

CONNECT



by TaylorWessing

# Nachhaltiges Bauen und Energieversorgung

Dr. Julia Wulff & Christine Weyand

# Sessions 2024

- 
- #1 **Compliance Management meets Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD & ESRS)**  
Dr. Rebekka Krause und Dr. Martin Knaup, LL.B. am 7. November 2024
- 
- #2 **Sorgfaltspflichten in der Lieferkette – Welche Synergien haben LkSG, CSDDD, EUDR, BattVO und CBAM?**  
Dr. Martin Rothermel, Sebastian Rünz, LL.M., Dr. Ulrich Spiegel, Louis Warnking und Rebekka Ackermann  
am 14. November 2024
- 
- #3 **Reporting der Sorgfaltspflichten im Rahmen der CSRD**  
Dr. Martin Rothermel, Sebastian Rünz, LL.M. und Louis Warnking am 19. November 2024
- 
- #4 **Green Claims - die neue Rechtsprechung des BGH und aktueller Stand der EU-Gesetzgebung**  
Dr. Wiebke Baars, LL.M., Ina Kamps, M.A. und Andreas Bauer am 28. November 2024
- 
- #5 Nachhaltiges Bauen und Energieversorgung**  
Dr. Julia Wulff und Christine Weyand am 5. Dezember 2024

# ESG in der Bauindustrie: Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsanforderungen bei Gebäuden

# Die Rolle der Bauwirtschaft in der Klimakrise

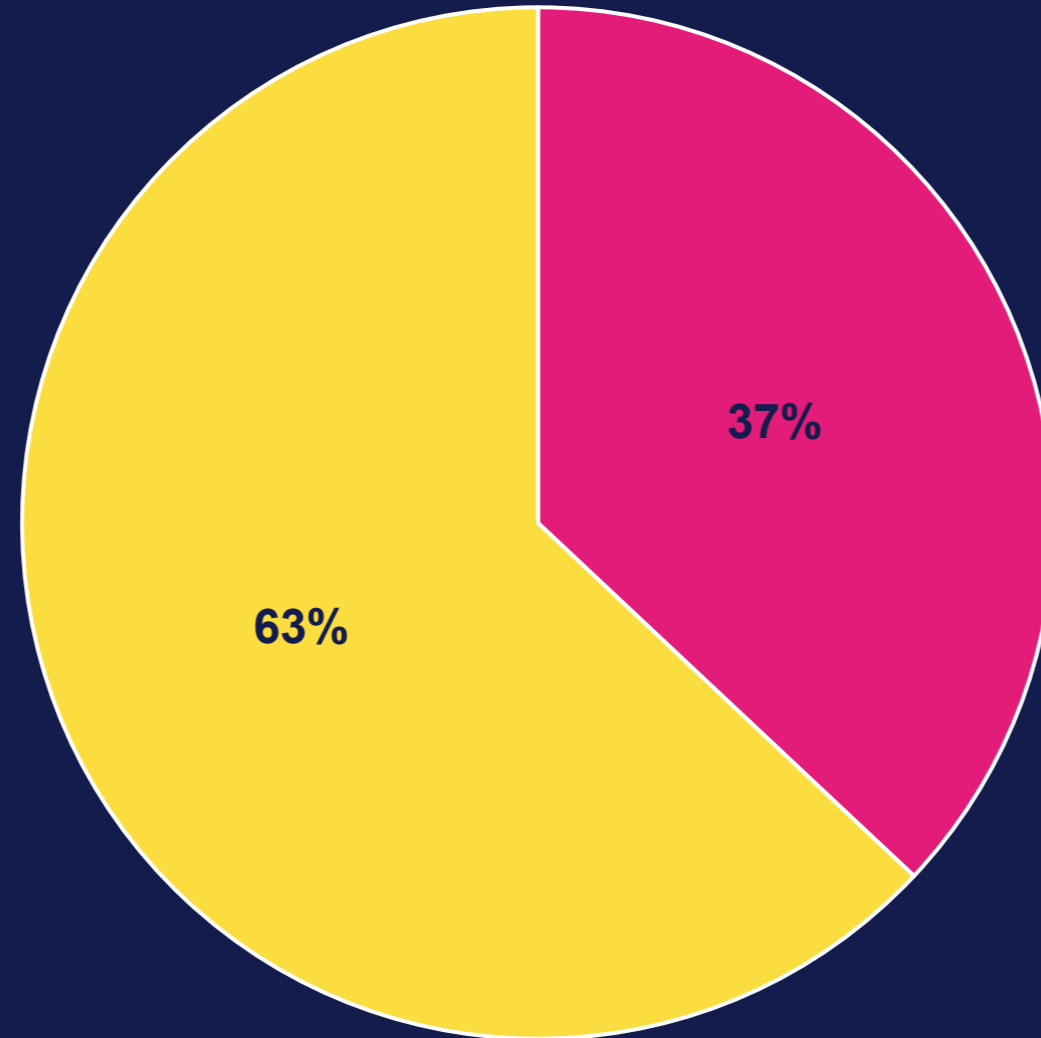


# Umweltsünder Bauindustrie?

Was schätzen Sie?

Wie viel Prozent der globalen Treibhausmissionen werden durch Gebäude verursacht?

