



# Taxonomie für Immobilien

Überblick  
sowie Auswirkungen auf die Tätigkeit der  
ImmobilientreuhänderInnen

Vortragender: Dr. Klemens Braunisch, MRICS  
Head of Study Programs Real Estate Management

Webinar vom  
27.9.2022

10:00 - 11:00

**DIE PRAXIS  
STUDIEREN.**

Fachhochschule für  
Management & Kommunikation



# Die Agenda

- Ausgangssituation  
Sustainable Action Plan der EU – Green Deal
- Die EU-Taxonomie auf einen Blick
- Bedeutung für Immobilien
- Auswirkungen auf die Tätigkeit der ImmobilientreuhänderInnen

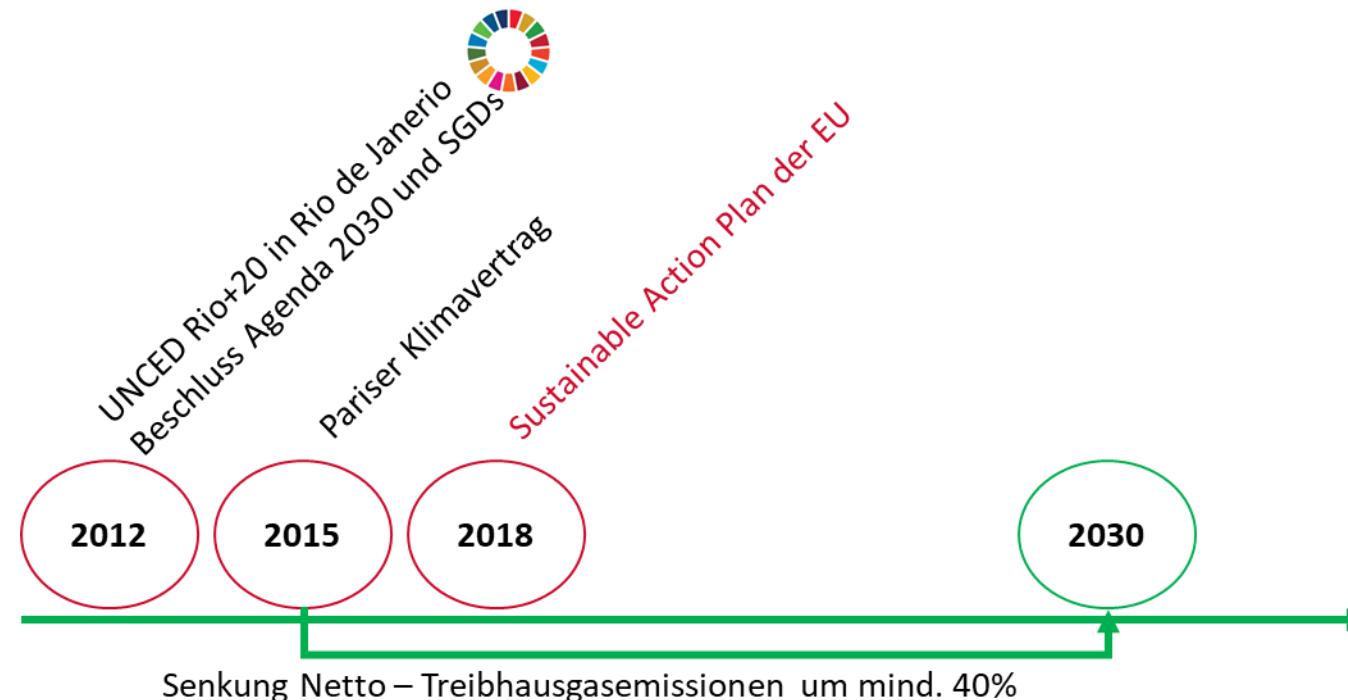
Hinweis: Die EU-Verordnungen werden laufend überarbeitet und veröffentlicht.  
Dzt. Wissensstand: Verordnung (EU) 2020/852 04.06.2021 inkl. Annex I und II.

