

# Immobilien mit Impact

Argumentationsleitfaden für die Einordnung  
von Bestandsimmobilienfonds (AIF) gemäß  
Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung

**right. based on science GmbH**  
Intzestraße 1,  
60314 Frankfurt am Main  
Repräsentiert von  
Hannah Helmke (CEO) und  
Dr. Sebastian Müller, LL.M.  
info@right-basedonscience.de  
www.right-basedonscience.de

**Design**  
coool, <https://coool.agency>

© 2022  
right. based on science GmbH

# Inhalt

Einleitung .....	04
Ausgangslage .....	06
Erläuterung der Grundlagen .....	07
Artikel 9 der SFDR .....	08
XDC für Immobilien: XDC4RE .....	11
Anwendung der XDC4RE .....	13
Fallbeispiel .....	17
Fazit .....	20
Zusammenfassung .....	20
Danksagung .....	21
Disclaimer .....	22



# Einleitung

Nachhaltigkeit und vor allem Klimaschutz spielen für die Immobilienwirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Dahinter stehen regulatorische Vorgaben, aber durchaus auch betriebswirtschaftliche Überlegungen und nicht zuletzt eine intrinsische Motivation vieler Investoren, Bestandshalter, Vermögensverwalter, Finanzierer und Mieter. Sie möchten der Verantwortung gerecht werden, die die Immobilienwirtschaft als bedeutender Emittent von Treibhausgasen zweifellos hat – und das so schnell wie möglich. Zugleich möchten sie dies auch zeigen und sich als Pioniere positionieren.

Der Gesetzgeber hat diesbezüglich einen regulatorischen Rahmen gegeben: die EU-Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR)<sup>1</sup>. Als Benchmark für nachhaltige Kapitalanlagen haben sich die beiden Einstufungen nach Artikel 8 („hellgrün“) oder Artikel 9 („dunkelgrün“) etabliert. (Für alle übrigen Kapitalanlagen, die keine Nachhaltigkeitsausrichtung aufweisen, regelt Artikel 6 die Offenlegungspflichten.)

Immobilienfonds nach Artikel 8 gibt es inzwischen eine ganze Reihe. Mit Artikel 9 hingegen tut sich die Immobilienbranche (noch) schwer. Die Anforderungen sind hoch. Vor allem aber ist die Regulierung noch zahlreiche Details, Definitionen und Standards schuldig. Insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien bestehen noch große Unsicherheiten. In diesem Umfeld verbreiten sich teils Interpretationen oder Meinungen, die dann von vielen Marktteilnehmern als Anforderung verstanden werden. So ist etwa die Annahme weit verbreitet, dass zur Erfüllung der Artikel 9-Kriterien auch eine Konformität mit der EU-Taxonomie gegeben sein muss. Dieser zwingende Zusammenhang ist jedoch in den bisher veröffentlichten Richtlinien und Bestimmungen nicht zu belegen.

Mit der bisherigen Unsicherheit stehen die Marktteilnehmer vor einem Dilemma, denn viele möchten sich durch schnelles und entschlossenes Handeln als Vorreiter positionieren, statt sich durch rechtliche Unklarheiten in der Transition ausbremsen zu lassen. Der vorliegende Leitfaden ist für all jene gedacht, die trotz bestehender Unklarheiten schon jetzt einen neuen oder bestehenden Immobilienfonds als nachhaltig (im Sinne von klimafreundlich) gemäß Artikel 9 kategorisieren möchten. Er dient als Argumentationshilfe und stellt ein Instrument vor, das geeignet erscheint, um die Anforderungen von Artikel 9 zu erfüllen: die Temperature-Alignment-Metrik XDC („X-Degree Compatibility“) und die speziell für Immobilien entwickelte Version XDC4RE („XDC for Real Estate“). XDC ist eine leicht verständliche, nachvollziehbare, transparente und vergleichbare Methodik, die einen direkten Bezug zu den Klimazielen des Pariser Abkommens (d.h. der Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C oder zumindest deutlich unter 2°C) herstellt und damit dem Kern von Artikel 9 der SFDR entspricht.

<sup>1</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. PE/87/2019/REV/1. ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2019/2088/oj>

Dieser Leitfaden fasst eingangs knapp die Ausgangslage zusammen und arbeitet dann die Zielsetzung der SFDR, speziell Artikel 9, heraus. Anschließend wird aufgezeigt, weshalb XDC4RE geeignet scheint, um dieser gerecht zu werden und wie dies gegenüber Aufsicht und weiteren Stakeholdern verargumentiert werden kann. Auch auf die kontrovers diskutierten Aspekte der Transition sowie der Wechselbeziehung von SFDR und Taxonomie wird gesondert eingegangen. Ein Praxisbeispiel illustriert die konkrete Anwendung von XDC4RE, um einen Sanierungsplan zu erstellen, der ein Quartier nachweislich mit den Klimazielen des Pariser Abkommens vereinbar (Paris-konform) und mithin wohl auch Artikel 9-tauglich werden lässt. Die hier ausgeführten Informationen und Argumente, bieten Entscheider\*innen aus der Immobilienbranche ein Instrumentarium, um sich mit ihren Investments trotz rechtlicher Unsicherheiten klar zum 1,5°C-Ziel zu bekennen und auf dieser Grundlage die Artikel 9-Tauglichkeit überzeugend gegenüber Aufsicht und Öffentlichkeit zu kommunizieren.