# Globale Treibhausemissionen



■ Herstellung & Betrieb von Gebäuden    ■ Sonstige Treibhausemissionen

(UN Environment Programme, 2022 Global Status Report)

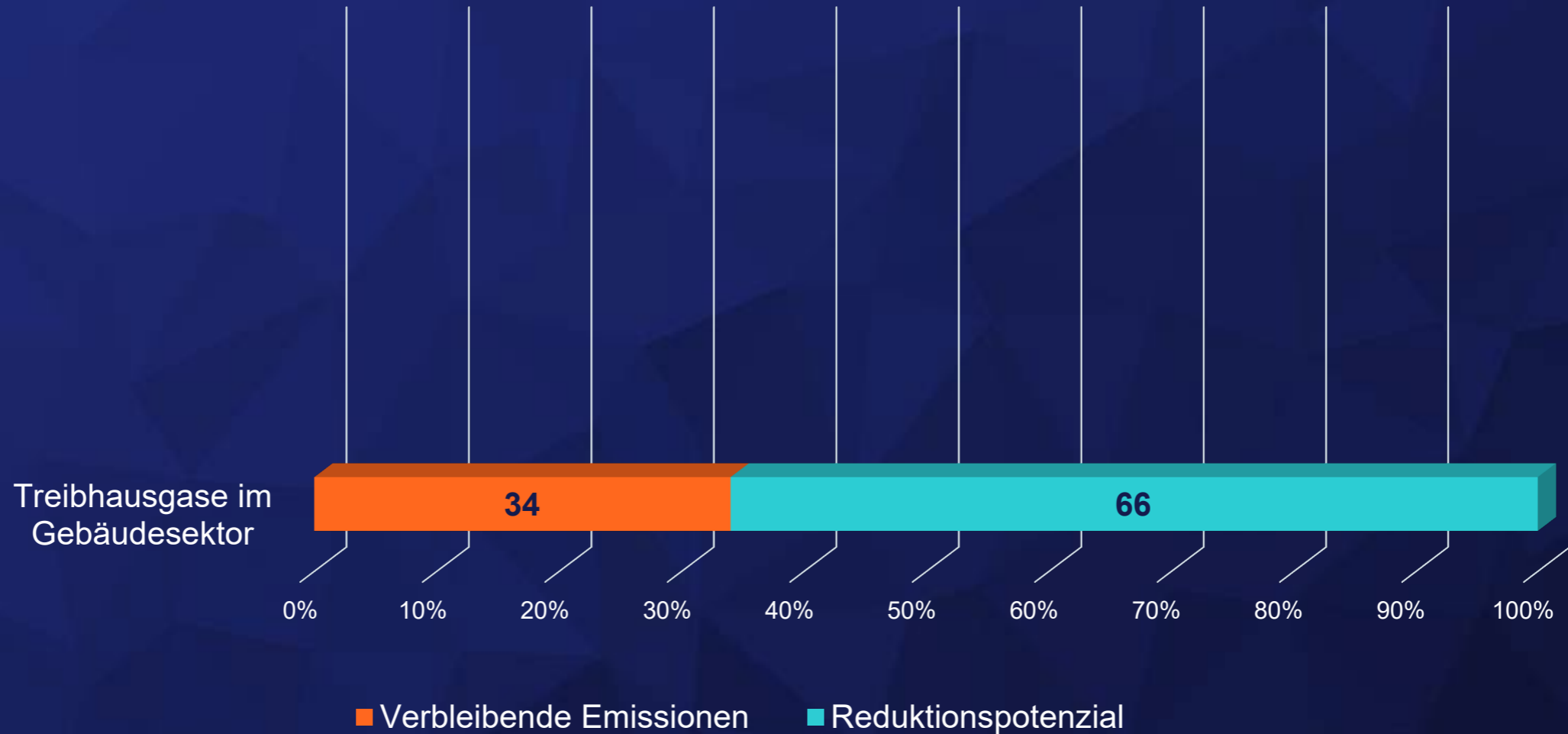
# Muss das sein?

Was schätzen Sie?

## Wie viel Prozent der Emissionen könnten wir einsparen?

# Reduktionspotenzial im Gebäudesektor

(IPCC, Climate Change 2023, 27)







***Deutschland hat sich daher ein ambitioniertes Ziel gesetzt:***

***Bis 2045 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein.***

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung & Bauwesen



**Aber wie?**

# Mit nachhaltigem Bauen!

Klimaschutz

ESG

Nachhaltigkeit

**Alles  
dasselbe?**

# Klimaschutz

## Klimaschutz

Begrenzung der globalen  
Erderwärmung

## Klimaanpassung

Begrenzung der Folgen der  
Erderwärmung

## ESG

Bewertung von Staaten, Unternehmen  
& Finanzprodukten

Krisenresistenz

Environment  
Social  
Governance

## Nachhaltigkeit

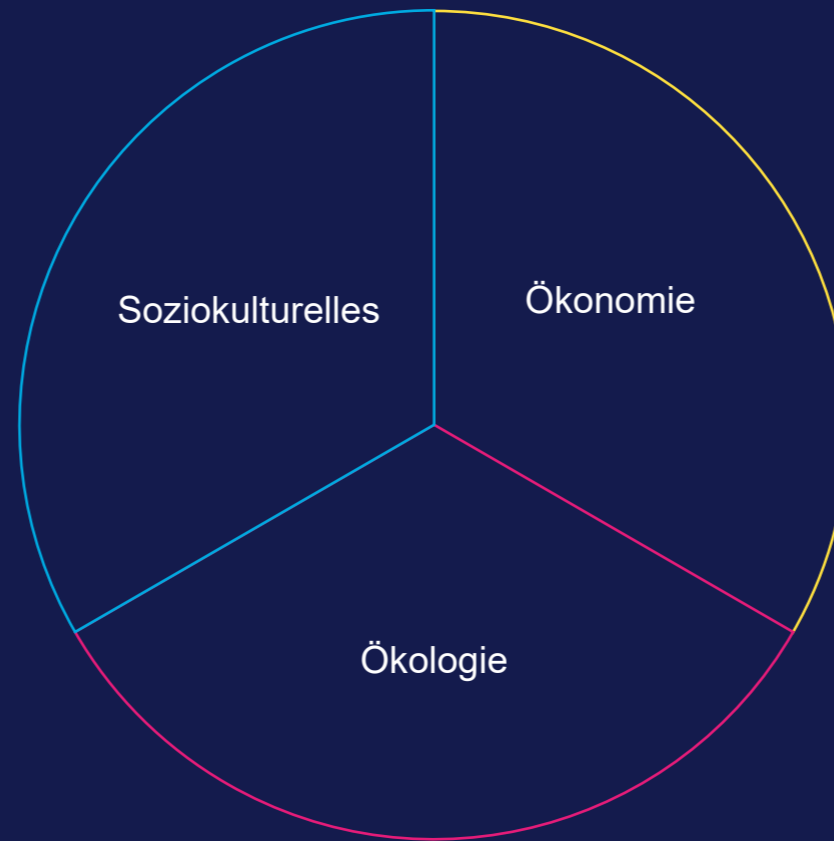
Nicht mehr verbrauchen, als wieder  
bereit gestellt werden kann