# Ausgangssituation

## Sustainable Action Plan der EU (8. März 2018 verkündet)

Ziele abgeleitet von Übereinkommen von Paris und von der UN-Agenda 2030 – SDG

→ Begrenzung der globalen Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Wert (1880) – s. Animation <https://youtu.be/jWoCXLuTIkI>



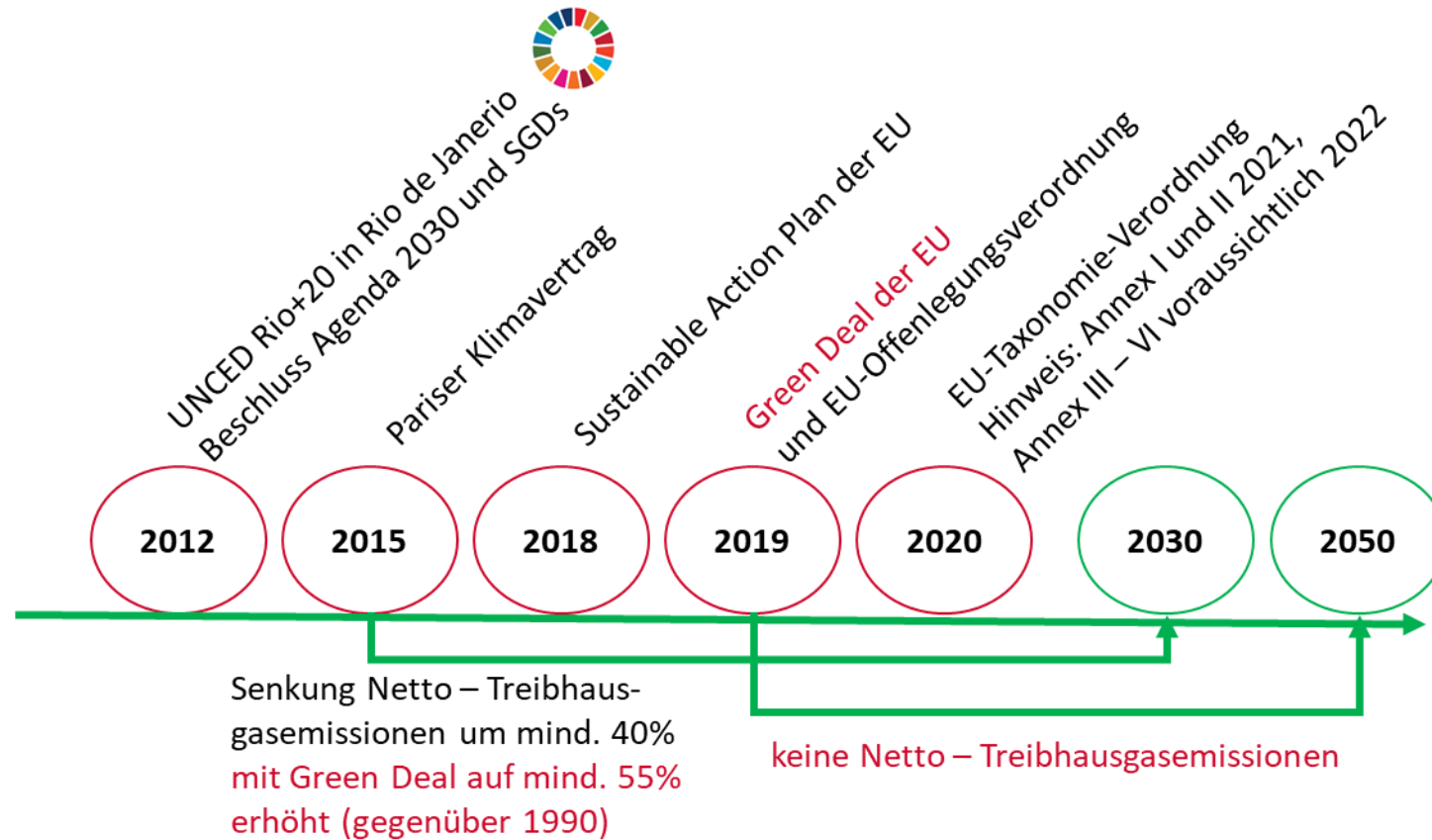
# Ausgangssituation

## Maßnahmen des Sustainable Action Plan der EU

1. Einführung eines einheitlichen EU-Klassifikationssystems für nachhaltige Tätigkeiten (EU-Taxonomie)
2. Standardisierte Normen und Kennzeichen für umweltfreundliche Finanzprodukte
3. Förderung von Investitionen in nachhaltige Projekte
4. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in der Finanzberatung
5. Entwicklung von Nachhaltigkeitsbenchmarks
6. Bessere Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in Ratings und Marktanalysen
7. Klärung der Pflichten institutioneller AnlegerInnen und VermögensverwalterInnen
8. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in den Aufsichtsvorschriften
9. Stärkung der Vorschriften zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen und zur Rechnungslegung (EU-Offenlegungsverordnung)
10. Förderung einer nachhaltigen Unternehmensführung und Abbau von kurzfristigem Denken auf den Kapitalmärkten