# Ausgangslage

Die Immobilienwirtschaft trägt erheblich zu den weltweiten Treibhausgasemissionen bei – und ist somit auch ein wesentlicher Faktor dafür, ob es gelingt, das Ziel des Pariser Klimaabkommens zu erreichen und die weltweite Klimaerwärmung auf 1,5°C im Vergleich zur vorindustriellen Zeit zu begrenzen. In Deutschland stammen beispielsweise 30 Prozent der Emissionen aus dem Betrieb von Gebäuden.

Viele Immobilienbestandshalter sowie auch Finanzierer und Investoren erkennen die strategische Relevanz klimagerechter Sanierungspläne und sind sich der wachsenden klimabezogenen Risiken sowie auch ihrer individuellen Verantwortung zunehmend bewusst. Zugleich will eine begleitende staatliche Regulierung erreichen, dass vor allem die Kapitalanleger sowie Kreditgeber einfach und transparent erkennen können, ob es sich bei einem Investment um eine nachhaltige und klimafreundliche Kapitalanlage handelt. Der derzeit vorherrschende regulatorische Rahmen hierzu ist für Alternative Investmentfonds (AIF) innerhalb der Europäischen Union die SFDR. In der Praxis werden die AIFs durch die Verordnung je nach ihrer Nachhaltigkeitsstrategie in drei Kategorien eingeteilt: gemäß Artikel 6, 8 oder 9. Im Kern jedoch geht es bei der Verordnung – wie der Name suggeriert – um Transparenzpflichten.

Was bisher noch fehlt, sind eindeutige Standards sowie vergleichbare Kennziffern für Immobilienbestände. Es gibt noch keine einschlägige Aufsichts- und Rechtssprechungspraxis und auch die bislang vorliegenden RTS<sup>2</sup> beinhalten

noch keine konkreten und verbindlichen Kennzahlen und Referenzwerte für Bestandsimmobilien. Das macht es sowohl für Bestandshalter als auch für Investoren derzeit unübersichtlich und riskant: Wer vorschnell agiert und auf unzureichende Kriterien setzt, kann sich schon bald dem Greenwashing-Vorwurf ausgesetzt sehen.

Für Vorreiter, die auf entsprechende Nachbesserungen nicht warten möchten, stellen diese Unklarheiten eine Hürde dar. Sie finden sich in einer Zwickmühle aus hohem Handlungsdruck und -willen einerseits und fehlender Rechtssicherheit andererseits. Dabei besteht über das zu verfolgende Ziel – ein weitgehend „klimafreundliches“ Portfolio – Konsens. Wie sich dieses Dilemma durch XDC auflösen lässt, erläutert der vorliegende Leitfaden.

<sup>2</sup> Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards zur Festlegung der Einzelheiten des Inhalts und der Darstellung von Informationen in Zusammenhang mit dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, des Inhalts, der Methoden und der Darstellung von Informationen in Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsindikatoren und nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sowie des Inhalts und der Darstellung von Informationen in Zusammenhang mit der Bewertung ökologischer oder sozialer Merkmale und nachhaltiger Investitionsziele in vorvertraglichen Dokumenten, auf Internetseiten und in regelmäßigen Berichten. ELI: [http://data.europa.eu/eli/reg\\_del/2022/1288/oj](http://data.europa.eu/eli/reg_del/2022/1288/oj)

# Erläuterung der Grundlagen

# Artikel 9 der SFDR

Die SFDR ist formell zum 31. Dezember 2019 in Kraft getreten, wobei die meisten Regelungen erst seit 10. März 2021 oder später anzuwenden sind. Im Kern geht es um Transparenzvorschriften: Jeder Anbieter muss erläutern, ob und wie er Nachhaltigkeitskriterien in der Anlagestrategie seiner Produkte berücksichtigt. Bewirbt er seine Anlageprodukte als nachhaltig, muss er anhand sachlich nachvollziehbarer Kriterien darlegen, was genau er darunter versteht, und dies während des gesamten Anlagezeitraums laufend verfolgen und transparent darstellen – und zwar sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Produktebene.

Artikel-9-Fonds werden häufig auch als Impact-Fonds bezeichnet, weil gleichberechtigt neben dem Renditeziel auch das Ziel einer ökologischen oder gesellschaftlichen Wirkung („Impact“) verfolgt wird.

## Artikel 9 unterscheidet zwischen drei nachhaltigen Produktkategorien:

- 1** Finanzprodukte, mit denen allgemein „eine nachhaltige Investition angestrebt“ wird und „ein Index als Referenzwert bestimmt“ wurde (Absatz 1).

---

- 2** Finanzprodukte, mit denen allgemein „eine nachhaltige Investition angestrebt“ wird und „kein Index als Referenzwert bestimmt“ wurde (Absatz 2).

---

- 3** Finanzprodukte, mit denen speziell „eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen angestrebt“ wird (Absatz 3).  
Dieser Absatz ist für den vorliegenden Leitfaden relevant.



