

Nachhaltigkeit als Schlüsselfaktor

Die aktuelle Lage

Martin Watzka
13. Mai 2025



ESG als neue Realität

01

Energiepreise +63 % seit 2021 → jede kWh zählt für Cashflow

02

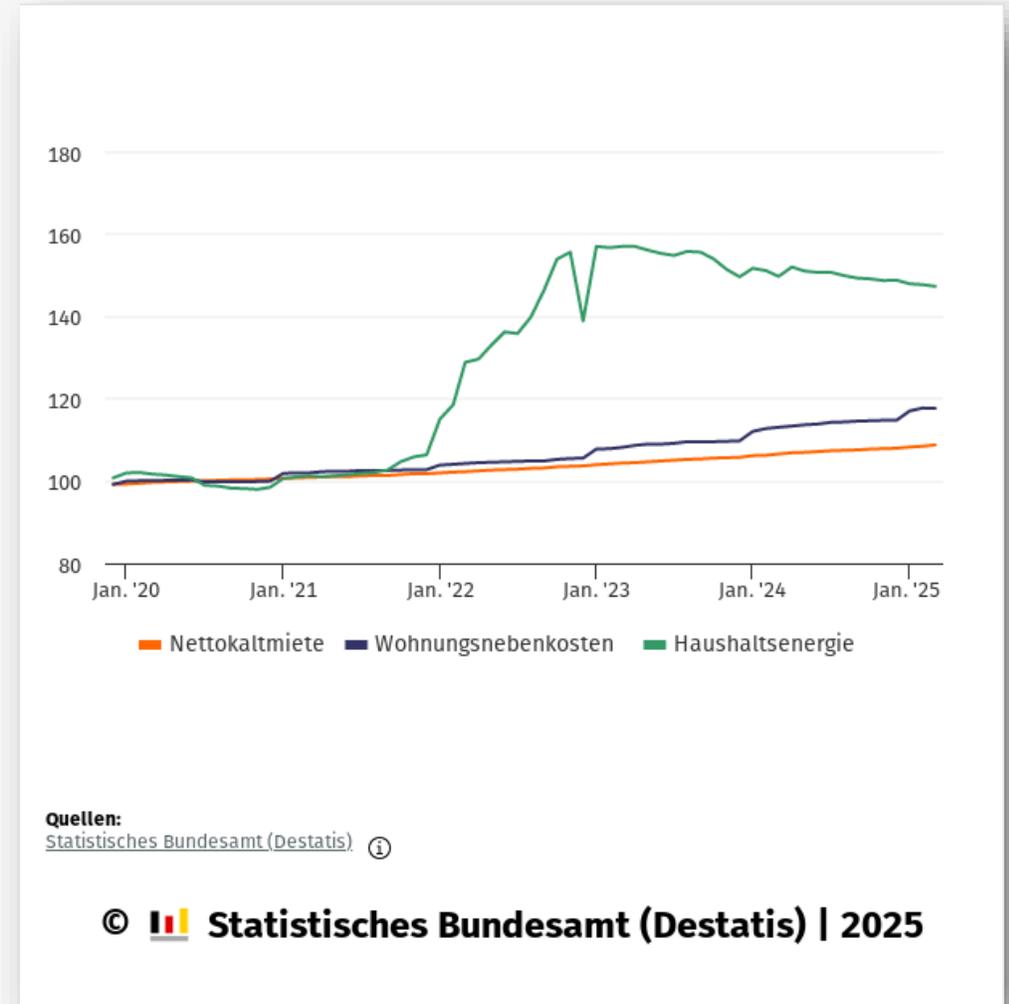
Investorendruck: Pensionskassen & Banken koppeln Kreditzinsen an ESG-Ratings

03

Mieternachfrage: >27% der Büroflächen in Frankfurt nachhaltig zertifiziert. 70-80% der Banken, Versicherungen und Medienhäuser haben ESG-Kriterien für Bürofläche

04

Bottom-line: ESG = Versicherung gegen *stranded assets*



ESG-Regulierung im Überblick

Die Leuchttürme der Regulierung

EU-Taxonomie:

Klassifikation der Wirtschaftstätigkeiten

Basis für Finanzierung & Reporting

CSRD:

Berichtsstandard für Nachhaltigkeit im Unternehmen

SFDR: Klassifizierung von insbesondere Fonds

Art. 6 (kein ESG)

Art. 8 (ESG-Merkmale)

Art. 9 (Impact)

Take-away: Transparenz mit Komplexität



EU-Taxonomie | Kernkriterien für Immobilien

Was ist ökologisch nachhaltig?



Neubau

Klare Kriterien für energieeffiziente Gebäude



Bestand

Errichtungsdatum vor 31. Dezember 2020



DNSH-Test

Klimarisiko, Wasser, Kreislauf, Verschmutzung, Biodiversität



Omnibus-Regelung

- Umsatz, CapEx, Anteil „Taxonomie-konform“ künftig Wesentlichkeitsschwelle von 10%
- OpEx KPI optional
- Berichtspflicht auf 2028 verschoben
- Unspezifisch: Vereinfachung Meldebögen & DNSH



CSRD | Wer muss was berichten?

Corporate Sustainability Reporting Directive



Anwendungskreis (*Ursprünglich*)

2 von 3 Merkmalen >250 MA, >€ 50 Mio. Umsatz oder € 25 Mio. Bilanzsumme



50.000 Unternehmen
(ab 2026)



Anwendungskreis (*Omnibus-Vorschlag*)

2 von 3 Merkmalen >1 000 MA und >€ 50 Mio. Umsatz oder € 25 Mio. Bilanzsumme



10.000 Unternehmen
(ab 2028)



Datenpunkte (*Omnibus-Vorschlag*)

Signifikante Reduktion der maximal 1,184 zu berichtenden Datenpunkte



Ablauf

Stakeholderanalyse, doppelte Wesentlichkeitsanalyse, PAT, KPIs, Klimaplan,...