# Ausgangssituation European Green Deal (11. Dezember 2019 veröffentlicht)

Ziel: EU soll bis 2050 der erste klimaneutrale Kontinent zu sein



# Ausgangssituation

## Nationale Umsetzung

### Internationale Ebene

UN-Agenda 2030, Pariser Klimaschutzabkommen, SDGs



### Europäische Ebene

Sustainable Action Plan + Green Deal

- EU-Taxonomieverordnung
- EU-Offenlegungsverordnung



### Nationale Ebene

Anwendung der EU-Taxonomieverordnung und EU-Offenlegungsverordnung



# Die EU-Taxonomie auf einen Blick

## Aufgabe dieser Verordnung

Die EU-Taxonomie bestimmt im europäischen Kontext mit einem Kriterienkatalog für nachhaltige Aktivitäten inkl. Leistungskennwerten u.a. welche Immobilien-Investition nachhaltig ist, d.h.

**EU-Taxonomie-Verordnung = einheitlicher Kriterienkatalog der Nachhaltigkeit in der EU**

- mehr Transparenz durch europaweit einheitliches Verständnis für die Nachhaltigkeit von Wirtschaftstätigkeiten
- Gefahr des „Green Washings“ entgegenzuwirken

# Die EU-Taxonomie auf einen Blick

## Key Facts

### 6 Umweltziele

1) Klimaschutz

→ Annex I

2) Anpassung an den Klimawandel

→ Annex II

3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen

4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling

→ dzt. in Begutachtung

5) Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung

6) Schutz gesunder Ökosysteme



# Die EU-Taxonomie auf einen Blick

## Key Facts

Wann ist eine Aktivität nachhaltig gem. der Taxonomie?

Aktivität muss in der EU-Taxonomie explizit genannt werden → Baugewerbe & Immobilien

Um als „grün“ zu gelten, gibt es 3 Regeln:

**wesentlicher Beitrag**  
zu zumindest einem der  
6 Umweltziele

**keine erhebliche  
Beeinträchtigung**  
der anderen 5  
Umweltziele

**Einhaltung des sozialen  
Mindeststandards für  
Arbeitssicherheit und  
Menschenrechte**

Nachweis durch Einhaltung der **technischen Bewertungskriterien**

# Bedeutung für Immobilien

## Konkretisierung der Nachhaltigkeit

### Erfüllung der technischen Bewertungskriterien

Unterscheidung in 7 Kategorien (3 Gebäudezuständen bzw. 4. Tätigkeitsfeldern)

| 1) Neubau von Gebäuden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2) Renovierung bestehender Gebäude | 3) Erwerb von Eigentum an Gebäuden |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Individuelle Maßnahmen<br>4) Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten<br>5) Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und dazu gehörenden Parkplätzen)<br>6) Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<br>7) Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien |                                    |                                    |

# Bedeutung für Immobilien Anforderungen an den Neubau

**Aktivität:** Neubau eines Gebäudes

**Wahl des wesentlichen Beitrages zu:** Umweltziel 1 Klimaschutz → daher technische Bewertungskriterien Annex 1

## **Technische Bewertungskriterien für wesentlichen Beitrag aus Umweltziel 1:**

Der Primärenergiebedarfs des Neubaus muss mindestens 10% unter dem Primärenergiebedarf liegen, der sich aus den Anforderungen des "Nearly-Zero-Energy-Building-Standard" (NZEB) ergibt.

Entspricht bei Wohngebäuden 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a und bei einem Nichtwohngebäude ohne Kühlung 75,6 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. 90 kWh/m<sup>2</sup>a mit Kühlung.