In Artikel 9 Absatz 3 heißt es im Wortlaut:

„Wird mit einem Finanzprodukt eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen angestrebt, so enthalten die gemäß Artikel 6 Absätze 1<sup>3</sup> und 3<sup>4</sup> offenzulegenden Informationen eine ausführliche Erklärung dazu, wie die Ziele geringer CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Verwirklichung der langfristigen Erderwärmungsziele des Übereinkommens von Paris gewährleistet werden.“

Gibt es keinen EU-Referenzwert für Investitionen in eine klimafreundlichere Wirtschaft [sog. Climate Transition Benchmark - CTB] oder keinen EU-Referenzwert für auf das Übereinkommen von Paris abgestimmte Investitionen im Sinne der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates<sup>5</sup> [sog. Paris-Aligned Benchmark - PAB], so enthalten die nach Artikel 6 vorzulegenden Informationen – abweichend von Absatz 2 dieses Artikels – detaillierte Erläuterungen dazu, wie zur Verwirklichung der langfristigen Erderwärmungsziele des Übereinkommens von Paris sichergestellt wird, dass kontinuierliche Anstrengungen zur Verwirklichung des Ziels einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unternommen werden.“

<sup>3</sup> **Artikel 6, Absatz 1:** Finanzmarktteilnehmer geben in vorvertraglichen Informationen Erläuterungen zu folgenden Aspekten:

- a) der Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungen einbezogen werden; und
- b) den Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Finanzprodukte, die sie zur Verfügung stellen.

Wenn die Finanzmarktteilnehmer Nachhaltigkeitsrisiken als nicht relevant erachten, so enthalten die Erläuterungen zu den in Unterabsatz 1 genannten Aspekten eine klare und knappe Begründung dafür.

<sup>4</sup> **Artikel 6, Absatz 3:** Die in den Absätzen 1 und 2 des vorliegenden Artikels genannten Informationen werden wie folgt offengelegt:

- a) bei AIFM im Rahmen ihrer Informationspflichten gegenüber Anlegern nach Artikel 23 Absatz 1 der Richtlinie 2011/61/EU;
- b) bei Versicherungsunternehmen im Rahmen der nach Artikel 185 Absatz 2 der Richtlinie 2009/138/EG bereitzustellenden Informationen oder gegebenenfalls gemäß Artikel 29 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2016/97;
- c) bei EBAV im Rahmen der nach Artikel 41 der Richtlinie (EU) 2016/2341 bereitzustellenden Informationen;
- d) bei Verwaltern eines qualifizierten Risikokapitalfonds im Rahmen der nach Artikel 13 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 345/2013 bereitzustellenden Informationen;
- e) bei Verwaltern eines qualifizierten Fonds für soziales Unternehmertum im Rahmen der nach Artikel 14 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 346/2013 bereitzustellenden Informationen;
- f) bei Herstellern von Altersvorsorgeprodukten in Schriftform und rechtzeitig, bevor ein Kleinanleger einen Vertrag über ein entsprechendes Altersvorsorgeprodukt abschließt;
- g) bei OGAW-Verwaltungsgesellschaften in dem nach Artikel 69 der Richtlinie 2009/65/EG zu veröffentlichenden Prospekt;
- h) bei Wertpapierfirmen, die Portfolioverwaltung oder Anlageberatung anbieten, gemäß Artikel 24 Absatz 4 der Richtlinie 2014/65/EU;
- i) bei Kreditinstituten, die Portfolioverwaltung oder Anlageberatung anbieten, gemäß Artikel 24 Absatz 4 der Richtlinie 2014/65/EU;
- j) bei Versicherungsvermittlern und Versicherungsunternehmen, die Versicherungsberatung für IBIP anbieten, und bei Versicherungsvermittlern, die Versicherungsberatung für Altersvorsorgeprodukte, die Marktschwankungen ausgesetzt sind, anbieten, gemäß Artikel 29 Absatz 1 der Richtlinie (EU) 2016/97;
- k) bei AIFM, die ELTIF verwalten, in dem nach Artikel 23 der Verordnung (EU) 2015/760 zu veröffentlichenden Prospekt;
- l) bei PEPP-Anbietern in dem in Artikel 26 der Verordnung (EU) 2019/1238 genannten PEPP-Basisinformationsblatt.

<sup>5</sup> Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014. ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2016/1011/oj>

Artikel 9, Absatz 3 nennt somit das Pariser Klimaabkommen – das heißt eine Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2°C, idealerweise 1,5°C, im Vergleich zur vorindustriellen Zeit – als klare Referenz für einen Fonds, der sich die Reduzierung der Treibhausgasemissionen zum Ziel setzt. Durch den Bezug auf Artikel 6, Absatz 3 wird im Detail erläutert, wie und wo die relevanten Informationen offenzulegen sind.

### Diskussionspunkt Taxonomie

Eine im Markt weit verbreitete Meinung ist, dass ein Artikel 9-Produkt zugleich auch die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllen muss. Aber stimmt das? Es spricht einiges dagegen. Und selbst unter der Annahme, dass dies eine notwendige Bedingung ist oder künftig sein wird, kann sie doch nicht als hinreichend gelten. Denn:

- Obwohl es erste Artikel 9-Immobilienfonds gibt, die auch entsprechend der Vorgaben der EU-Taxonomie aufgelegt wurden, findet sich in beiden Verordnungen sowie den begleitenden Veröffentlichungen bisher keine Bestimmung die zwingend vorschreibt, dass ein Artikel 9-Fonds auch absolut Taxonomiekonform sein muss.
- Die EU-Taxonomie ist in ihrer aktuellen Fassung weder mit dem <2°C- noch dem 1,5°C-Ziel nachweislich vereinbar. Damit bleibt sie in ihrer derzeitigen Fassung hinter der Intention von Artikel 9 zurück, die Verwirklichung der langfristigen Erderwärmungsziele des Übereinkommens von Paris sicherzustellen.

