



# MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

EU Taxonomie - Bedeutung und Herausforderung für KMUs in  
der Immobilienbranche

verfasst von | submitted by

Natalia Woskowicz BSc (WU)

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Master of Science (MSc)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree  
programme code as it appears on the  
student record sheet:

UA 066 915

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree  
programme as it appears on the student  
record sheet:

Masterstudium Betriebswirtschaft

Betreut von | Supervisor:

ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Ana Begona Ania Martinez



## EIGENSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Im Rahmen der Erstellung dieser Arbeit wurden KI-Tools genutzt, um Übersetzungen und Zusammenfassungen unverständlicher Textpassagen (insbesondere längerer Rechtsakte, wie Richtlinien und Verordnungen) zu erstellen, als auch für die Korrektur einzelner Textpassagen, um die Lesbarkeit und den Sprachfluss zu verbessern.

Sämtliche Inhalte wurden eigenständig und persönlich geprüft und bearbeitet. Die volle Verantwortung für den Inhalt der Arbeit liegt beim Verfasser.



## ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Arbeit untersucht die Herausforderungen und Chancen, die sich für kleine und mittlere Unternehmen (KMUs) in der Bau- und Immobilienbranche durch die EU-Taxonomie-Verordnung ergeben. Die Taxonomie zielt darauf ab, einheitliche Kriterien für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu schaffen, insbesondere durch die Förderung von Klimaschutz, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft. Für KMUs stellen die regulatorischen Anforderungen, wie umfassende Berichtspflichten und technische Vorgaben, erhebliche Belastungen dar, da ihnen oft die notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen fehlen. Gleichzeitig bietet die frühzeitige Integration nachhaltiger Praktiken die Möglichkeit, sich als attraktiver Partner für Investoren und andere Stakeholder zu positionieren. Die Arbeit zeigt praxisorientierte Ansätze, wie KMUs die Taxonomie umsetzen können, beispielsweise durch die Nutzung von Förderprogrammen, den Einsatz moderner Technologien und die Zusammenarbeit mit Beratern und Auditoren. Zertifizierungssysteme und staatliche Unterstützung spielen dabei eine zentrale Rolle. Die Ergebnisse betonen, dass nachhaltige KMUs langfristig Wettbewerbsvorteile und Resilienz aufbauen können, während sie einen wesentlichen Beitrag zu den Klimazielen leisten. Damit wird die Bedeutung von KMUs als Treiber der nachhaltigen Transformation der Bau- und Immobilienbranche hervorgehoben.



## ABSTRACT

This thesis explores the challenges and opportunities small and medium-sized enterprises (SMEs) in the construction and real estate sector face due to the EU Taxonomy Regulation. The taxonomy aims to establish uniform criteria for sustainable economic activities, focusing on climate protection, resource efficiency, and the transition to a circular economy. For SMEs, regulatory demands such as extensive reporting obligations and technical requirements pose significant challenges, as they often lack sufficient financial and human resources. However, early adoption of sustainable practices offers SMEs the opportunity to position themselves as attractive partners for investors and other stakeholders. The study provides practical approaches for SMEs to implement the taxonomy, including leveraging government support programs, adopting advanced technologies, and collaborating with consultants and auditors. Certification systems and state-backed initiatives are identified as key enablers. The findings highlight that sustainable SMEs can build long-term competitive advantages and resilience while contributing significantly to climate goals. This underscores the vital role of SMEs as drivers of the sustainable transformation in the construction and real estate sector.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Eigenständigkeitserklärung</b> .....	<b>2</b>
<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>6</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>10</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>12</b>
<b>2 Methodik</b> .....	<b>17</b>
<b>3 Regulatorischer Rahmen</b> .....	<b>20</b>
3.1 Allgemein .....	20
3.2 Delegierte Verordnungen .....	20
3.3 Offenlegungspflicht.....	22
<b>4 Beitrag der Immobilienbranche zur Nachhaltigkeit</b> .....	<b>25</b>
4.1 Delegierte Klimaverordnung (EU) 2023/2485 in der Baubranche.....	26
4.2 Delegierte Umweltverordnung (EU) 2023/2486 in der Baubranche.....	27
4.3 Taxonomie-VO und die Immobilienbranche.....	29
4.4 Umsetzung der EU-Taxonomie im Gebäude- und Immobiliensektor.....	31
<b>5 Instrumente</b> .....	<b>36</b>
5.1 Bausektor .....	36
5.2 Finanzsektor .....	44
<b>6 Herausforderungen und Chancen für KMUs</b> .....	<b>49</b>
6.1 Regulatorische und technische Herausforderungen .....	49
6.2 Chancen durch nachhaltige Praktiken und frühzeitige Anpassung .....	53
6.3 Unterstützungsmöglichkeiten für KMUs.....	56
6.4 Strategien zur Umsetzung der EU-Taxonomie & ihre Schwierigkeit .....	58
<b>7 Fazit</b> .....	<b>61</b>
<b>8 Anhang</b> .....	<b>63</b>
8.1 Übersicht der wichtigsten Literaturangaben .....	63
8.2 Gegenüberstellung der Offenlegungsrichtlinien .....	65
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>66</b>



