

BERLIN | 6. JUNI 2023

# Realer Blick auf die kommenden EU-Nachhaltigkeitsanforderungen

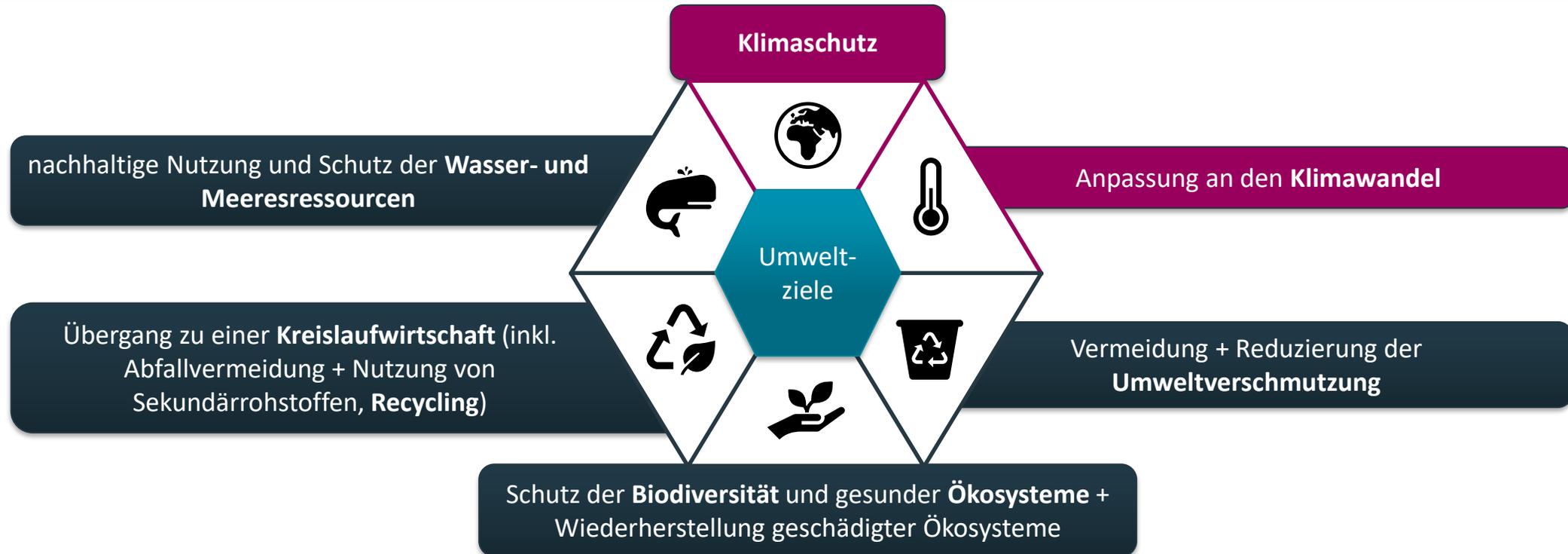
Konferenz ESG und Holzbau

*Dr. Christoph Strelczyk, GSK Stockmann*



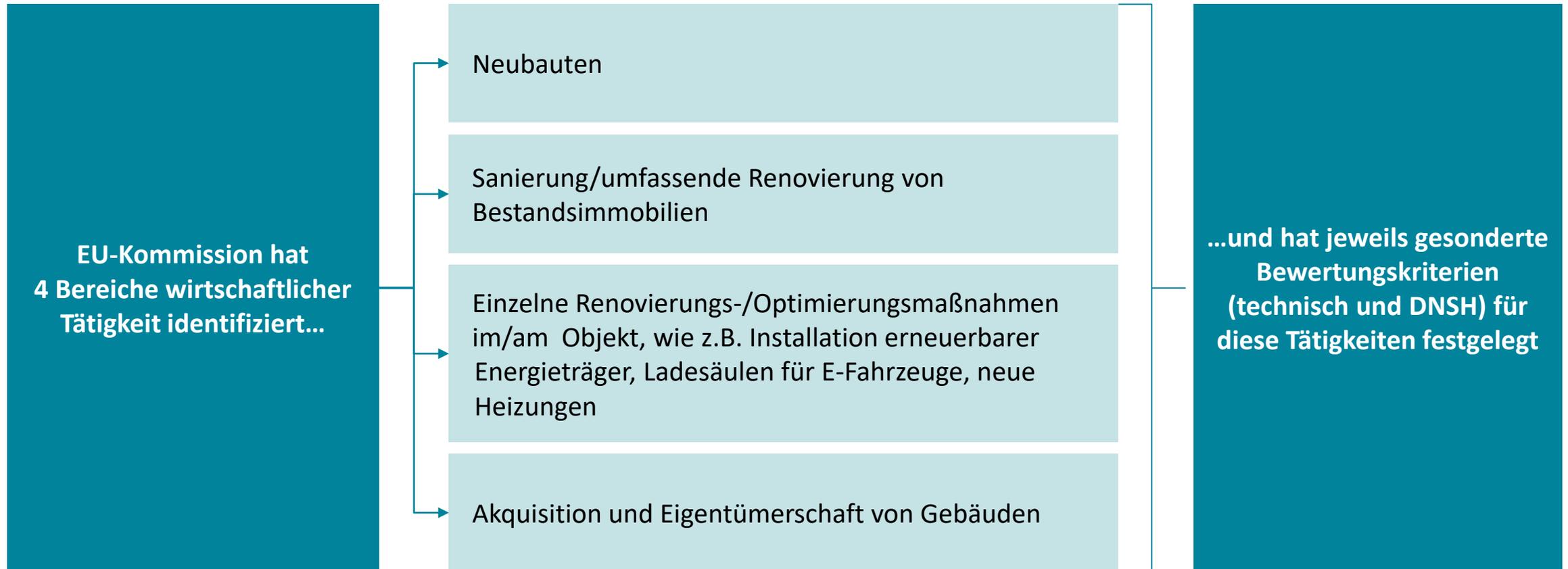
YOUR PERSPECTIVE.  
[GSK.DE](https://www.gsk.de) | [GSK-LUX.COM](https://www.gsk-lux.com)





