fehlende Ausstattung (z.B. Kühlung) und hohe Nebenkosten
- Geringere Nachfrage durch CO<sub>2</sub> Verpflichtungen von gewerblichen Mietern

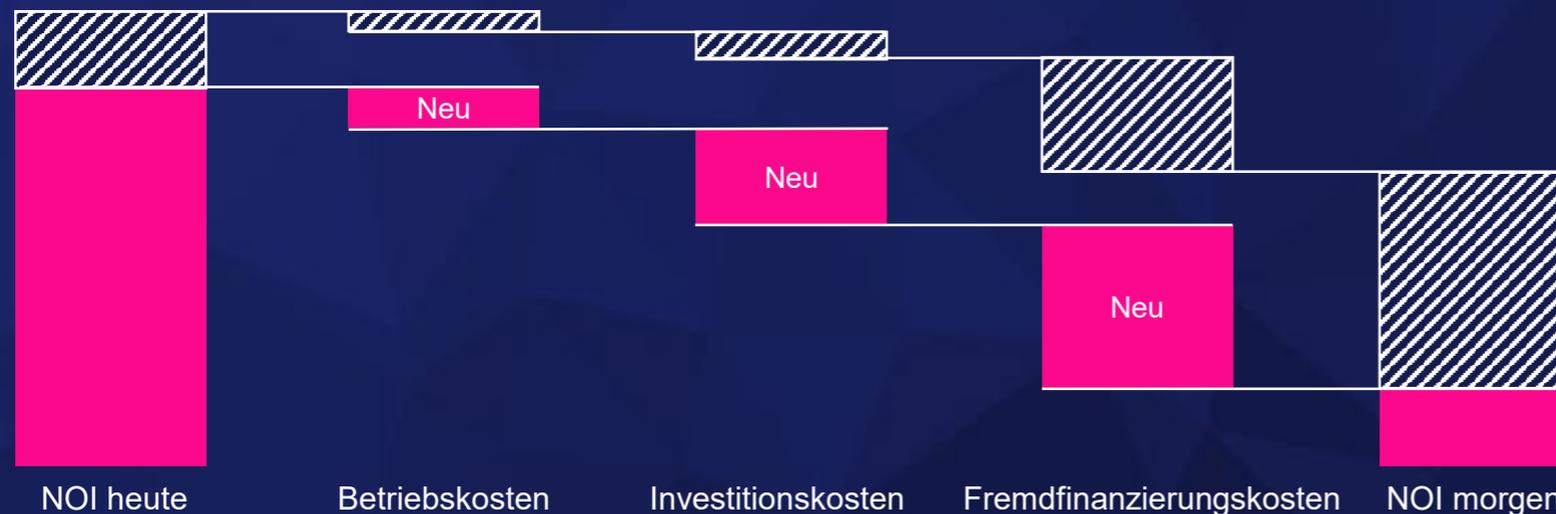
## Betriebskosten

- CO<sub>2</sub> Steuern / Zertifikate bei hohen Emissionswerten
- Zusätzliche Betriebskosten durch höheren Managementaufwand

## Investitionskosten

- Investitionen weil Anpassung auf neue E-Standards oder Mieteransprüche notwendig
- Investitionen, um Klimawandel (z.B. Überhitzung) entgegenzuwirken