## Drei Dimensionen

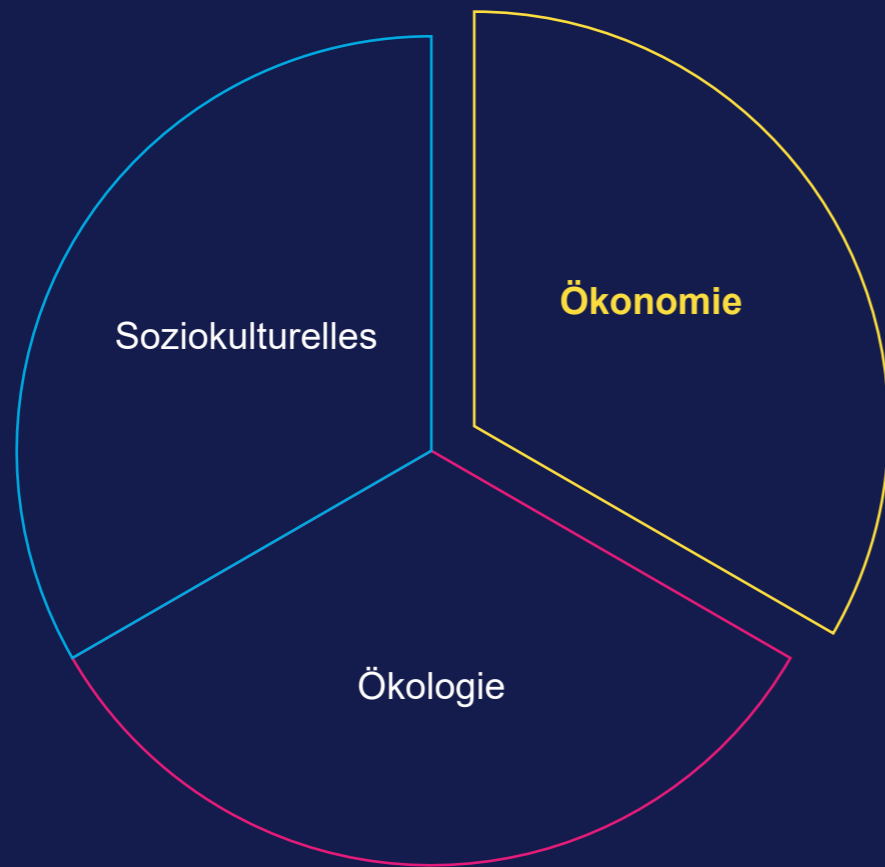
Ökonomie  
Ökologie  
Soziokulturelles



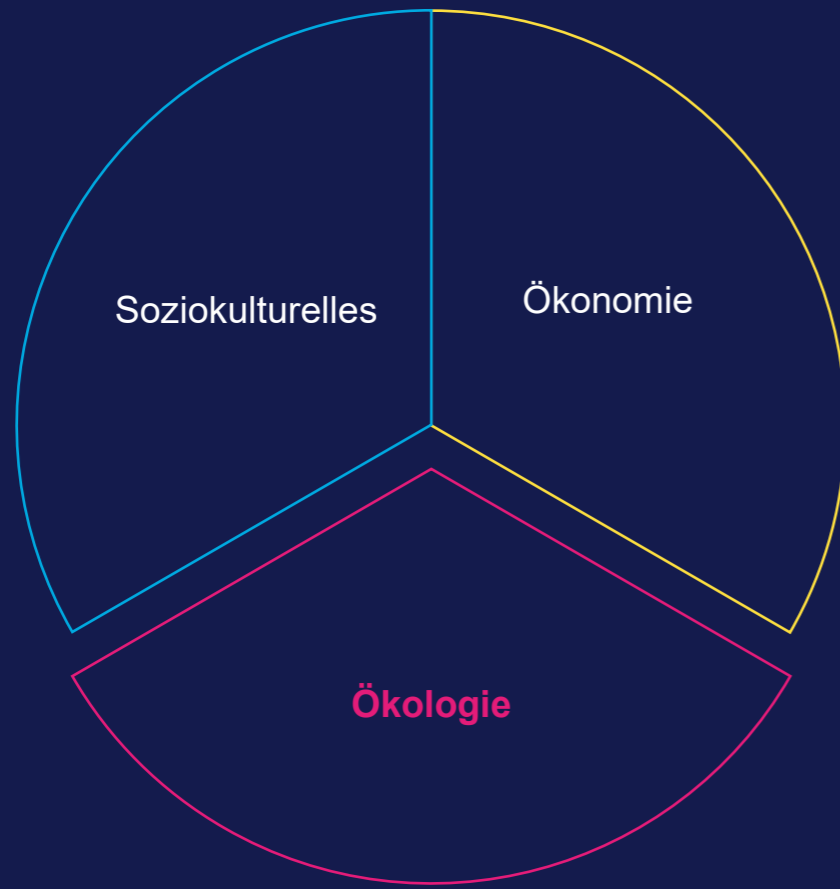
# Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