- Technisch sind die beiden Verordnungen nicht konsistent. Die RTS zu Artikel 9 sprechen von Scope 1-3 Emissionen, was nicht weiter definiert wird, und beziehen sich auf Energieeffizienz nach EPC („Energy Performance Certificate“), die sowohl Primär- als auch Endenergiebedarf als Grundlage haben kann. Die Taxonomie bezieht sich hingegen rein auf Primärenergiebedarf. Ebenso ist die Definition von „Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ nicht stimmig mit der Taxonomie: Artikel 9 verlangt ein EPC-Rating von höchstens C, während die Taxonomie bei A beginnt.

Somit ist es zumindest riskant, ausgehend vom heutigen Stand ein Artikel 9-Produkt allein auf Basis der Taxonomie-Konformität aufzulegen. Denn ein entsprechender Fonds ist weder nachweislich Paris-konform noch technisch konsistent mit den Anforderungen für Artikel 9. Zudem ist davon auszugehen, dass die EU-Taxonomie in den kommenden Jahren angepasst wird, um sie in Einklang mit den Pariser Klimazielen zu bringen.

# XDC für Immobilien: XDC4RE

Das von right<sup>o</sup> entwickelte XDC Model<sup>6</sup> bietet einen transparenten Messwert für die Klimawirkung eines Assets über den Zeitverlauf – ausgedrückt in Grad Celsius. Im Folgenden wird dargestellt, wie XDC4RE funktioniert und auf welchen Annahmen sie beruht.

Ausgangspunkt der Methodik sind die sogenannten CRREM-Pfade („Carbon Risk Real Estate Monitor“)<sup>7</sup>. Dabei handelt es sich um speziell für den Immobiliensektor entwickelte Dekarbonisierungspfade. Sie lassen sich für alle Bestandsgebäude aufstellen, standort- und nutzungsartenübergreifend, sowohl auf Ebene der Einzelobjekte als auch ganzer Portfolios, und zeigen auf, wie die verbleibenden Emissionsbudgets der Objekte sich im Zeitverlauf bis 2050 entwickeln müssten, damit das Paris-Ziel eingehalten werden kann. CRREM wird von der EU gefördert und basiert auf den vom Weltklimarat IPCC („Intergovernmental Panel on Climate Change“) definierten Emissionsbudgets.

Anhand des zugehörigen CRREM-Pfades lässt sich somit zeigen, wie das jeweilige Gebäude seine Emissionen im Zeitverlauf senken muss, um das verbleibende Emissionsbudget einzuhalten und konform mit dem Pariser Klimaziel von 1,5°C Erderwärmung zu sein. Weicht die tatsächliche (prognostizierte) Emissionskurve nach oben oder unten vom CRREM-Pfad ab, lässt sich daraus eine Klima-Performance errechnen. Um Vergleichbarkeit zu schaffen, wird diese Klima-Performance auf die Welt übertragen und mithilfe eines Klimamodells in Grad Celsius umgerechnet. So wird die Frage beantwortet:

„Um wieviel Grad Celsius würde sich die Erde erwärmen, wenn die gesamte Welt die gleiche Klima-Performance hätte wie dieses Objekt?“ Man erhält auf diese Weise zum Beispiel ein 2,5°C- oder ein 1,2°C-Asset – je nachdem, wie stark und in welche Richtung sich der Reduktionspfad von der Paris-Vorgabe entfernt.

Mit diesem Verfahren lässt sich somit jedes Objekt mit einer Klima-Kennzahl in Grad Celsius versehen. Das ist leicht verständlich, nachvollziehbar und vergleichbar. Zudem integriert diese Kennzahl eine Entwicklung über einen Zeitverlauf. Das ist aussagekräftiger als eine Emissionsmenge zu einem fixen Zeitpunkt. Denn: Dass ein Gebäude im Jahr 2040 Net Zero erreichen wird, sagt nichts darüber aus, ob es bis zu dem Zeitpunkt das eigene Emissionsbudget bereits überschritten hat. Es könnte trotzdem ein 2,5°C-Objekt sein. Mit XDC4RE ist es außerdem möglich, Maßnahmen zur Einsparung der Emissionen – zum Beispiel energetische Sanierungsmaßnahmen – in die Berechnung einfließen zu lassen und ihre Auswirkungen auf die Klimawirkung über die Zeit zu simulieren.

<sup>6</sup> Helmke et al. (2020). Provision of climate services—The XDC Model. In: Handbook of Climate Services (pp. 223-249). Springer, Cham.

<sup>7</sup> CRREM „Carbon Risk Real Estate Monitor“ Wörgl/Österreich: IIO Institut für Immobilienökonomie GmbH. <https://www.crrem.eu/> (Abgerufen am: 31. August 2022)

Die untenstehende Infografik zeigt die vier Berechnungsschritte der XDC4RE, um ausgehend von der Emissionsintensität eines Gebäudes im Basisjahr (also den Emissionen pro Quadratmeter Innenfläche) auf die Klimawirkung in Grad Celsius zu kommen.

Die in Schritt 2 erwähnten Benchmarks sind die vorgenannten CRREM-Pfade, deren Über- bzw. Unterschreitung entscheidend für die Klimaperformance der Immobilie ist. Ein Asset, das im Einklang mit dem jeweiligen CRREM-Pfad dekarbonisiert wird, erhält einen Wert von 1,5°C oder weniger.