## Vergleich Kalkulation NOI heute vs. morgen



## Fremdkapital

- Steigende Fremdfinanzierungskosten

# Welche Auswirkungen haben ESG-Anforderungen auf den Ankaufsprozess?

Vor Exklusivität



Kaufpreis vor ESG



Prüfung ESG-  
Ankaufskriterien



Kaufpreis nach ESG

In Exklusivität



ESG DD



Technical DD



Legal DD



Tax DD

# Ist ein ESG-konformes Investment heute auch zukünftig ESG-konform?

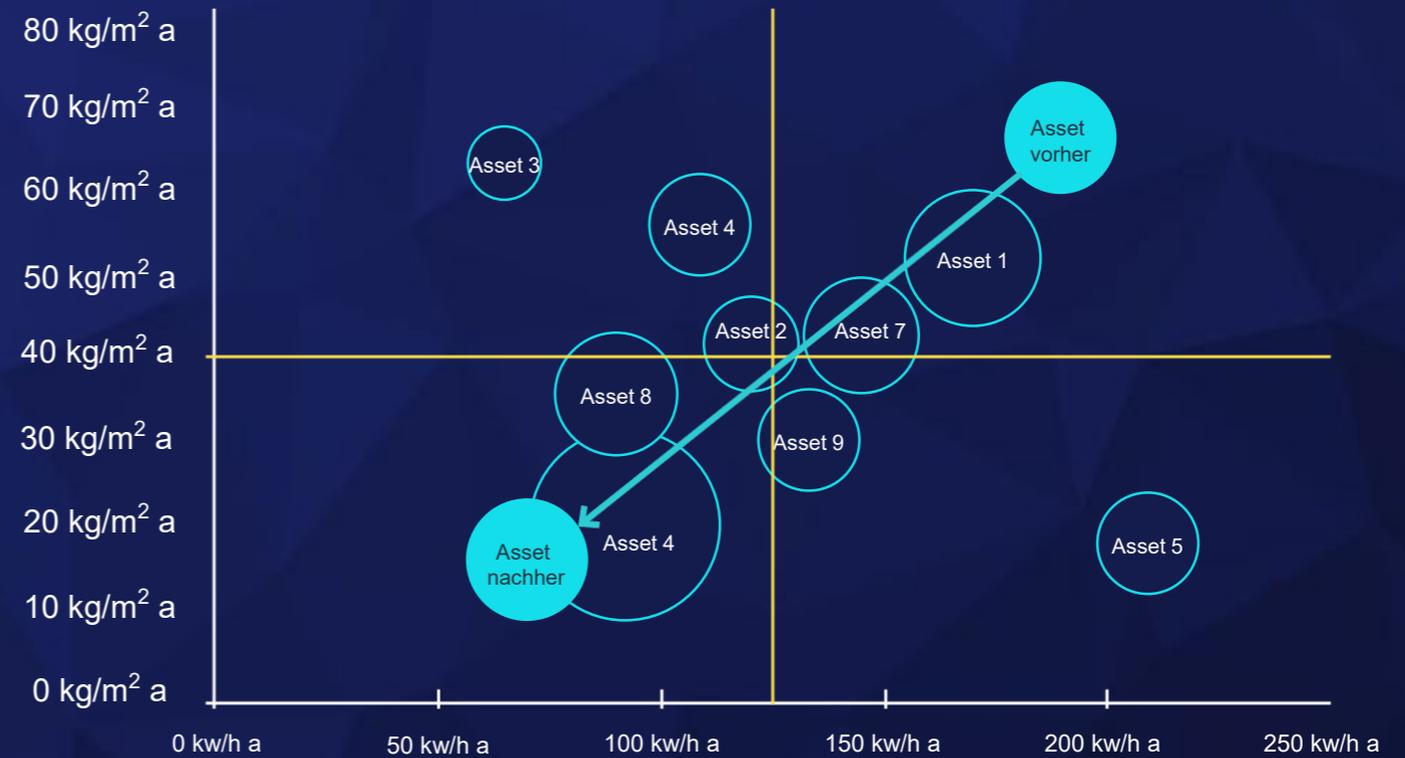
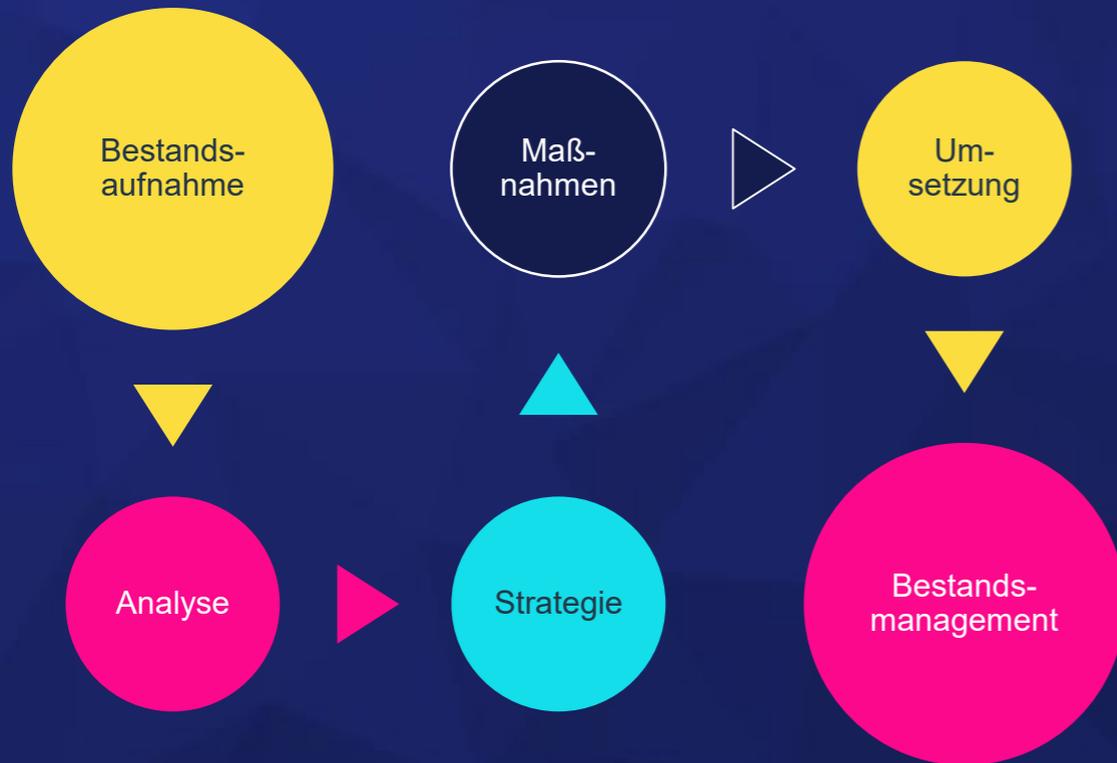
**Bestandsschutz**