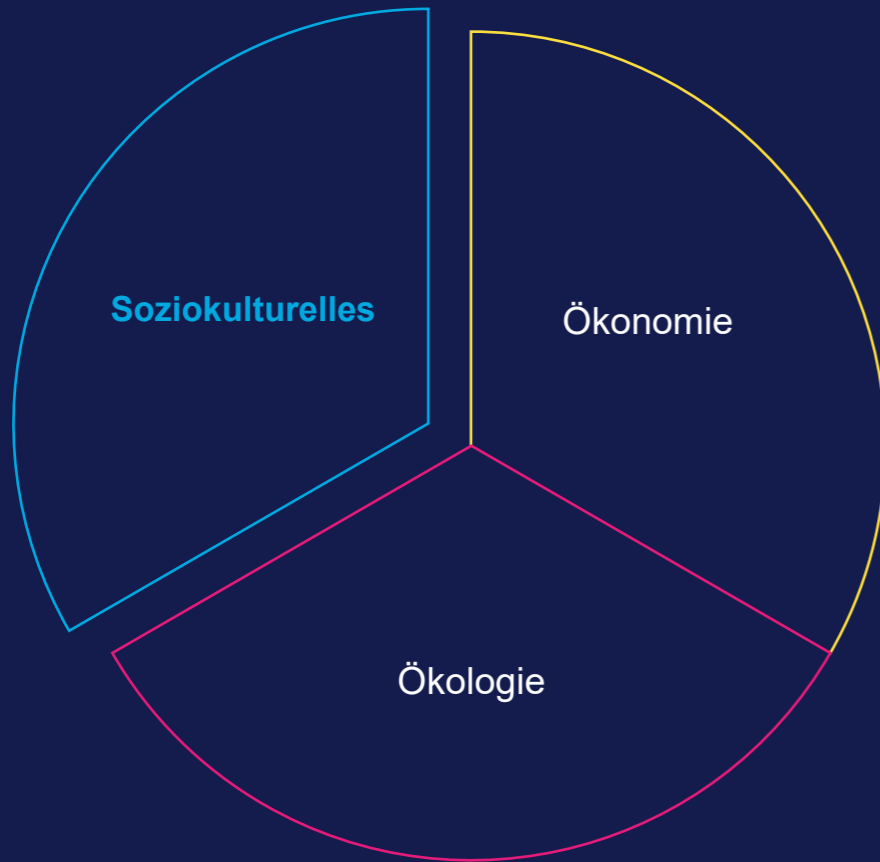
# Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



# Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



# Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit



Zeit zu handeln!

**URGENT**

Was macht der Gesetzgeber?

Was muss ich tun?





# EU – Taxonomieverordnung

Bestimmt, **wann** eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist

Ziel: Lenken von Kapitalflüssen

Nicht verbindlich!

# EU – Taxonomieverordnung

Wie wird klassifiziert?

Wesentlicher Beitrag zur  
Verwirklichung eines oder mehrerer  
Umweltziele

Keine erhebliche Beeinträchtigung  
eines oder mehrerer Umweltziele  
„do no significant harm“

Einhaltung des festgelegten  
sozialen Mindestschutzes  
(v.a. OECD-Leitsätze und EMRK)

# EU – Taxonomieverordnung

## Umweltziele der TaxonomieVO

**Klimaschutz**

**Anpassung an den Klimawandel**

**Übergang zu einer  
Kreislaufwirtschaft**

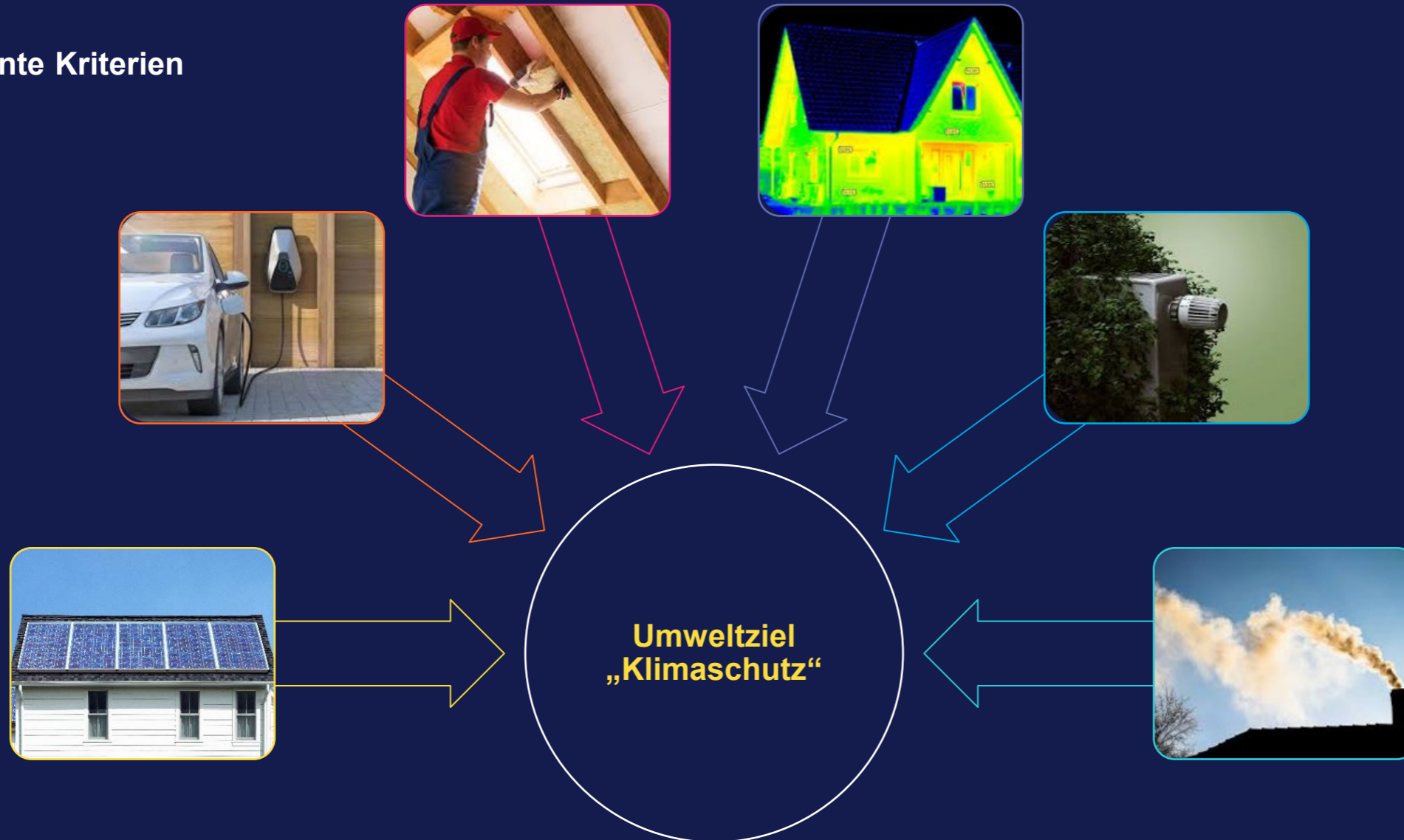
**Nachhaltige Nutzung und Schutz  
von Wasser- und Meeresressourcen**