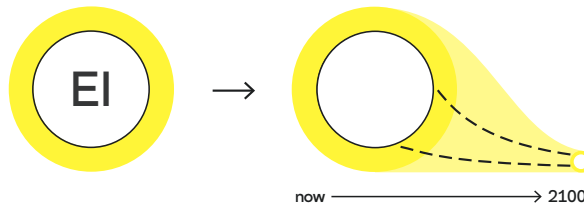
---

1. Aus dem Verhältnis von Emissionen (E) zur Fläche (GIA) wird die Emissionsintensität (EI) im Basisjahr bestimmt.



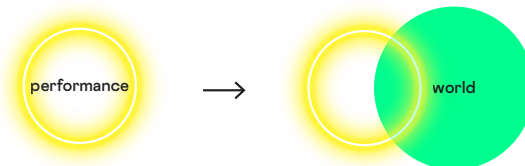
---

2. Die Emissionsintensität (EI) wird bis 2100 fortgeschrieben und mit nutzungstyp- und standortspezifischen Benchmarkpfaden verglichen. Aus der Über- bzw. Unterschreitung der Benchmarks ergibt sich die jährliche Klimaperformance.



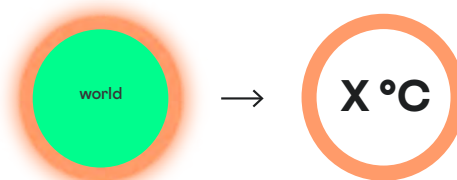
---

3. Die Klima-Performance wird auf die Welt übertragen, um die daraus folgenden Emissionen zu berechnen.



---

4. Aus den globalen Emissionen errechnet ein Klimamodell die resultierende Erderwärmung in °C.



# Anwendung der XDC4RE



# Entwicklung eines Artikel-9-konformen Portfolios

Wir erachten XDC4RE als Instrument grundsätzlich geeignet, um die Voraussetzungen zu erfüllen, die Artikel 9 der SFDR an als nachhaltig vertriebene Fonds stellt. Dies gilt vor allem in Hinblick auf Absatz 3, also Impact-Fonds, die auf eine Reduzierung von Emissionen ausgerichtet sind.

**Die entscheidenden Passagen aus Artikel 9, Absatz 3<sup>8</sup> sind die Folgenden:**

- [...] eine ausführliche Erklärung dazu, wie die Ziele geringer CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Verwirklichung der langfristigen Erderwärmungsziele des Übereinkommens von Paris gewährleistet werden.
- Gibt es keinen EU-Referenzwert [...], so enthalten die [...] vorzulegenden Informationen [...] detaillierte Erläuterungen dazu, wie zur Verwirklichung der langfristigen Erderwärmungsziele des Übereinkommens von Paris sichergestellt wird, dass kontinuierliche Anstrengungen zur Verwirklichung des Ziels einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unternommen werden.

**Daraus ergeben sich die folgenden Argumente, die für eine Eignung der XDC Methodik sprechen:**

- I. In Artikel 9 wird ausdrücklich auf das Pariser Klimaziel Bezug genommen. Dieses bildet auch die Basis von XDC4RE. Sofern sich das Anlageprodukt auf Klimaschutz als Impact-Fokus bezieht, besteht somit Äquivalenz: Paris. Ein Paris-konformes Produkt ist somit auch ein Artikel-9-konformes Produkt. Paris-Konformität wiederum ist mit XDC eindeutig nachweisbar.
- II. Die Produkthanbieter sollen erklären, „wie die Ziele geringer CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Verwirklichung [...] des Übereinkommens von Paris gewährleistet werden“. Mit XDC4RE lässt sich nachvollziehbar und transparent berechnen, ob der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Immobilienbestandes über den Zeitverlauf dem Pariser Klimaziel genügt oder nicht, was wiederum „geringe“ CO<sub>2</sub>-Emissionen- und damit die Erfüllung der Bedingungen für Artikel 9 - impliziert.

**Beispiel:** Ein Objekt, das eine XDC von 1,3°C aufweist, ist Paris-konform und kann damit auch als Artikel-9-konform gelten.

**Beispiel:** Durch energetische Sanierungen wird ein Bürogebäude in Deutschland, von einem Emissionsausstoß von 40 kgCO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>a im Basisjahr auf 20 kgCO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>a im Jahr 2035 gebracht. Es ist unklar, ob diese Emissionsreduktion auch ausreicht, um die Anforderungen für „geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen“ laut Artikel 9 zu erfüllen. Eine Umrechnung in Grad Celsius macht eine klare Einordnung möglich, etwa wenn die Klimawirkung von 2,2°C auf 1,4°C gesenkt werden kann.

III. Derzeit werden die in Artikel 9 Absatz 3 erwähnten „EU-Referenzwerte“ (CTB und PAB) noch nicht für Bestandsimmobilien angewendet. In diesem Fall heißt es weiter, es solle sichergestellt werden, dass „kontinuierliche Anstrengungen“ zur „Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unternommen werden“.

Nach unserer Auffassung muss also nicht zwingend ein Portfolio mit bereits „geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen“ (Punkt 2) vorliegen. Demnach können auch mess- und nachweisbare Transitions- oder Sanierungsmaßnahmen die Voraussetzung für Artikel 9 erfüllen, sofern sie dazu führen, dass der 1,5°C-konforme Dekarbonisierungspfad bzw. das Emissionsbudget eingehalten wird. XDC4RE berücksichtigt auch zukünftige Maßnahmen bei der Berechnung der Klimawirkung, geplante Maßnahmen lassen sich entsprechend simulieren. Deshalb ist XDC4RE als Messinstrument auch vor diesem Hintergrund geeignet.