## Art. 3: Eine Wirtschaftstätigkeit gilt als **ökologisch nachhaltig**, soweit sie

- wesentlich zu mindestens einem der sechs **Umweltziele** beiträgt (Art. 10-16),
- **keine erhebliche Beeinträchtigung** eines der anderen Umweltziele darstellt (Art. 17, **Do not significantly harm**-Kriterium, „DNSH“),
- unter **Einhaltung der Mindeststandards bzgl. sozialen und Governance-Aspekten** durchgeführt wird (Art. 18) und
- im Einklang mit den seitens der EUKomm festgelegten **technischen Bewertungskriterien** steht (vgl. Art. 19)





**Die EU-Kommission hat im April 2023 nun den Entwurf der technischen Bewertungskriterien zu den übrigen 4 Umweltzielen veröffentlicht.**

**Für den Immobiliensektor enthält der Abschlussbericht Vorschläge nur für zwei wirtschaftliche Tätigkeiten und nur für eines der weiteren 4 Umweltziele, nämlich:**

- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft bei Neubauten
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft bei grundlegenden Renovierungen
- KEINE Vorschläge zur Taxonomiekonformität von Tätigkeiten im Immobiliensektor im Hinblick auf die Umweltziele
  - nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
  - Vermeidung und Reduzierung der Umweltverschmutzung
  - Schutz der Biodiversität und gesunder Ökosysteme
- KEINE Vorschläge für sonstige wirtschaftliche Tätigkeiten im Immobiliensektor



**Erlass des delegierten Rechtsakts angekündigt für 2023, bis dahin noch inhaltliche Änderungen möglich**

## Bereich wirtschaftlicher Tätigkeit

## Neubauten

## Technische Bewertungskriterien

(Auswahl gem. Entwurf der  
EU-Kommission,  
Stand April 2023)

- EU-Protokoll über die Bewirtschaftung von Bau- und Abbruchabfällen ist einzuhalten, mindestens 90%\* von Baumaterial u. -abfällen (soweit nicht natürlichen Ursprungs) müssen für Recycling/Re-Use vorbereitet werden
- Bauplanung und -ausführung müssen Kreislaufwirtschaft gemäß Level(s) indicators 2.3 and 2.4 unterstützen
- Die drei schwersten Kategorien an verwandtem Baumaterial dürfen bestimmte Höchstquoten an neu hergestelltem (= nicht wieder-verwandtem/recycltem) Material nicht übersteigen, z.B. **max. 80% bei Naturmaterial (v.a. Holz)**, 70% bei Zement, Stein, Ziegeln, Glas sowie Dämmstoffen, 65% bei Gips, 50% bei Plastik, 30% bei Metall
- Der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes ist gem. EN 15978 zu analysieren und zu dokumentieren
- Digitale Tools sind anzuwenden, die künftige Bewirtschaftung und Wiederverwertung unterstützen (u.a. Materialdokumentation, Wartungsplan)

\* nach Gewicht, nachzuweisen nach Level(s) indicator 2.2

## Bereich wirtschaftlicher Tätigkeit

## Sanierung/grundlegende Renovierung von Bestandsobjekten

## Technische Bewertungskriterien

(Auswahl gem. Entwurf der  
EU-Kommission,  
Stand April 2023)