**Vermeidung und Verminderung der  
Umweltverschmutzung**

**Schutz und Wiederherstellung der  
Biodiversität und der Ökosysteme**

# EU – Taxonomieverordnung

## Baurelevante Kriterien



# EU – Taxonomieverordnung

## Baurelevante Kriterien



# EU – Taxonomieverordnung

## Baurelevante Kriterien



# Aktuelle Gesetzeslage – EU

**EU-Offenlegungsverordnung (SFDR)**  
Dient der Orientierung für Investoren

**Fit-for-55-Paket**  
CO<sub>2</sub>-Preis auf importierte Güter z.B.  
aus der Zement- oder Stahlindustrie

**EU-Gebäuderichtlinie**  
Errichtung von Neubauten nach  
Niedrigstenergiestandard

**CSRD-Richtlinie**  
Ab 2025: Erstellen einer sog.  
„nichtfinanziellen Erklärung“ auch über  
Immobilien der betroffenen  
Unternehmen

**Lieferkettengesetz  
(Richtlinie)**  
Einhaltung von Menschenrechten und  
des Pariser Klimaabkommens in  
gesamter Lieferkette



# Aktuelle Gesetzeslage – National

## Gebäudeenergiegesetz

Vorgaben zur Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden

## Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz

Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität auf Parklätzen von Gebäuden u.U. verpflichtend

## Klimaschutzgesetz

Gibt Treibhausgas-Reduktionsziele für Sektoren an

Bundesförderung für effiziente Gebäude  
Fördert Sanierung von Bestandsgebäuden

## CO<sub>2</sub>-Schattenpreis (BaWü)

Fiktiver Preis pro Tonne CO<sub>2</sub>, die im Prozess ausgestoßen wird

## Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz





# Zertifikate

## Warum Zertifikate?

- Planungssicherheit
- Finanzierung
- Erhöhte Marktchancen
- Vergleichbarkeit

**Zertifikat der  
Deutschen Gesellschaft für  
Nachhaltiges Bauen (DGNB)**

**LEED**

**BREEAM**

**Qualitätssiegel Nachhaltiges  
Gebäude (QNG)**

# Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

## Ökologische Qualität

- Lebenszyklus-CO<sub>2</sub>-Bilanz und Ökobilanz des Gebäudes
- Risiken für die lokale Umwelt
- Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung
- Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen

## Ökonomische Qualität

- Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit
- Klimaresilienz
- Dokumentation

## Soziokulturelle & funktionale Qualität

- Barrierefreiheit
- Thermischer Komfort
- Innenraumluftqualität
- Akustischer Komfort
- Aufenthaltsqualitäten innen und außen