# Bedeutung für Immobilien Anforderungen an den Neubau



## Technische Bewertungskriterien für wesentlichen Beitrag aus Umweltziel 1 (Fortsetzung):

- Gebäude > 5000 m<sup>2</sup>:
  - müssen einen Nachweis zur Luftdichtigkeit (Blower-Door) und thermischen Güte der Gebäudehülle vorlegen,
  - erfordern die Durchführung und Berechnung von Ökobilanzen über alle Phasen des Lebenszyklus des Objektes.
  - Offenlegung Mängel/offene Punkte und Kommunikation gegenüber Investoren und Kunden

# Bedeutung für Immobilien

## Renovierung bestehender Gebäude

**Aktivität:** Renovierung bestehender Gebäude

**Wahl des wesentlichen Beitrages zu:** Umweltziel 1 Klimaschutz → daher technische Bewertungskriterien Annex 1

**Technische Bewertungskriterien für wesentlichen Beitrag aus Umweltziel 1:**

- Primärenergiesparungen >30%

# Bedeutung für Immobilien

## Erwerb von Eigentum an Gebäuden

**Aktivität:** Erwerb von Eigentum an Gebäuden

**Wahl des wesentlichen Beitrages zu:** Umweltziel 1 Klimaschutz → daher technische Bewertungskriterien Annex 1

**Technische Bewertungskriterien für wesentlichen Beitrag aus Umweltziel 1:**

- Gebäude gebaut vor dem 31. Dezember 2020:
  - Energieeffizienzklasse A
  - Gebäude entspricht Top15% "best-in class,,
- Gebäude gebaut nach dem 31. Dezember 2020: Es gelten die Anforderungen von Neubauten
- Effizienter Gebäudebetrieb bei großen Nichtwohngebäuden erforderlich [Fläche > 1.000 m<sup>2</sup> BGF]

# Bedeutung für Immobilien

## Technische Bewertungskriterien für keine erhebliche Beeinträchtigung der anderen 5 Umweltziele

### **Umweltziel 2 Anpassung an den Klimawandel:**

Reduzierung/Minderung von materieller physischer Klimarisiken sowie akuter und chronischer Klima-bezogener Risiken

### **Umweltziel 3 Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen:**

Bei Nichtwohngebäuden müssen alle relevanten Wasserinstallationen folgende Vorgaben erfüllen:

- Waschbecken, Wasserhähne: max. 6 Liter/Minute
- Duschköpfe: max. 8 Liter/Minute
- WCs Spülung: max. 6 L/Vollspülung und max. 3,5 Liter/Durchschnittsspülung
- Urinale: Spülvolumen max. 2 Liter/Schüssel/Stunde, max. 1 Liter/Vollspülung



## Technische Bewertungskriterien für keine erhebliche Beeinträchtigung

### **Umweltziel 4 Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling:**

- Mindestens 70 % (nach Gewicht) der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle müssen für die Wiederverwendung aufbereitet oder recycelt oder einer anderen stofflichen Verwertung zugeführt – einschließlich Verfüllmaßnahmen als Ersatz für andere Materialien
- Gebäudedokumentation (Planung/Konstruktion) muss die Rezyklierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien dokumentieren und aufzeigen.

# Bedeutung für Immobilien

## Technische Bewertungskriterien für keine erhebliche Beeinträchtigung

### Umweltziel 5 Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung:

- Wenn der Standort potenziell kontaminiert ist, muss er auf Schadstoffe untersucht werden.
- Maßnahmen zur Verringerung von Lärm-, Staub-, und Schadstoffemissionen während der Bau- oder Wartungsarbeiten
- Komponenten und Materialien dürfen keine besorgniserregende Stoffe enthalten (zB Asbest).
- Komponenten und Materialien im Kontakt mit dem Nutzer dürfen folgende Schadstoffemissionen emittieren: Formaldehyd:  $< 0,06 \text{ mg/m}^3$ , VOC  $< 0,001 \text{ mg}$  (Kategorie 1A & 1B) und Nachweis gemäß CEN/TS 16516 und ISO 16000-3