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BDA	Bundesverband der Deutschen Arbeitgeberverbände
BDI	Bundesverband der Deutschen Industrie
BNW	Bundesverband Nachhaltige Wirtschaft
CREEM	Carbon Risk Real Estate Monitor
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
DeIVO	Delegierte Verordnung
DGB	Deutsche Gewerkschaftsbund
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DNSH	Do No Significant Harm
EBA	Europäische Bankenaufsichtsbehörde
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
EPC	Engineering, Procurement and Construction
ESG	Environmental, Social, and Governance
ESG-DD	ESG Due Dilligence
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
ETS	Emissions Trading System
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GWB	Global Warming Potential
KMU	Kleine und Mittlere Unternehmen
KPI	Key Performance Indicator
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
NFRD	Non.Financial Reporting Directive
NZEB	Nearly Zero Energy Building
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft
SDGs	Sustainable Development Goals
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation
VNU	Verband für Nachhaltiges Umweltmanagement
VO	Verordnung
ZDH	Zentralverband des Deutschen Handwerks



# 1 EINLEITUNG

Durch die Anwendungserweiterung der EU-Taxonomie-Verordnung auf alle dort definierte Umweltziele ab dem Jahr 2023 hat Nachhaltigkeit eine zunehmend wichtige Rolle im menschlichen Leben eingenommen.<sup>1</sup>

Über einen längeren Zeitraum warnen Fachleute vor den Auswirkungen des Klimawandels, darunter Umweltbelastung, ungewöhnliche Hitzewellen, extreme Wetterbedingungen und Ressourcenknappheit. Naturkatastrophen, geringe Artenvielfalt und Trinkwasserknappheit sind ebenfalls Beispiele für die vielfältigen Folgen. Debora Roberts vom UN Weltklimarat (IPCC) betonte in einem Interview in 2018, dass die kommenden Jahre möglicherweise die entscheidendsten in der Geschichte sind.<sup>2</sup>

Betrachtet man die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen auf nationaler und internationaler Ebene, steht die Welt zweifellos vor einer globalen Krise. Die Problematik der Klimaerwärmung und ihrer vielfältigen Faktoren gilt als eine der drängendsten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Der Druck auf die Nationen steigt signifikant, und es wird immer dringlicher, dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Im Dezember 2019 wurde der Europäische Grüne Deal als umfassende Wachstumsstrategie der Europäischen Kommission vorgestellt, mit dem Ziel, Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Der Deal setzt die strategische Richtung und die politischen Ziele auf dem Weg zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Wirtschaft.<sup>3</sup> Klimaneutralität bedeutet, bis dahin Netto-Null-Emissionen zu erreichen und somit alle durch Menschen verursachten Treibhausgasemissionen durch Reduktionsmaßnahmen aus der Atmosphäre wieder zu entfernen. Österreich hat sich sogar das ehrgeizige Ziel gesetzt, dies bis 2040 zu erreichen.<sup>4</sup>

Der Grüne Deal sieht eine Vielzahl von Maßnahmen und Initiativen vor, darunter die Förderung erneuerbarer Energien und die Modernisierung der Industrie hin zur Kreislaufwirtschaft, den Schutz der Biodiversität, nachhaltige und intelligente Mobilität sowie die Versorgung mit gesunden Lebensmitteln. In einer fairen, inklusiven Transition steht auch der soziale Schutz im Vordergrund, um mögliche negative Konsequenzen für einige Sektoren und Regionen abzufedern.

