

INFOBLATT ZUR EU-TAXONOMIE VERORDNUNG

Stand: August 2024



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.¹ 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 folgende Institutionen.

	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 Verordnung²



Welche Auswirkungen hat die EU-Taxonomie auf die Immobilienbranche?

In der Immobilienbranche sind vor allem institutionelle Anleger (z.B. Immobilienfonds), welche ihre Produkte als ökologisch nachhaltig bewerben und börsennotierte große Unternehmen betroffen (siehe Tabelle 1). Aufgrund des hohen Fremdkapitalbedarfs bei der Immobilienfinanzierung trifft die Taxonomie Verordnung jedoch indirekt auch Bauherren die nicht zwingend berichtspflichtig sind, bis hin zu privaten Wohnungskäufern, da diesen über den Nachweis des Erwerbs einer taxonomiekonformen Immobilie, der Zugang zum Kapitalmarkt erleichtert wird.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Immobilien, welche die Kriterien der Taxonomie Verordnung erfüllen, für potenzielle Investoren oder Käufer attraktiver sind und zukünftig am Markt verstärkt nachgefragt werden.

Durch die seit Anfang 2023 in Kraft getretene CSR-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive) wird die Berichtspflicht phasenweise erweitert, sodass ab dem Geschäftsjahr 2025 nun auch alle weiteren bilanzrechtlich großen Unternehmen sowie ab 2026 börsennotierte kleine und mittlere Unternehmen einen Nachhaltigkeitsbericht offenlegen müssen.



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

Aktuell beruht die Einhaltung der Kriterien der EU-Taxonomie Verordnung auf freiwilliger Basis. Die gemäß der CSR-Richtlinie betroffenen Unternehmen sind lediglich verpflichtet ihre taxonomiekonformen und nicht taxonomiekonformen Umsätze offenzulegen.

¹ Vgl. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_21_1805; 10.5.2021

² Vgl. https://www.ogni.at/wp-content/uploads/Launch-Taxonomie-Studie-OeGNI_Anna-Braune.pdf; 10.5.2021

Die Ausweisung der Konformität kann durch die Unternehmen selbst oder durch Dritte erfolgen, wobei die letztliche Freigabe, durch die für die jeweiligen Unternehmen zuständigen Wirtschaftsprüferinnen erfolgt.

Eine offizielle Prüfstelle gibt es derzeit nicht, was auch hinsichtlich der einheitlichen Interpretation der Kriterien und dessen Nachweisführung problematisch ist. In der Immobilienwirtschaft hat sich die ÖGNI als unabhängiges Prüforan ernannt. Hier gibt es die Möglichkeit Projekte einzureichen und hinsichtlich ihrer Taxonomiekonformität prüfen zu lassen. Auch klimaaktiv hat einen Leitfaden der Taxonomie Kriterien in Bezug zum klimaaktiv Gebäudestandard veröffentlicht, führt jedoch selbst keine Taxonomie Prüfungen von Projekten durch.



Welche Kriterien sind zu erfüllen?

In der EU-Taxonomie Verordnung sind sechs Umweltziele festgelegt:³

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:⁴

- 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
- den sozialen Mindestschutz gewährleisten (z.B. Einhaltung der OECD-Richtlinien für multinationale Unternehmen und UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte).

Für den Immobiliensektor sind insgesamt sieben Wirtschaftstätigkeiten als taxonomiefähig ausgewiesen, wobei die relevantesten der „Neubau“, die „Renovierung von Bestandsgebäuden“ sowie der „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ sind. Für die Wirtschaftstätigkeit Neubau sind dabei alle 6 Umweltziele, für die Renovierung die ersten 5 Umweltziele und für Erwerb und Eigentum nur die ersten 2 Umweltziele relevant.

Die für die Taxonomiekonformität einzuhaltenden „technischen Bewertungskriterien“ 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.

Am 21.11.2023 wurden zwei weitere delegierte Rechtsakte zur EU-Taxonomie veröffentlicht, welche die technischen Bewertungskriterien für die „wesentlichen Beiträge“ der übrigen 4 Umweltziele definieren, sowie Ergänzungen und Änderungen der vorhergehenden delegierten Rechtsakte beinhalten. Für die Immobilienwirtschaft kamen hier zusätzlich nur die Kriterien für den wesentlichen Beitrag des Umweltziels 4 (Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft) hinzu.

Kontakt

Dr. Edwin Harrer
Gebäudeauditor und EU-Taxonomie Advisor
bauXund forschung und beratung gmbh
E: harrer@bauXund.at
T: +43 (0)676 746 9498

³ Vgl. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2020/852/oj?locale=de>; Artikel 9; 10.5.2021

⁴ Vgl. ebd. Artikel 3; 10.5.2021