# Bedeutung für Immobilien



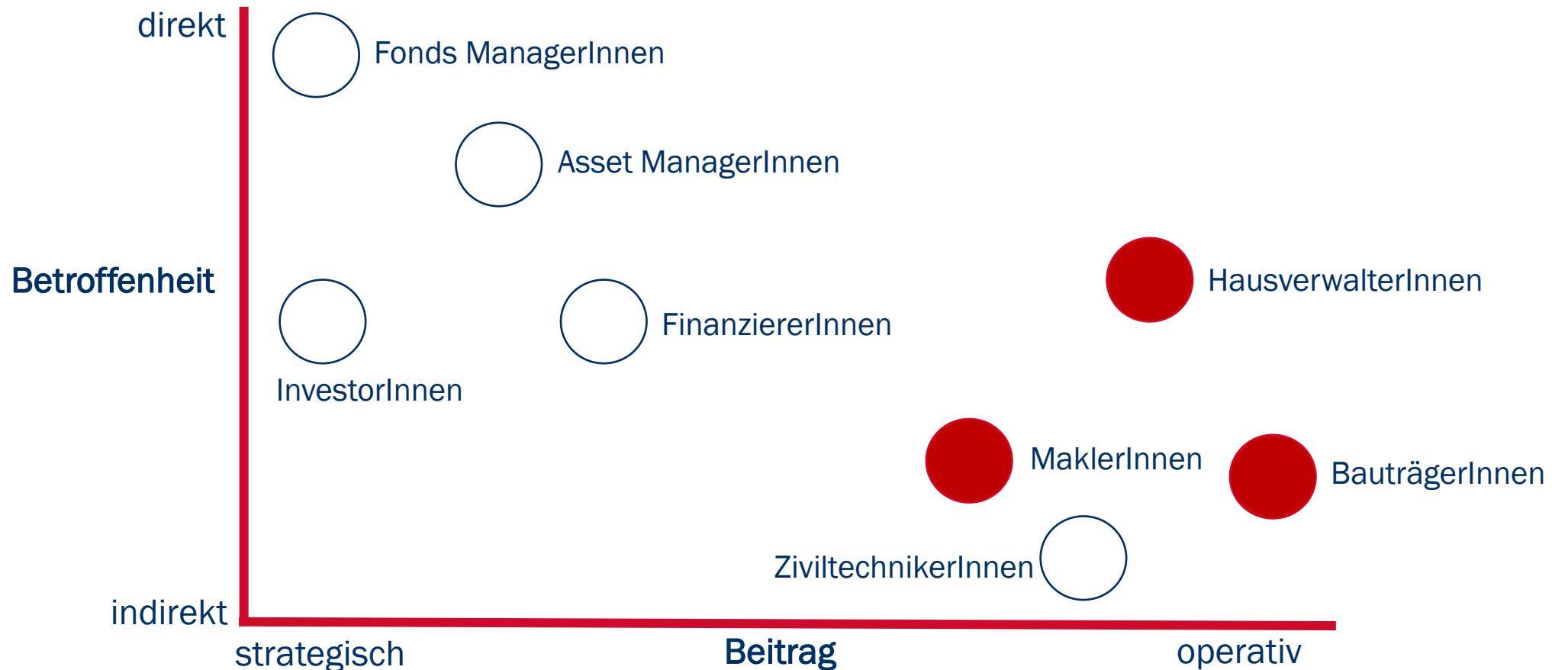
## Technische Bewertungskriterien für keine erhebliche Beeinträchtigung

### Umweltziel 6 Schutz gesunder Ökosysteme:

- Durchführung eines Umweltberichtes oder eines Screenings gemäß Richtlinie 2011/92/EU.
- Der Gebäudeneubau darf nicht im Naturschutzgebiet, auf Acker- oder Freiflächen mit hohem Biodiversitätswert gem. EU LUCAS survey und IUCN Red List gebaut werden,

# Auswirkungen auf die ImmobilienreuhänderInnen

## Betroffenheit und Beitrag



Quelle: Abbildung in Anlehnung an die Betroffenheits-/Beitragsmatrix von Deloitte aus dem Beitrag: ESG in der Immobilienwirtschaft – Was bedeutet die EU

# Auswirkungen auf die ImmobilientreuhänderInnen BauträgerInnen

**Direkt durch Nachhaltigkeitsreporting betroffen:** Unternehmen die zur nicht-finanziellen Berichterstattung verpflichtet sind (dzt. wenige betroffen → zukünftig nahezu alle, Stichwort CSRD bzgl. kleine und mittlere Unternehmen)