---

<sup>1</sup> vgl. Taxonomie Verordnung (EU) 2020/852

<sup>2</sup> vgl. Handelsblatt (2018)

<sup>3</sup> vgl. Website der EU Kommission zum Europäischen Grünen Deal

<sup>4</sup> vgl. BMK (o.D.)

Ein zentrales Instrument zur Umsetzung der Klimaziele ist die EU-Taxonomie-Verordnung, die im Juli 2020 in Kraft trat. Die Taxonomie wurde entwickelt, um ein einheitliches Klassifizierungssystem für nachhaltige Aktivitäten zu schaffen und einen finanziellen Rahmen einzurichten, der sicherstellen soll, dass Finanzströme in Richtung nachhaltiger Investitionen fließen. Sie definiert Kriterien dafür, was als ökologisch nachhaltig gilt, basierend auf sechs Hauptzielen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.<sup>5</sup> Die Verordnung sieht die progressive Anwendung dieser Ziele vor, wobei die ersten zwei Ziele bereits im Januar 2022 in Kraft traten und die übrigen seit Januar 2023 gelten.<sup>6</sup>

Unter dem Aspekt der gesetzten Ziele ist die Anwendung der EU-Taxonomie in der Immobilienbranche besonders wichtig. Diese Branche trägt erheblich zu den globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen bei, hauptsächlich durch die Energieversorgung von Gebäuden und die Herstellung emissionsintensiver Baumaterialien wie Zement, Beton, Stahl und Glas. Die ökologischen Auswirkungen von Ressourcenverbrauch und Flächenversiegelung sind ebenfalls erheblich. Daher wird das Streben nach erneuerbaren Energiequellen und ressourcenschonendem Wirtschaften auch in dieser Branche immer wichtiger, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und der Ressourcenknappheit entgegenzuwirken. Die Umsetzung der Verordnung in der Immobilienbranche verlangt eine enge Zusammenarbeit mit Auditoren und weiterer Fachleute, um die Vielzahl der Anforderungen und Kriterien zu erfüllen.<sup>7</sup>

Für kleine und mittlere Unternehmen (KMUs) in der Bau- und Immobilienbranche stellen die Anforderungen der EU-Taxonomie eine besondere Herausforderung dar. KMUs müssen nicht nur die ökologischen Kriterien der Verordnung umsetzen, sondern auch umfassende Berichtspflichten erfüllen, die in vielen Fällen erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen binden. Gleichzeitig bietet die Verordnung Chancen für KMUs, die frühzeitig auf nachhaltige Praktiken umstellen, mit dem Hintergrund sich auf langfristige Sicht als attraktiven Partner für Investoren und andere Stakeholder zu positionieren.

Diese Arbeit widmet sich der zentralen Fragestellung, inwieweit KMUs in der Bau- und Immobilienbranche die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllen können und welche Herausforderungen und Chancen damit einhergehen. Dabei soll untersucht werden, welche

---

<sup>5</sup> vgl. Taxonomie Verordnung (EU) 2020/852, Art. 9

<sup>6</sup> vgl. Taxonomie Verordnung (EU) 2020/852, Art. 27

<sup>7</sup> vgl. Saxa (2022)

Maßnahmen KMUs ergreifen müssen, um nachhaltig wirtschaften zu können und wie sie die EU-Taxonomie in ihre Geschäftsstrategien integrieren können. Besonders wird hierbei auf die konkrete Umsetzung der Anforderungen in der Praxis sowie auf die Rolle der externen Unterstützung und Beratung gelegt.