## Technische Qualität

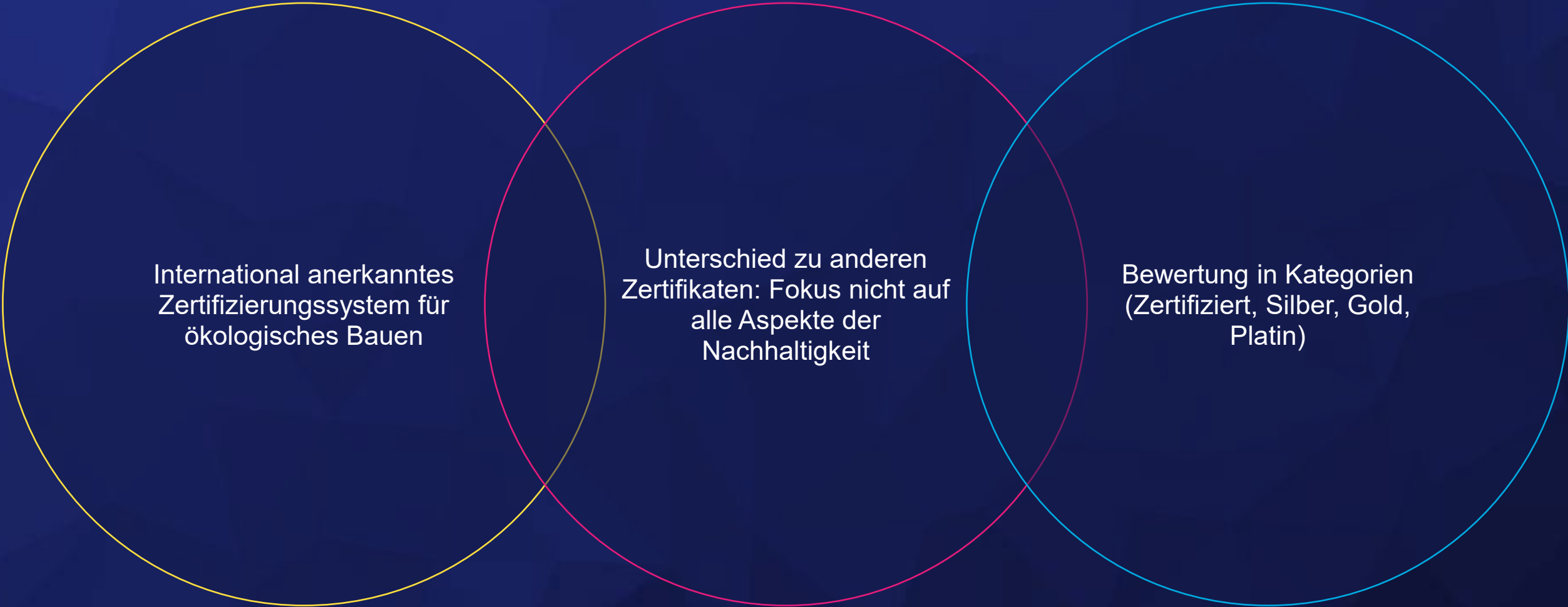
- Qualität der Gebäudehülle
- Einsatz und Integration von Gebäudetechnik
- Mobilitätsinfrastruktur

## Prozessqualität

- Qualität der Projektvorbereitung
- Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe
- Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption
- Geordnete Inbetriebnahme

## Standortqualität


- Verkehrsanbindung
- Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen



International anerkanntes  
Zertifizierungssystem für  
ökologisches Bauen

Unterschied zu anderen  
Zertifikaten: Fokus nicht auf  
alle Aspekte der  
Nachhaltigkeit

Bewertung in Kategorien  
(Zertifiziert, Silber, Gold,  
Platin)



Zertifizierung durch TÜV

Anforderungen ähnlich  
wie DGNB

Bewertung des  
Lebenszyklusses von  
Gebäuden in fünf  
Exzellenzgraden

# Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

Staatliches Qualitätssiegel  
→ Teil der BEG

Grundvoraussetzung:  
Zertifizierung mit einem  
registrierten  
Bewertungssystem  
(z.B. DGNB)

Zusätzliche Kriterien von  
besonderem öffentlichen  
Interesse:

- Schadstoffvermeidung in  
Baumaterialien
- Barrierefreiheit
- Inanspruchnahme von  
Ressourcen und Flächen
- Nachhaltige  
Materialgewinnung
- Begrenzung der  
Treibhausgasemissionen und  
des Primärenergiebedarfs

Was ist zu tun und warum?



*Ich muss erst mal gar nichts!*

**Aber was  
sollte ich  
tun?**

# Meine Vorteile bei nachhaltigem Bauen

Kostensenkung durch  
Energieeffizienz

Förderungen gezielt nutzen

Wertsteigerung der Immobilie

Bessere Vermarktungschancen

und...

Umweltschutz!

# Alles muss man selber machen – Ermittlung einer Nachhaltigkeitsstrategie



## 1. Zielfindungsphase

Wie viel Nachhaltigkeit will ich?



## 2. Überprüfung der Ziele hinsichtlich Machbarkeit und Bedarf

Ist das für mich möglich?



## 3. Umsetzung in der Projektkonzeption

Wie setze ich das um?



# 1. Zielfindungsphase



Ermittlung der Anforderungen im Einzelnen

Bestimmung des Anknüpfungspunktes der Nachhaltigkeitsstrategie

Definition der konkreten Nachhaltigkeitsziele

## 2. Überprüfung der Ziele hinsichtlich Machbarkeit und Bedarf



Machbarkeitsstudie oder technische Bewertungshilfen

Im Hinblick auf Zertifizierung: Pre-Check

Kostenermittlung

### 3. Umsetzung in der Projektkonzeption



#### Rechtliche Integration

→ Vertragsgestaltung

#### Technische Integration

→ Einplanung der technischen Anforderungen

***Prima!  
Wir retten das Klima!  
(... und unseren Geldbeutel)***

# Hands On: Gebäudeenergieversorgung in der Praxis





## *Materielles Ordnungs-/Umweltrecht als Impulsgeber für eine umweltgerechte Unternehmensorganisation und Vorhabenrealisierung*