= Weniger Unternehmen, die später weniger berichten müssen



SFDR | Kapital folgt Nachhaltigkeit (ESG)

Sustainable Finance Disclosure Regulation



Finanzprodukte werden in Kategorien eingeteilt

Art. 6: Nicht-grün (nur Risiken offenlegen)

Art. 8: ESG-Merkmale (keine strenge Wirkungsmessung)

Art. 9: Impact-Fonds (Taxonomie-konform oder CO₂-Reduktionspfad)



Datenhunger von Immobilienfonds

Detaillierte ESG-Daten (Energiekennzahlen, CO₂-Bilanzen etc.), um Offenlegungspflichten zu erfüllen



Die Tage des Greenwashing sind gezählt - Behauptungen müssen belegt werden

Green Claims Directive (ab Anfang/Mitte 2026)



Finanzierungsvorteil

Bis zu -25 bp Marge bei Green Loans



= Inhaltlichen Offenlegungspflichten bleiben. Die Berichte werden einfacher.



Omnibus-Paket 2025 | Was bedeutet das?

Bürokratie-Cut

Weniger Unternehmen
berichten später

Reduktion Umfang

KPI, Schwellenwerte,
Datenpunkte

Stop-the-clock

Direktiven „on hold“

Unsicherheit

Wichtige Änderungen
noch nicht beschlossen



OMNIBUS: Konsequenzen für Immobilien

Wie geht's weiter?



Einerseits: Regulatorische Vereinfachung

Formell sind viele Unternehmen künftig nicht berichtspflichtig

CSRD: Anwenderkreis 1.000 MA sowie € 50 Mio. Umsatz oder € 25 Mio. Bilanzsumme

Taxonomie: Anwenderkreis 1.000 MA und € 450 Mio. Umsatz



Andererseits: Datenpflicht für Banken & Fonds bleibt aufrecht

- Banken: gem. Vorgaben europäischer Bankenaufsicht

- Fonds: gem. SFDR (Änderungen Ende 2025)



Strategie: Reporting „light“

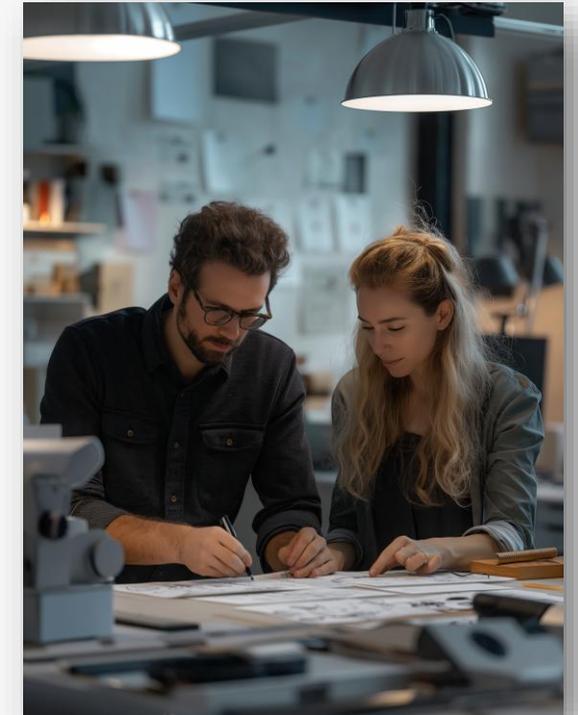
- Nachhaltiges Wirtschaften soll Standard werden

- Proaktiv sein – ESG-Aspekte in Geschäftsstrategie integrieren (Klimarisiken, CO2, Sanierungspläne Bestandsobjekte)



Risiko Absicherung: ESG-Due Diligence

Aufbau ESG-Analysetool für Akquisitionen und künftige Projekte



ESG als Wirtschaftsfaktor

Nachhaltigkeit rechnet sich schon heute

ESG-Fakten:

-  **Green Premium:**
+8-12 % Verkaufswert für DGNB Gold / klimaaktiv Silber
-  **Brown Discount:**
-25 % Preisabschlag bei Energieeffizienzklasse G
-  **Opex-Drop:**
-2 €/m² p.a. Energiekosten durch KfW 40-Standard
-  **Finanzierung:**
„Green CapEx“ förderfähig + bessere Bankkonditionen



Handlungsempfehlungen.

Nachhaltigkeit als Wirtschaftsfaktor.

ESG muss sich wirtschaftlich auszahlen

3 Dinge, die Sie jetzt unabhängig vom Omnibus tun können/sollten:

- 1. Im Unternehmen:** ESG-Datenstruktur aufbauen – Verbrauchswerte, CO₂, Zertifikate werden überall abgefragt.
- 2. Pro Objekt/Projekt:** Taxonomie-Screening durchführen – hilft bei Investoren, Sanierungen & Förderungen.
- 3. Strategisch:** ESG-Ziele definieren – Net-Zero-Pfad & CapEx-Budget sichern ESG-konforme Entwicklung.

Praxisbeispiel Immobilienentwickler

Whitestone

- Objekt: Wohnhausprojekt Simmering (60 WE)
- Zertifizierung: klimaaktiv Bronze
- Veräußerung: ursprünglicher Plan: Einzelverkauf
tatsächlich Immofonds: zu Volumen Einzelverkauf
- Lesson: ESG-Planung + transparente Daten = Deal-Booster



Wir machen Nachhaltigkeit zum Wettbewerbsfaktor



Martin Watzka
CEO & Founder

martin@greenonion.at