Ein wichtiges Instrument im deutschsprachigen Raum, um die Nachhaltigkeit im Immobilien- und Bausektor zu fördern, sind die Gebäudezertifizierungen. Diese bieten einen unabhängigen Nachweis dafür, dass ein Gebäude nach hohen Nachhaltigkeitsstandards geplant, gebaut und betrieben wird. Ein kritischer Beitrag im Immo Corporate Blog setzt sich eingehend mit verschiedenen Immobilienzertifizierungen auseinander und hinterfragt ihre Effektivität. Immobilienzertifikate sollen die Nachhaltigkeit von Immobilien zeigen und Stakeholdern eine schnelle Bewertung ermöglichen. Die öffentliche Meinung, oft als laienhaft in Bezug auf Nachhaltigkeitszertifizierungen bezeichnet, betrachtet diese häufig als reine Marketingstrategie.<sup>8</sup> Eine Umfrage der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) im Jahr 2019 zeigte jedoch, dass die Hauptbeweggründe von Experten aus der Branche für eine Zertifizierung in der Optimierung während der Planung, in der Qualitätssicherung, den verbesserten Marktchancen und Marketingmöglichkeiten, sowie in der Erfüllung der Klimaziele lagen.<sup>9</sup>

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass die EU-Taxonomie-Verordnung für KMUs eine zweiseitige Herausforderung darstellt. Einerseits sind die Berichtspflichten und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen mit erheblichen personellen und finanziellen Belastungen verbunden. Insbesondere kleine Unternehmen, die nicht über spezialisierte Abteilungen für ein Nachhaltigkeitsmanagement verfügen, tun sich schwer, die geforderten Daten zu erheben und in den Berichtssystemen aufzubereiten. Zusätzlich kommen die komplexen technischen Anforderungen, die an die Nachhaltigkeit von Bauprojekten gestellt werden. Hierzu gehören die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Kreislaufwirtschaft.

Andererseits bietet die EU-Taxonomie auch klare Chancen für KMUs. Die vorhandene Literatur weist darauf hin, dass KMUs, die frühzeitig auf nachhaltige Praktiken umstellen und diese nach außen transparent vermitteln, ihre Wettbewerbsfähigkeit deutlich steigern können. Dieses Potenzial für KMUs, nämlich die gesteigerte Wettbewerbsfähigkeit durch frühzeitige Umsetzung und transparente Vermittlung nachhaltiger Praktiken, wird insbesondere in den Kapiteln 4.2 „Verständnis und

---

<sup>8</sup> vgl. Scheid (2016)

<sup>9</sup> vgl. ÖGNI (2019)

Umsetzung der EU-Taxonomie im Gebäude- und Immobiliensektor“, als auch im Kapitel 6 „Herausforderungen und Chancen für KMUs“ detailliert erläutert. Hier werden praxisnahe Beispiele und strategische Ansätze vorgestellt, die diese Chancen untermauern.

Die Masterarbeit liefert eine fundierte Evidenz dafür, dass nachhaltige Unternehmen sowohl für Investoren als auch für Geschäftspartner attraktiver sind. Denn, Unternehmen verfügen auf diesem Weg über eine höhere Resilienz gegenüber zukünftigen Regulierungen und Marktanforderungen. Diese Aussage wird dadurch bestärkt, dass Unternehmen, die ESG-Kriterien und die Anforderungen der EU-Taxonomie frühzeitig in ihre Geschäftsstrategie integrieren, ihre Wettbewerbsfähigkeit deutlich steigern können. Qualitative Daten aus Interviews mit Fachleuten der Bau- und Immobilienbranche sowie Ergebnisse aus branchenspezifischen Umfragen zeigen, dass nachhaltige Praktiken nicht nur Transparenz schaffen, sondern auch helfen, Risiken zu minimieren und langfristige Stabilität zu gewährleisten. Ergänzend zu den Beispielen, liefert vor allem eine umfangreiche Literaturrecherche Einblicke dazu, wie Unternehmen durch die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards besser auf regulatorische Herausforderungen reagieren konnten. Wissenschaftliche Studien, wie die von Esposito et al.(2022) und Bauer (2022) belegen, dass nachhaltige Unternehmen langfristig nicht nur resilienter, sondern auch marktfähiger sind.

Die Fragestellung konnte somit zu einem großen Ausmaß beantwortet werden. Es wurde deutlich, dass KMUs in der Lage sind, die Anforderungen der EU-Taxonomie zu erfüllen, jedoch auf erhebliche externe Unterstützung angewiesen sind. Es wurden konkrete Maßnahmen und Strategien erarbeitet, wie KMUs die Umsetzung der Verordnung optimieren können, insbesondere durch den Einsatz moderner Technologien zur Datenerfassung und -analyse sowie durch die Zusammenarbeit mit externen Beratern und auch Branchenverbänden. Ebenso kann auf die Nutzung von Förderprogrammen und staatlichen Initiativen hingewiesen werden. Diese Tools erweisen sich als entscheidend für den erfolgreichen Übergang zu einem nachhaltigeren Geschäftsmodell.