### **Konstellationen**

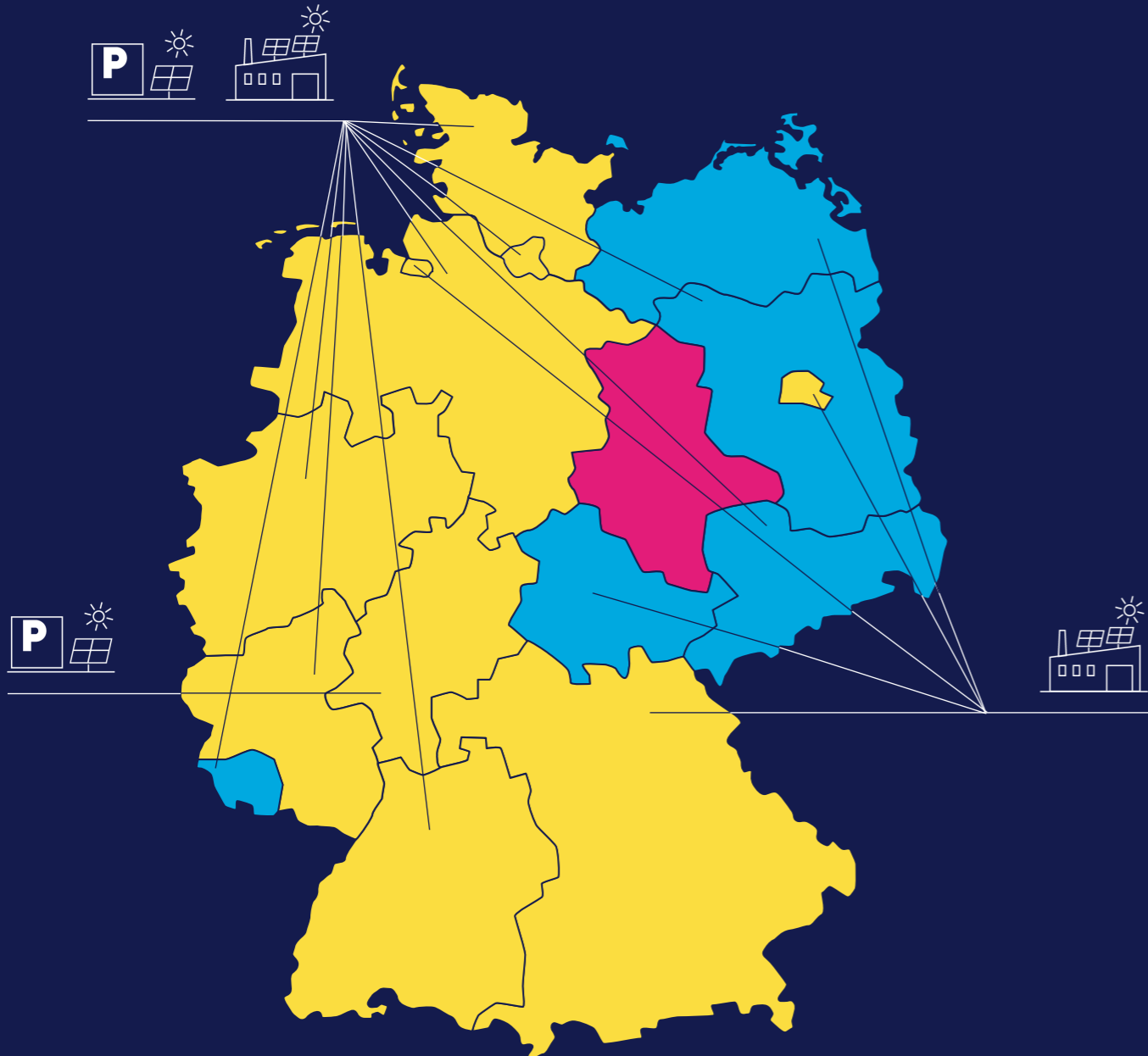
- Eigentümer/Projektentwickler möchte mehr tun, darf es aber nicht.
- Eigentümer/Projektentwickler möchte Pflichten vermeiden, entschärfen, anderweitig erfüllen.
- Im Übrigen: Einhaltung/Umsetzung der Vorgaben (*soweit verständlich*) – Kontrolle präventiv (Genehmigung) oder repressiv (Ordnungsverfügung, Bußgeld)

# Gebäudebezogene ESG-Aspekte

- **PV-Aufdachpflichten und PV-Stellplatzpflichten**
  - E-Ladeinfrastruktur (GEIG)
  - Versiegelung/Schottergärten (Landesbauordnung, Ortsrecht)
  - Heiz-/Kühltechnik mit Rückgewinnung
  - Grundwassernutzung – gegen oder ohne Entgelt
- Regenwasserbeseitigung, -rückhaltung/Versickerung/  
Starkregenereignisse (WHG, Entwässerungssatzungen)
  - Dachbegrünung/Fassadenbegrünung (Ortsrecht)
  - Hitzeschutz
  - Abwägung mit anderen Rechtsgütern erforderlich  
(„E“ vs. „S“ –Denkmalschutz, Gebührenstabilität,  
Funktionalität der Entwässerung, Fernwärme etc.)

# BEISPIELE

# Solarpflicht in Deutschland: Wo sie bereits gilt oder in Planung ist



- Derzeit (noch) keine (konkretisierten) Pläne der Bundesländer für eine PV-Pflicht für Dächer und/oder Stellplätze. Hier kann aber ggf. eine deutschlandweite PV-Pflicht greifen.
- PV-Pflicht für Dächer und/oder Stellplätze wurde noch nicht beschlossen, ist jedoch in Planung (ggf. Gesetz in Arbeit oder entsprechende Anträge anhängig).
- PV-Pflicht für Dächer und/oder Stellplätze in Kraft.

Stand: Ende August 2024



# PV-Pflichten im Landesrecht

## 1. Stufe: Entstehen der PV-Pflichten

### Aufdach-PV-Pflichten bei

- Neubau eines Gebäudes
- Grundlegender Sanierung des Dachs/der Dachhaut

### Stellplatz-PV-Pflichten bei

- Neubau von 35, 50 bzw. 100 offenen Stellplätzen
- für Nichtwohngebäude
- für die Solarnutzung geeignet

## 2. Stufe: Entfallen der PV-Pflichten kraft Gesetzes?

- Entgegenstehen (anderer) öffentlich-rechtlicher Vorschriften, z.B. „Kollision“ mit Dachbegrünung
- Technische Unmöglichkeit
- Wirtschaftliche Unvertretbarkeit
- „Surrogate“, z.B. Solarthermie, Fassaden-PV, Laubbäume über den Stellplatzanlagen (neu in NRW)

## 3. Stufe: Errichtung und fortdauernder Betrieb der PV-Module, zwischen 30-60% der geeigneten Fläche



Technische Ausführungsplanung ist auch Energie- und Klimaschutzplanung!