**Referenzen und Bezugnahmen gegenüber Dritten  
(Investoren, Finanzierern, Versicherern, Mietern)**

# Welche ESG-Aspekte sind bei Bestandsimmobilien zu berücksichtigen?

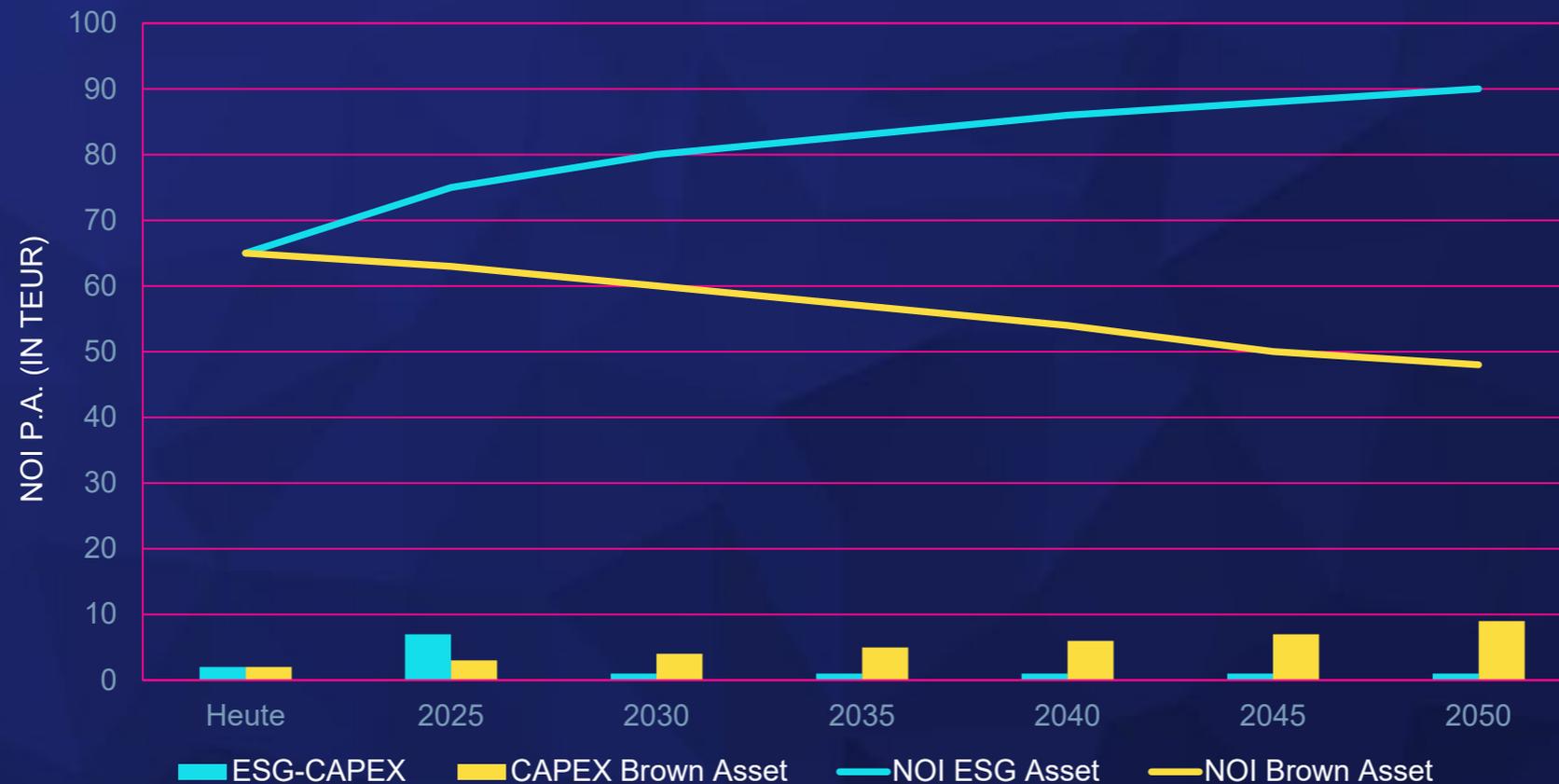


# Wie funktioniert eine ESG Portfolio-Analyse und wie leitet sich daraus die ESG-Strategie ab?



# Wirtschaftliche Auswirkungen von ESG-Maßnahmen auf die Asset-Performance?

## Performancevergleich ESG-Asset vs. Brown Asset



# Was sind die Trends der Zukunft?





# Q&A

# Sessions 2023

- #1 **Lieferkettengesetz – Jetzt gilt's!**  
Sebastian Rünz und Dr. Oliver Winter am 19. Januar 2023
- #2 **Sustainable Governance & CSRD – Wie der Mittelstand nachhaltig wird**  
Dr. Rebekka Krause, Dr. Jonas Woitzyk und Prof. Dr. Julia Redenius-Hövermann am 2. Februar 2023
- #3 **Sustainable Finance – heiß begehrt oder kalt erwischt?**  
Dr. Verena Ritter-Döring und Antje Biber am 16. Februar 2023
- #4 **Green Buildings – Investieren in Immobilien nach ESG-Kriterien**  
Johannes Callet, Thomas Deutinger und Manuel Bugl am 2. März 2023
- #5 **Diversity, Equality & Inclusion – endlich Gerechtigkeit?**  
Katja Schiffelholz Semedo, Dr. Sebastian Beyer und Dr. Lea Maria Siering am 16. März 2023