Ein Punkt, der nach wie vor offen bleibt und nicht beantwortet werden kann, ist die Dauer der Umsetzungsfähigkeit der Anforderungen für die KMUs. Große Kritik wird an der knapp bemessenen Zeit für die Implementierung ausgesprochen. Zusammenfassend zeigt die Arbeit, dass die EU-Taxonomie sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance für KMUs darstellt. Unternehmen, die die Verordnung erfolgreich umsetzen, können sich langfristig als nachhaltige Marktteilnehmer positionieren und Wettbewerbsvorteile erlangen, während ein signifikanter Beitrag zu den globalen Klimazielen geleistet wird.

Der Rest der Masterarbeit ist wie folgt aufgebaut. Kapitel 2 fasst die verwendete Methodik für die durchgeführte Literaturrecherche kurz zusammen. Kapitel 3 bietet eine kurze Darstellung der

gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen der EU-Taxonomie. Der Fokus liegt auf den technischen Bewertungskriterien sowie den delegierten Verordnungen, die die nachhaltigen Standards für wirtschaftliche Aktivitäten definieren. Dies gilt in weiterer Folge mit dem Fokus auf KMUs zu analysieren. In Kapitel 4 wird die spezifische Rolle der Bau- und Immobilienbranche in Bezug auf die Umweltziele der EU-Taxonomie untersucht, in dem die wichtigsten Herausforderungen und Potenziale im Zusammenhang mit nachhaltigem Bauen und Sanieren analysiert wurde. Kapitel 5 behandelt praktische Werkzeuge und Ansätze, wie etwa Zertifizierungssysteme und technische Lösungen, die Unternehmen bei der Umsetzung der Taxonomie-Anforderungen unterstützen. Es werden sowohl technologische als auch organisatorische Instrumente vorgestellt. Praxisnahe Beispiele und Fallstudien wurden herangezogen, um die praktische Umsetzbarkeit der Verordnung im KMU Kontext zu vertiefen. Kapitel 6 beschäftigt sich mit den Herausforderungen und Chancen für KMUs. In diesem Abschnitt werden die zentralen Erkenntnisse aus den vorangegangenen Kapiteln zusammengeführt, um die besonderen Herausforderungen kleiner und mittlerer Unternehmen zu analysieren. Zudem wird ein Blick auf die möglichen Chancen durch frühzeitige Anpassung an die regulatorischen Vorgaben geworfen. Kapitel 7 schließt mit einem Fazit und einem Ausblick. Im Anhang am Ende der Arbeit werden die wichtigste Literatur und die zeitliche Entwicklung der Taxonomie und die ergänzenden Verordnungen ergänzend dargestellt.

## 2 METHODIK

Die Methodik der vorliegenden Arbeit basiert auf einer systematischen **Literaturrecherche**, die umfassend durchgeführt wurde, um die Anforderungen der EU-Taxonomie im Kontext der Bau- und Immobilienbranche zu analysieren. Ziel der Recherche war es, ein breites Spektrum relevanter Informationen zusammenzutragen, die sowohl wissenschaftliche als auch praxisbezogene Perspektiven abdecken. Besondere Beachtung fand die Aktualität der Literatur, da sich die EU-Taxonomie und die damit verbundenen Regelwerke stetig weiterentwickeln. Zur Beantwortung der Frage wurden aktuelle wissenschaftliche Veröffentlichungen, Fachliteratur, Beiträge und Interviews von Experten, Berichte von Branchenverbänden sowie gesetzliche Texte der EU-Taxonomie analysiert. Mithilfe dieser breit aufgestellten Literaturanalyse konnte eine theoretische als auch praxisorientierte Perspektive umfasst werden. Um einen ersten Überblick zu schaffen, wurden die wichtigsten Quellen für diese Arbeit im Anhang 8.1 aufgelistet. Die dort zu findende Tabelle, bildet die jeweiligen Inhaltsschwerpunkte aller Quellen ab.