- EU-Protokoll über die Bewirtschaftung von Bau- und Abbruchabfällen ist einzuhalten, mindestens 70%\* von Baumaterial u. -abfällen (soweit nicht natürlichen Ursprungs) müssen für Recycling/Re-Use vorbereitet werden
- Bauplanung und -ausführung müssen Kreislaufwirtschaft gemäß Level(s) indicators 2.3 and 2.4 unterstützen
- Die drei schwersten Kategorien an verwendetem Baumaterial für die Renovierung dürfen bestimmte Höchstquoten an neu hergestelltem (= nicht wiederverwandtem/recyceltem) Material nicht übersteigen, z.B. **max. 90% bei Naturmaterial (v.a. Holz)**, 85% bei Zement, Stein, Ziegeln, Glas sowie Dämmstoffen, 83% bei Gips, 75% bei Plastik, 65% bei Metall
- Der gesamte Lebenszyklus der Renovierungsmaßnahme ist gem. EN 15978 zu analysieren und zu dokumentieren
- Digitale Tools sind anzuwenden, die künftige Bewirtschaftung und Wiederverwertung unterstützen (u.a. Materialdokumentation, Wartungsplan)
- 50% des Gebäudes müssen erhalten bleiben (zu berechnen nach Gesamtfläche nach nationalem/regionalem Flächenmaßstab oder IPMS)

\* nach Gewicht, nachzuweisen nach Level(s) indicator 2.2

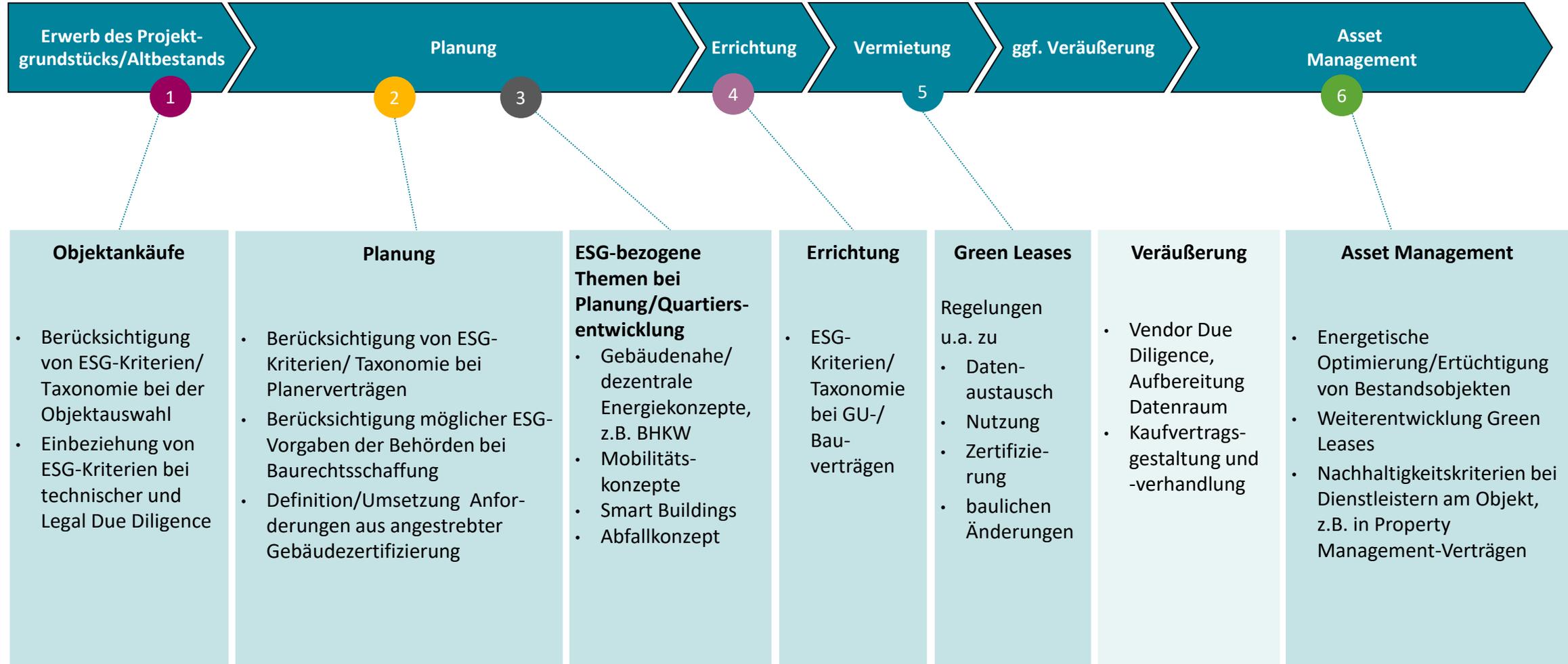
**Technische  
Bewertungskriterien**

(Auswahl gem. Entwurf der  
EU-Kommission,  
Stand April 2023)