**Beispiel:** Ein Immobilienportfolio steht im Basisjahr – unter der Annahme, dass keinerlei Sanierungsmaßnahmen getroffen werden – bei 3,5°C. Es liegt jedoch ein Sanierungsplan vor, durch den eine Reduktion der Klimawirkung auf 1,5°C erreicht wird. Dies sollte als Transitionsportfolio im Sinne der genannten Anforderung verstanden werden.

Mit XDC4RE lässt sich eindeutig und transparent zeigen, ob Paris-Konformität bereits gegeben ist oder ob ein Paris-konformer Transitionsplan für ein Bestandsportfolio besteht. Damit entspricht XDC4RE nicht nur dem Wortlaut von Artikel 9 der SFDR, sondern auch der Intention des Gesetzgebers. In der Präambel der SFDR wird an drei Stellen auf das Pariser Abkommen verwiesen und ausdrücklich betont: „Um die Ziele des Übereinkommens von Paris zu erreichen und die Risiken und Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu verringern, besteht das globale Ziel darin, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur deutlich unter 2°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu halten und Anstrengungen zu unternehmen, um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.“ Damit ist die Erfüllung des Pariser Klimaziels als Rahmen für die gesamte Verordnung klar gesetzt. Die Überprüfung

eines Bestandes auf Paris-Konformität anhand einer Umrechnung in Grad Celsius ist das naheliegendste Instrument für die enge Anlehnung an diese Intention.

Wie beispielsweise die jüngst verabschiedete EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zeigt, zeichnet sich ab, dass künftige Regulierungsstandards, Kenndaten und Referenzwerte auf die Paris-Konformität abzielen werden. Es ist daher zu erwarten, dass Emissionen sowie die eigens von der EU geförderten Immobilien-Dekarbonisierungspfade (CRREM) hier einbezogen werden. Somit besteht eine sehr große Wahrscheinlichkeit, dass XDC4RE weiterhin mit der SFDR vereinbar sein wird und ein anhand dessen nachgewiesenermaßen Paris-konformes Produkt auch Artikel-9-konform bleibt. Im Unterschied zu etwa den EU-Referenzwerten CTB und PAB lässt sich XDC4RE aber schon jetzt bei Bestandsimmobilien anwenden.

## Diskussionspunkt Transition

Aktuell wird kontrovers diskutiert, ob Assets oder Portfolios, die derzeit noch nicht Paris-konform sind als Artikel 9-tauglich gelten können. In diesem Kontext heißt das: Kann denn auch ein Portfolio aus Objekten mit einem XDC-Wert von mehr als 1,5 oder 2,0°C zum Zeitpunkt der Einordnung den Vorgaben von Artikel 9 entsprechen?

- Artikel 9 nennt zunächst PABs und CTBs als Referenzwerte. Beides sind Instrumente, die über ihre Vorgabe zur kontinuierlichen Reduktion der Emissionsintensität ausdrücklich auf die Transition ausgerichtet sind. Nur sofern diese nicht vorhanden bzw. anwendbar sind (wie bei Bestandsimmobilien noch der Fall), sollen analoge Informationen zum Impact auf andere Weise berichtet werden.
- Die Aussage in Artikel 9, Absatz 3 ist eindeutig: Es soll sichergestellt werden, „dass kontinuierliche Anstrengungen zur Verwirklichung des Ziels einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unternommen werden.“ Wenn der Bestandshalter also anhand eines Transitions- oder Sanierungsplans überzeugend und prüfbar darlegen kann, seinen XDC-Wert kontinuierlich und mit Ausrichtung auf das 1,5°C-Ziel zu verbessern, ist auch diese Bedingung erfüllt. (Siehe hierzu auch Seite 15.)
- In der genannten Passage wird auch erneut die Intention des Gesetzgebers deutlich, nicht den Status quo erhalten, sondern eine positive Entwicklung bewirken zu wollen. Um nicht länger auf granulare Vorgaben warten zu müssen, ist eine Orientierung an der Zielsetzung des Gesetzes naheliegend.

## Weitere Argumente für die Anwendbarkeit von XDC in Zusammenhang mit Artikel 9

- **XDC basiert auf den CRREM-Pfaden.**  
Diese wiederum basieren auf der Systematik des Weltklimarats IPCC und werden von der EU gefördert – sie sollten somit auch von der europäischen Finanzaufsicht als Fundament anerkannt werden.
- **XDC ist transparent und überprüfbar.**  
Die Methodik ist gut dokumentiert, automatisiert und auf Anfrage jederzeit einsehbar (sowohl logischer Aufbau und Kalkulationsformeln als auch Programm-Code).

Eine entscheidende Voraussetzung für die Eignung von XDC4RE ist jedoch die Qualität der Eingangsdaten (insbesondere Emissionsdaten). Die Ergebnisse von XDC4RE sind naturgemäß nur so gut, wie die Daten, mit denen das Modell gespeist wird. Die zur Verfügung gestellten Daten müssen validiert und überprüfbar sein. Dies gilt allerdings nicht allein für XDC4RE, sondern für alle quantitativen Methoden zur Messung von Nachhaltigkeitszielen. Für die Datenqualität sind letztlich die Anwender in der Pflicht. Oftmals besteht ohnehin eine Berichtspflicht, sodass die Daten aus dem Reporting genutzt werden können.

# Fallbeispiel

# Quartiersentwicklung in einer deutschen Metropole

Für ein Quartier bestehend aus Einzelhandels-, Büro-, Gastronomie-, Hotel- und Wohnimmobilien in einer Großstadt soll ein Transformations- und Sanierungsplan entwickelt werden, mit dem Emissionen kontinuierlich hinreichend reduziert werden, um die Anforderungen des 1,5°C-Ziels des Pariser Abkommens zu erfüllen. Verschiedene Sanierungsszenarien und Maßnahmenpakete werden mittels XDC analysiert, um ihren positiven Impact auf die Klimawirkung des Gesamtquartiers zu berechnen und zu vergleichen.