# Die Speaker



**Johannes  
Callet**

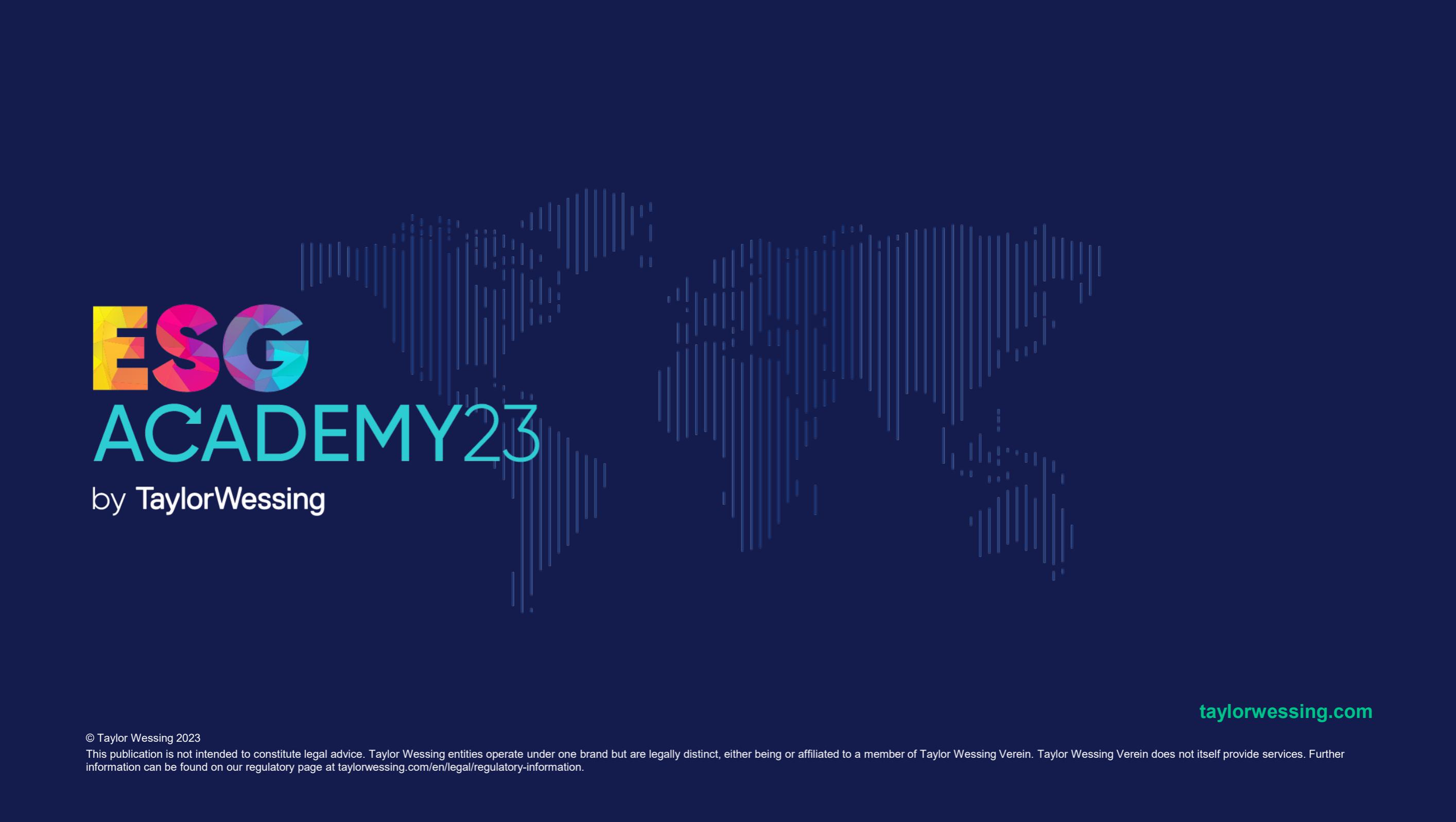


**Thomas  
Deutinger**



**Manuel  
Bugl**





# ESG ACADEMY23

by TaylorWessing

[taylorwessing.com](https://taylorwessing.com)

© Taylor Wessing 2023

This publication is not intended to constitute legal advice. Taylor Wessing entities operate under one brand but are legally distinct, either being or affiliated to a member of Taylor Wessing Verein. Taylor Wessing Verein does not itself provide services. Further information can be found on our regulatory page at [taylorwessing.com/en/legal/regulatory-information](https://taylorwessing.com/en/legal/regulatory-information).