**Do not significantly harm-Anforderungen** bei Verfolgung des primären Umweltziels „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“:

- Bei Fallgruppe **Neubau**:
  - Anforderungen entsprechen weitestgehend den DNSH-Anforderungen für Neubauten beim Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“,  
d.h. insbesondere Primärenergiebedarf  $\leq$  Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude nach nationalem Recht (aktuell: 55 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes nach GEG)  
**=> nur geringer Vorteil gegenüber Neubauanforderungen für Umweltziel Klimaschutz**
- Bei Fallgruppe **Grundlegende Renovierung**:
  - Gebäude ist nicht zur Gewinnung, Lagerung, Beförderung oder Herstellung fossiler Brennstoffe bestimmt => **hier keine Vorgaben an Primärenergiebedarf**
  - Entgegen vorigem Entwurf keine Vorgabe für Verbesserung beim Primärenergiebedarf durch die Renovierung
  - keine DNSH-Anforderungen bzgl. Umweltziel „Schutz der Biodiversität und gesunder Ökosysteme + Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme“

## Handlungsfelder für die Umsetzung bei Planung und Bestand





Vielen Dank  
für die Aufmerksamkeit!



YOUR PERSPECTIVE.  
GSK.DE | GSK-LUX.COM



# Dr. Christoph Strelczyk

Rechtsanwalt, Local Partner

-  +49 40 369703-20
-  christoph.strelczyk@gsk.de
-  Standort Hamburg

## Sektoren

- IMMOBILIENINVESTITIONEN UND ASSET MANAGEMENT
- FONDS

## Kompetenzen

- IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN UND INVESTMENTS
- IMMOBILIEN-ASSET-MANAGEMENT
- INVESTMENTFONDS
- GESELLSCHAFTSRECHT
- M&A
- PROJEKTTWICKLUNG

---

### Tätigkeitsschwerpunkte

- Immobilienwirtschaftsrecht, aktuelle Tätigkeitsschwerpunkte: Sustainable Finance/ESG sowie Legal Tech
- Beratung bei Transaktionen (Asset Deals und Share Deals) sowie im Grundstücksrecht und gewerblichen Mietrecht
- Investmentrecht
- Gesellschaftsrecht
- Family Offices

---

### Ausbildung und beruflicher Werdegang

- Rechtsanwalt bei GSK Stockmann seit 2011
- Zugelassen als Rechtsanwalt in 2009
- Mehrjährige Tätigkeit in internationalen Großkanzleien in den Bereichen Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht/M&A
- Referendariat in München und London
- Studium und Promotion (Dr. jur.) an der Ludwig-Maximilians-Universität München

---

### Sprachen

- Deutsch, Englisch

---

### Mitgliedschaften

- ZIA Ausschuss Corporate Real Estate, Urban Land Institute (ULI), IMMOEBS

---

### Auszeichnungen

- Empfohlener Anwalt im Bereich „Immobilienrecht“ (The Legal 500 2020)

---

### Publikationen (Auswahl)

- Meyer, Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht (Co-Autor, Verlag C.H.Beck), Kapitel Gewerberaummietrecht
  - „Die Taxonomie-Verordnung bringt Neuerungen“, Börsen-Zeitung vom 10.11.2021
  - „Anforderungen an Fondsmanager werden deutlich erhöht“, PLATOW Recht vom 10.03.2021
  - „Neue Regeln für die Schriftform?“, immobilienmanager, Heft 3/2020.
-



Wir sind für Sie da.

**Dr. Christoph Strelczyk**

Neuer Wall 69 | 20354 Hamburg

T +49 40 369703-0 | F +49 40 369703-44

[christoph.strelczyk@gsk.de](mailto:christoph.strelczyk@gsk.de)

Die vorliegenden Ausführungen geben die rechtliche Einschätzung von GSK Stockmann wieder. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweilig zuständige Aufsichtsbehörde oder eine andere berufene Stelle, ein Wirtschaftsprüfer bzw. ein Gericht zu einer anderen rechtlichen Auffassung gelangt.

© 2023 GSK Stockmann. Alle Rechte vorbehalten. Der Name GSK Stockmann und das Logo sind eingetragene Markenzeichen.



YOUR PERSPECTIVE.

**GSK.DE | GSK-LUX.COM**