

## INFOBLATT ZUR EU-TAXONOMIE VERORDNUNG

Stand: Mai 2021



### Warum wurde die EU-Taxonomie Verordnung eingeführt und wer ist davon betroffen?

Bei der EU-Taxonomie Verordnung (EU 2020/852), welche am 12.7.2020 in Kraft getreten ist, handelt es sich um ein einheitliches Klassifizierungssystem von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten, um den Zielen des „European Green Deal“ der Europäischen Union nachzukommen. Wesentlicher Zweck des Instruments ist, Unternehmen und Investoren in allen Wirtschaftsbereichen (Produktion, Energie- und Wasserwirtschaft, Transport, Bau- und Immobilienwesen, Land- und Forstwirtschaft etc.) zu helfen nachhaltige Investitionsentscheidungen zu treffen.<sup>1</sup> Durch die Vorgabe von einheitlichen und transparenten Kriterien soll Anlegern mehr Orientierung für nachhaltige Investitionen gegeben werden und diese damit auch vor Greenwashing schützen.

Die Anwendung der Verordnung betrifft:




	Finanzmarktteilnehmer, die Finanzprodukte in der EU anbieten, sowie Anbieter für betriebliche Altersvorsorge.
	Große Unternehmen, die bereits gemäß der NFRD-Richtlinie zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen verpflichtet sind.
	Die EU und die Mitgliedstaaten bei der Festlegung öffentlicher Maßnahmen, Standards oder Kennzeichnungen für umweltfreundliche Finanzprodukte oder umweltfreundliche (Unternehmens-) Anleihen.

Tabelle 1: Anwendungsbereich EU-Taxonomie Verordnung<sup>2</sup>



### Welche Auswirkungen hat die EU-Taxonomie auf die Immobilienbranche?

In der Immobilienbranche sind vor allem institutionelle Anleger (z.B. Immobilienfonds), welche ihre Investitionen als ökologisch nachhaltig bewerben, betroffen (siehe Tabelle 1). Eine gesetzliche Verpflichtung ausschließlich Taxonomie konforme Produkte anzubieten, besteht allerdings nicht.<sup>3</sup>

In welchem Ausmaß letztendlich der Fonds an der Taxonomie ausgerichtet ist, zeigt der wertmäßig gewichtete Mittelwert aller Taxonomie-konformen Immobilien des Fonds. Dieser ist verpflichtend für alle in der Europäischen Union gehandelten Fonds anzugeben und jährlich zu aktualisieren.

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass Immobilien, welche die Kriterien der Taxonomie Verordnung erfüllen, zukünftig am Markt verstärkt nachgefragt werden und daher für potenzielle Investoren attraktiver sind. Bei der Entwicklung von Immobilien ist es somit von hoher Relevanz frühzeitig die EU-Taxonomie-Kriterien als Planungsvorgabe zu setzen.

Wenn in den Portfolios von in der EU gehandelten Fonds auch internationale Immobilien beinhaltet sind, dann trifft die EU-Taxonomie Verordnung auch auf diese Immobilien im EU-Ausland.

<sup>1</sup> Vgl. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda\\_21\\_1805](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_21_1805); 10.5.2021

<sup>2</sup> Vgl. [https://www.ogni.at/wp-content/uploads/Launch-Taxonomie-Studie-OeGNI\\_Annu-Braune.pdf](https://www.ogni.at/wp-content/uploads/Launch-Taxonomie-Studie-OeGNI_Annu-Braune.pdf); 10.5.2021

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.oiz.at/oiz/die-eu-taxonomie-verordnung-205016>; 10.5.2021



## Wer ist verantwortlich, dass die Immobilie EU-Taxonomie konform ist?

Bei als nachhaltig beworbenen Immobilienfonds ist der jeweilige Fonds-Manager gegenüber seinen Kunden dazu verpflichtet, Informationen bereitzustellen und offenzulegen, inwieweit die Investition als ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie Verordnung einzustufen ist.<sup>4</sup> Das bedeutet in weiterer Folge, dass die Entwickler von neuen oder Besitzer von bestehenden Immobilien, beim Verkauf einen entsprechenden Nachweis zur Einhaltung der Kriterien zu liefern haben.



## Welche Kriterien sind zu erfüllen?

In der EU-Taxonomie Verordnung sind sechs Umweltziele festgelegt.<sup>5</sup>

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Um dem Ziel einer EU-Taxonomie konformen Investition bzw. Immobilie zu entsprechen, muss diese die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigen vollständig erfüllen. Diese sind:<sup>6</sup>

- einen „wesentlichen Beitrag“ zu einem der sechs Umweltziele zu leisten (d. h. anspruchsvollere Kriterien zu erfüllen),
- den anderen fünf Umweltzielen „keinen signifikanten Schaden“ („do no significant harm“ / DNSH) zufügen (d. h. die Mindestkriterien vollständig einhalten) und
- Mindestgarantien einhalten (z.B. OECD-Richtlinien für multinationale Unternehmen und UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte).

Die o. a. branchenspezifischen technischen und ökologischen Kriterien für die Umsetzung der EU-Taxonomie-VO werden in sogenannten „delegierten Rechtsakten“ definiert. Seit 21.4.2021 existiert der erste „delegierte Rechtsakt“, der für alle sechs Umweltziele die DNSH-Kriterien sowie für die Umweltziele 1 (Klimaschutz) und 2 (Klimawandelanpassung) den jeweils „wesentlichen Beitrag“ festlegt. Für die übrigen 4 Umweltziele sollen die entsprechenden rechtlichen Grundlagen zu den „wesentlichen Beiträgen“ bis Ende 2021 in Form eines weiteren delegierten Akts festgelegt werden. Durch die Möglichkeit, jeweils nur bei einem Umweltziel einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung leisten zu müssen und den restlichen fünf Umweltzielen nicht zu schaden, ermöglicht die Verordnung eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung eines Taxonomie-konformen Gebäudes.

Die technischen Bewertungskriterien für die einzelnen Umweltziele für den Immobiliensektor beinhalten insgesamt sieben Unterkategorien mit konkreten Vorgaben unter anderem für den Neubau, die Renovierung von Bestandsgebäuden, individuelle Maßnahmen zu energieeffizienten Instandhaltungsmaßnahmen und Serviceleistungen sowie den Gebäudebestand.

### Kontakt:

Dr. Thomas Belazzi

Geschäftsführer, bauXund forschung und beratung gmbh

E: [office@bauXund.at](mailto:office@bauXund.at), T: +43 1 36070-8802

<sup>4</sup> ebd.; 10.5.2021

<sup>5</sup> Vgl. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2020/852/oj?locale=de>; Artikel 9; 10.5.2021

<sup>6</sup> Vgl. ebd. Artikel 3; 10.5.2021