# Solarpaket I: Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, § 42b EnWG (Einführung mit dem Solarpaket I, Inkrafttreten 16. Mai 2024)

PV-Zubau in/an/auf Gebäuden soll beschleunigt werden

Mieter und Wohnungseigentümer sollen stärker partizipieren und an der Energiewende „mitwirken“

Bürokratieabbau

- (1) Ein Letztverbraucher kann elektrische Energie, die durch den Einsatz einer Gebäudestromanlage erzeugt wurde, nach Maßgabe der Absätze 3 bis 6 nutzen, wenn
1. die Nutzung ohne Durchleitung durch ein Netz und in demselben Gebäude oder einer Nebenanlage dieses Gebäudes erfolgt, in, an oder auf dem oder in, an oder auf dessen Nebenanlagen die Gebäudestromanlage installiert ist,
  2. die Nutzung unmittelbar aus der Gebäudestromanlage oder nach Zwischenspeicherung in einer Energiespeicheranlage erfolgt, die in, an oder auf demselben Gebäude oder in, an oder auf einer Nebenanlage desselben Gebäudes wie die Gebäudestromanlage installiert ist,
  3. die Strombezugsmengen des Letztverbrauchers viertelstündlich gemessen werden und
  4. der Letztverbraucher einen Gebäudestromnutzungsvertrag nach Absatz 2 mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage geschlossen hat (teilnehmender Letztverbraucher).

# Solarpaket I: Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

## Mieterstrommodell, § 42a EnWG

*(stand auch bisher schon zur Verfügung)*

Verkauf des Stroms aus der PV-Anlage an  
z.B. Mieter im Gebäude

Reststromlieferung durch den PV-Anlagenbetreiber (!),  
d.h. der Betreiber der PV-Anlage beschafft zentral den  
Reststrom für das gesamte Gebäude

Einsatzbereiche bisher: Wohn- und Gewerbegebäude

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, § 42b EnWG

*(Einführung mit dem Solarpaket I, Inkrafttreten 16. Mai 2024)*

Verkauf des Stroms aus der PV-Anlage an  
z.B. Mieter im Gebäude

Aber: PV-Anlagenbetreiber muss keine (!)  
Reststromlieferung übernehmen

Zielgruppe: Gewerbemieter mit Rahmenstromverträgen  
(z.B. Filialisten)

# Solarpaket I: Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

## Mieterstrommodell, § 42a EnWG

(stand auch bisher schon zur Verfügung)

### Vorteile

- ✓ Einfachere Handhabung für den PV-Anlagenbetreiber: Standardisiertes Messkonzept für alle Teilnehmer, aber stärkere Regulierung
- ✓ Einfachere Handhabung für Mieter: nur ein Stromliefervertrag erforderlich
- ✓ Förderung für den an den Letztverbraucher gelieferten Strom möglich

### Nachteile

- Reststromlieferung verpflichtend
- PV-Anlagenbetreiber wird insgesamt Energielieferant

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, § 42b EnWG

(Einführung mit dem Solarpaket I, Inkrafttreten 16. Mai 2024)

### Nachteile

- Höherer „Verwaltungsaufwand“ für PV-Anlagenbetreiber: Komplexere Messkonzepte, da individuelle Berechnung pro Teilnehmer, aber größerer Gestaltungsspielraum
- Höherer „Verwaltungsaufwand“ für Mieter: je zwei Stromlieferverträge erforderlich
- Keine zusätzliche Förderung möglich

### Vorteile

- ✓ Keine verpflichtende Reststrombeschaffung
- ✓ Rahmenstromverträge der Mieter können bestehen bleiben

# Solarpaket I: Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

## Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung, § 42b EnWG:

### Voraussetzungen

Nutzung des PV-Stroms in dem Gebäude (oder Nebenanlagen), in/an/auf dem der PV-Strom erzeugt wird, d.h. keine Durchleitung durch das öffentliche Stromnetz.

Auch Zwischenspeicherung in einem Energiespeicher ist möglich, soweit dieser sich ebenfalls in/an/auf dem Gebäude befindet.

### Abschluss eines **Gebäudestromnutzungsvertrags**

- Mindestinhalte: **§ 42b Abs. 2 EnWG**
- *Aber:* Kein Teilnahmezwang, *keine* Kopplung mit Mietverträgen möglich
- Wahl des Stromlieferanten für den Reststrombedarf darf nicht eingeschränkt werden

Viertelstündliche Messung der Strombezugsmengen des jeweiligen Abnehmers nach vorgegebenem Aufteilungsschlüssel



# Q&A



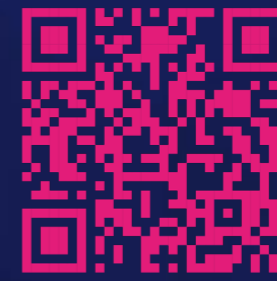
# Speaker



Christine Weyand  
Salary Partnerin



Dr. Julia Wulff  
Associate



# Your Contacts



Christine Weyand  
Salary Partnerin



Dr. Julia Wulff  
Associate



Sidney Flaig  
Senior Associate



Dr. Christian Ertel  
Salary Partner



Dr. Jörg Henkel  
Salary Partner





CONNECT



by TaylorWessing

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

© Taylor Wessing 2024

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://www.taylorwessing.com/en/legal/regulatory-information).