## Zumeist indirekt durch u.a.

- + Berücksichtigung der technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie bei der Ausgestaltung beim Neubau bzw. Renovierung von Gebäuden (großes Thema ist der Altbestand – auch in Hinblick auf das neue EWG und die damit zukünftige Energiebereitstellung)
- + zusätzliche Projektbeteiligte in der Projektorganisation (u.a. für Auditoren für Zertifizierungen oder EU-Taxonomy Advisors)
- + Finanzierung und Versicherungen
- + Verwertung (u.a. InvestorInnenkreis) / Vermarktung

# Auswirkungen auf die ImmobilientreuhänderInnen BauträgerInnen



# Auswirkungen auf die ImmobilienreuhänderInnen MaklerInnen



**Direkt durch Nachhaltigkeitsreporting betroffen:** Unternehmen die zur nicht-finanziellen Berichterstattung verpflichtet sind (dzt. wenige betroffen → zukünftig viele, Stichwort CSRD bzgl. kleine und mittlere Unternehmen)

**Zumeist indirekt durch u.a.**

- + Abfrage und Hinweis auf vorhandene Zertifikate/EU-Taxonomie-Konformität
- + Kommunikation mit HV bzgl. geplanter zukünftiger Adaptierungen (zB. Gastherme → EWG)
- + umfassende Aufklärungspflicht (zB. EU-Taxonomie, EAG, EWG; mögl. Auswirkungen auf Finanzierung, Capex, Opex, InvestorInnenkreis, Risiko)
- + Green-Lease-Klauseln in den Mietverträgen (wg. Verbraucherdaten)

# Auswirkungen auf die ImmobilienreuhänderInnen HausverwalterInnen



**Direkt durch Nachhaltigkeitsreporting betroffen:** Unternehmen die zur nicht-finanziellen Berichterstattung verpflichtet sind (dzt. wenige betroffen → zukünftig einige, Stichwort CSRD bzgl. kleine und mittlere Unternehmen)

**Zumeist indirekt durch u.a.**

- + Datensammlung, -aufbereitung und –zurverfügungstellung  
(zB. welche der/die EigentümerIn für ihre Berichtserstattung oder Finanzierungen benötigen)
  - besondere Schwierigkeit bei älteren Bestandsimmobilien
- + nachhaltige Verwaltung der Gebäude



# Auswirkungen auf die ImmobilienreuhänderInnen

## Conclusio

- Nachhaltigkeit/ESG → gekommen, um zu bleiben und zu verändern  
vom Nice-to-have zum Must-have
- ImmobilienreuhänderInnen sind dzt. zumeist indirekt von der EU-Taxonomie betroffen
- Wettbewerbsvorteil für ImmobilienreuhänderInnen die sich aktiv mit der Materie beschäftigen – in Zukunft Nachteil !
- Daten sind das neue „Gold“
- Die Rechtsakte sind Treiber der Digitalisierung bzw. der Nutzung digitaler Tools
  - Datentransparenz
  - Zugänglichkeit von Daten → Nachweise
  - Tracking der Verbrauchsdaten (u.a. Strom-, Wärme- und Wasserverbrauchsdaten)
  - digitale Zwillinge (BIM) evtl. Verknüpfung mit Recycling- und Materialdatenbanken

## Weiterführende Informationen

- Informationen zur EU-Taxonomie auf der Homepage des Bundesministerium:  
<https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/eu-taxonomie-vo.html>
  
- Verordnungen (Rechtsakte):
  - EU-Taxonomieverordnung  
unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32020R0852&qid=1655549695122>
  - Annex I und II  
unter [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=PI\\_COM:C\(2021\)2800&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=PI_COM:C(2021)2800&from=EN)
  - EU-Offenlegungsverordnung  
unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32019R2088&qid=1655549507665>

# Kontaktdaten bei weiteren Fragen im Nachgang des Webinars



**Dr. Klemens Braunisch, MRICS**

Head of Study Programs

Property Management  
Real Estate Agency  
Real Estate Development  
Real Estate Management

T: +43 1 47677 5788

M: +43 690 404 76 096

[klemens.braunisch@fh-wien.ac.at](mailto:klemens.braunisch@fh-wien.ac.at)