## Ausgangslage und Eckdaten

In der Ausgangslage übersteigt die Emissionsintensität des Quartiers den 1,5°C-konformen CRREM-Dekarbonisierungspfad.

Das Quartier hat im Status quo eine XDC von 2,0°C und ist damit nicht Paris-konform.

Das bedeutet: Wenn die gesamte Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie dieses Quartier, würde das Klima sich um 2,0°C erwärmen. Damit ist das Quartier nicht mit den Zielen des Pariser Abkommens vereinbar, da dort zumindest ‚deutlich unter 2°C‘ Erderwärmung angestrebt werden.

Gesamtfläche

**> 50.000 m<sup>2</sup>**

Energieverbrauch

**> 125kWh/m<sup>2</sup>a**

Emissionen

**> 40 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a**

## Transformationspläne

Diverse Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduzierung von Emissionen im Quartier sind denkbar – vom einfachen Wechsel auf LED-Lampen bis hin zum hochgradig aufwendigen Austausch der Lüftungsanlage oder Ausbau von Photovoltaiksystemen auf den Dächern. Auch Maßnahmen für einzelne Immobilien und deren Effekt auf die Klimawirkung des gesamten Quartiers wurden berechnet. In der Analyse wurden drei verschiedene Maßnahmenpakete miteinander verglichen, um einen kosteneffizienten Weg in die Paris-Konformität zu identifizieren.

### Als wirkungsvollster Transformationsplan wurde identifiziert:

- Wechsel auf LED-Beleuchtung
- Verbessertes Wärmeenergiemanagement und effizientere Verteilertechnik
- IoT-basierte intelligente Steuerung der Fernwärme
- Effizientere Heiz- und Warmwasserversorgung
- Bauteilkühlung über Wasser-Wasser Wärmepumpen für ausgewählte Gebäude
- Optimierung von Kühlsystemen in Verkaufsstätten
- Austausch der Fenster zu hochdämmender 3-Scheibenverglasung



## Ergebnisse

Unter **Beibehaltung des deutschen Strom-Mix** führen auch diese ambitionierten Modernisierungen noch nicht zum Ziel.

**Das Quartier erreicht eine XDC von 1,9°C und ist damit nicht Paris-konform.<sup>9</sup>**

Wird derselbe Transformationsplan umgesetzt, aber um einen **Wechsel auf 100% zertifizierten Ökostrom** ergänzt wird die Klimawirkung erheblich verbessert.

**Mit Modernisierungsmaßnahmen und zertifiziertem Ökostrom erreicht das Quartier eine XDC von 1,3°C und ist damit Paris-konform.**



Nicht Paris-konform



Paris-konform

## Schlussfolgerungen

Eine 1,5°C-Kompatibilität ist für das Quartier erreichbar, falls die vorgeschlagenen Maßnahmen im beschriebenen oder leicht abgewandelten zeitlichen Rahmen umgesetzt werden. Die wirkungsvollsten Handlungsfelder sind:

### 1. Verbesserung der vorhandenen Gebäudetechnik

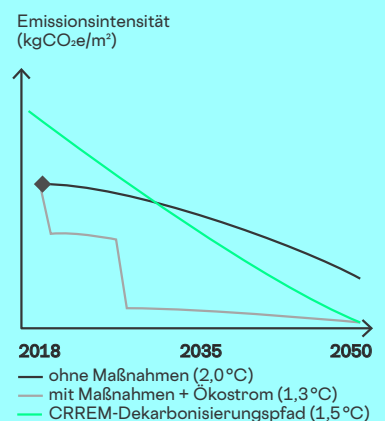
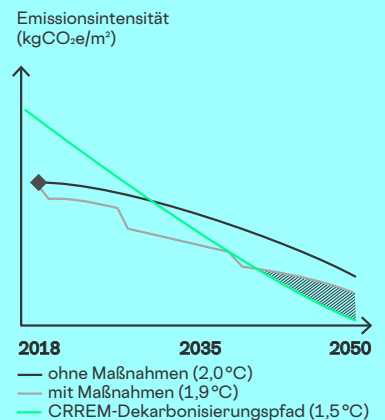
Optimierung der derzeitigen Gebäudetechnik bringt Verbesserungen in den Bereichen Heizung und Beleuchtung.

### 2. Optimierung der Wärmeversorgung

Größtmögliches Potenzial bei der Einsparung von Heizenergie. Durch Wärmeversorgung mit Wärmepumpen entsteht großes Endenergie-Einsparpotenzial.

### 3. Bezug von Ökostrom

Umstieg auf zertifizierten Ökostrom bringt in Verbindung mit Wärmepumpen die größte Emissionseinsparung. Ggf. Einbindung der größten Mietparteien über Green Lease Mietverträge zur Senkung der Nutzerstrom-Emissionen.



<sup>9</sup> Die Zielsetzung von „deutlich unter 2°C“ ist im Pariser Abkommen nicht genauer definiert. In Einklang mit dem sog. „Beyond 2 Degrees Scenario“ (B2DS) der Internationalen Energieagentur, werden XDC-Werte von 1,75°C und darunter als Paris-konform gewertet.

# Fazit

XDC4RE ist ein ideales Instrument, um eine Nachhaltigkeitsstrategie gemäß Artikel 9 der SFDR für einen Immobilien-AIF langfristig zu dokumentieren und zu kommunizieren.

Die Umrechnung von Emissionsmengen in Grad Celsius Klimawirkung sowie die Überprüfung auf Paris-Konformität entspricht sowohl dem Wortlaut als auch der Intention des Gesetzgebers. Es ist naheliegend, dass auch kommende Anforderungen sowohl die von der EU eigens geförderten und speziell auf Immobilien bezogenen CRREM-Pfade als Referenzwerte als auch Emissionen als Kenndaten akzeptieren werden. Folglich wäre auch XDC4RE damit vereinbar. Zudem lässt sich mit XDC4RE sowohl der Status quo eines Immobilienportfolios in Bezug auf seine Klimawirkung darstellen als auch die dynamische Wirkung eines Transitions- beziehungsweise Sanierungspfades.

Somit müssen Entscheider\*innen aus der Immobilienwirtschaft, die bereits jetzt die Einordnung eines Immobilien-AIF gemäß Artikel 9 anstreben, nicht länger warten. Sie können sich an die Spitze der Nachhaltigkeitsbewegung in ihrer Branche stellen. Denn XDC4RE ist als Instrument zum Nachweis von Paris- und somit Artikel-9-Konformität hinreichend geeignet, wie der vorliegende Argumentationsleitfaden zeigt. Dies sollte auch die zuständige Finanzaufsicht überzeugen.

# Zusammenfassung

## Die wichtigsten Argumente auf einen Blick

- Paris-Konformität ist eine hinreichende Bedingung für Artikel-9-Konformität.
- Die EU-Taxonomieverordnung ist keineswegs das alleinige Referenzregelwerk zur SFDR.
- Besteht (noch) keine Paris-Konformität, kann auch ein überzeugender und prüfbarer Transitionspfad akzeptiert werden.
- XDC4RE ist ein geeignetes Instrument, um Paris-Konformität zu messen und nachzuweisen. Das Modell kann auch Transitionsmaßnahmen berücksichtigen.
- XDC4RE ist transparent, überprüfbar, gut dokumentiert, technisch automatisiert und basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen.
- Basis von XDC4RE sind die vom Weltklimarat initiierten und von der EU geförderten CRREM-Pfade. Sie sind der beste Referenzwert für die Definition einer Paris-konformen Immobilie.
- Widersprüche zu bestehenden und künftigen Regulierungsstandards (RTS) sind nicht zu erwarten.

# Danksagung

Dieser Leitfaden entstand aus der mehrmonatigen engen Zusammenarbeit von 25 Akteuren aus allen Bereichen des deutschen Immobilien-Ökosystems im Rahmen eines ‚Stakeholder Councils‘ mit dem Ziel, die Anforderungen und Machbarkeit Paris-konformer Sanierungspläne für Bestandsimmobilien zu erproben sowie deren Eignung für eine Artikel-9-Klassifizierung zu prüfen.

Unser besonderer Dank gilt Martina Nitschke, Prokuristin und Abteilungsleiterin Kapitalanlagen der VGV Verwaltungsgesellschaft für Versorgungswerke mbH, für die Bereitstellung einer Testimmobilie sowie die Einbindung des verantwortlichen Asset Managements.

Ebenso möchten wir Philipp Hollberg und seinem Team bei der CAALA GmbH danken für die Berechnung der Eingangsdaten, die für unsere Klimawirkungs-Kalkulationen mit XDC4RE erforderlich waren.

Der erfolgreiche Übergang in eine 1,5 °C-konforme (Immobilien-)Wirtschaft hängt maßgeblich davon ab, dass über Branchen-, Landes- und sogar Wettbewerber-Grenzen hinaus an zukunftsfähigen Lösungen gearbeitet und Wissen geteilt wird. Der ‚Stakeholder Council Real Estate‘ und dieser Leitfaden sind ein Beispiel dessen.

# Disclaimer

## right°

Dieses Dokument stellt keine Unternehmensberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Sollten Sie Fragen bezüglich der hier angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich gern an Ihren Ansprechpartner bei right°.

Während right° Informationen erhalten und für die Erstellung der Analyse verwendet hat, die als zuverlässig erachtet werden, übernimmt right° keine Haftung für Ansprüche oder Verluste jeglicher Art im Zusammenhang mit den in diesem Dokument enthaltenen Informationen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf, entgangene Gewinne oder Straf- oder Folgeschäden. Die Informationen sind nicht als Finanzberatung gedacht und dienen lediglich der allgemeinen Information. Die Informationen wurden zum angegebenen Datum erstellt und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Die Informationen sind daher möglicherweise nicht genau oder nicht aktuell. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden zusammengestellt oder aus Quellen abgeleitet, die für zuverlässig gehalten werden. Es wird aber keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Gewährleistung gegeben. right° übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Korrektheit und letztlich auch nicht für die Aktualität der Informationen.

Die in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte, Werke und bereitgestellten Informationen unterliegen dem deutschen Urheberrecht und Leistungsschutzrecht. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung, Einspeicherung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers. Sollten Sie die bereitgestellten Informationen verwenden wollen, sprechen Sie uns hierzu bitte an.

© right. based on science GmbH | XDC Model  
Version 3.0.





right°

right. based on science GmbH  
Intzestraße 1  
60314 Frankfurt am Main  
Germany

[info@right-basedonscience.de](mailto:info@right-basedonscience.de)  
[www.right-basedonscience.de](http://www.right-basedonscience.de)