### Durchführung der Literaturrecherche

Die Literaturrecherche wurde in einem mehrstufigen Prozess umgesetzt, um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte des Themas gründlich abgedeckt wurden:

#### 1. Definition der Forschungsfragen

Die Recherche wurde auf Grundlage klar definierter Forschungsfragen strukturiert, die sich auf die rechtlichen Grundlagen, die praktische Umsetzung sowie die Herausforderungen und Chancen der EU-Taxonomie konzentrierten.

#### 2. Suchstrategie und Quellen

Eine umfassende Suchstrategie wurde entwickelt, die verschiedene Suchmethoden und Quellen kombinierte:

- **Wissenschaftliche Datenbanken** wie Google Scholar, Scopus oder auch u:theses wurden genutzt, um peer-reviewte Artikel und wissenschaftliche Studien zu finden.
- **Relevante Gesetzestexte und Verordnungen**, insbesondere die Delegierten Verordnungen der EU-Taxonomie.
- **Praxisorientierte Berichte und Veröffentlichungen** von Institutionen wie der Europäischen Kommission, Branchenverbänden (z. B. ÖGNI) und NGOs.
- **Masterarbeiten und Dissertationen**, wie etwa von Bauer (2022) und Gebetsroither (2024), wurden gezielt herangezogen, da diese Arbeiten oft tiefgehende Analysen und aktuelle Forschungsergebnisse liefern. Diese Quellen wurden genutzt, weil sie einerseits detaillierte

methodische Ansätze enthalten und andererseits auf spezifische Nischenbereiche der EU-Taxonomie eingehen, die in anderen Veröffentlichungen weniger berücksichtigt wurden.

### 3. Suchbegriffe und Filter

Es wurden zielgerichtete Suchbegriffe verwendet, wie „EU-Taxonomie Bauwirtschaft“, „Nachhaltigkeitsbericht KMU“ oder „ESG-Kriterien Immobilien“. Diese wurden durch logische Operatoren (AND, OR) ergänzt, um die Suchergebnisse einzugrenzen. Filter wurden eingesetzt, um nur Quellen aus den Jahren 2018 bis 2024 zu berücksichtigen und Relevanz nach Themengebiet sicherzustellen.

### 4. Dokumentation und Organisation (siehe Anhang 8.1.)

Alle relevanten Quellen wurden in einer eigenen Ordnerstruktur als auch in einem Dokument erfasst, welches Informationen zu Titel, AutorInnen, Veröffentlichung, Jahr und Inhaltsschwerpunkt enthält.

### 5. Auswertung der Quellen

Die Quellen wurden systematisch nach Themenfeldern gegliedert, um eine geordnete Analyse zu ermöglichen. Kritische Aspekte wie die praktische Anwendbarkeit, technische Bewertungskriterien und rechtliche Anforderungen wurden extrahiert und aufeinander bezogen.

## Herausforderungen der Recherche

Die **Aktualität** der EU-Taxonomie stellte eine besondere Herausforderung dar, da neue delegierte Verordnungen und Anpassungen kontinuierlich veröffentlicht werden. Dies erforderte eine laufende Überprüfung der Recherchestrategie und die Einbindung der neuesten Quellen. Um sicherzustellen, dass die Arbeit auf einem aktuellen Stand basiert, wurde auf **zeitnahe Veröffentlichungen** und konsolidierte Dokumente geachtet.

## Begründung der Quellenwahl

**Masterarbeiten** wurden herangezogen, da sie oft detaillierte Analysen und praxisorientierte Ansätze bieten, die in anderen Quellen fehlen. Zudem spiegeln sie häufig den neuesten Forschungsstand wider. Auch konnten unter Bezug dieser Arbeiten, die herangezogenen Quellen ebenso geprüft und genutzt werden.

**Primärquellen**, wie Gesetzestexte und EU-Dokumente, waren essenziell, um ins besonders die rechtlichen Grundlagen präzise darzustellen.

**Praxisberichte**, z. B. von ÖGNI, ergänzten die theoretischen Erkenntnisse durch konkrete Beispiele aus der Immobilienbranche und konnten den Bezug konkretisieren.

## Ergebnisse der Recherche

Die umfassende Literaturrecherche lieferte die Grundlage für die Analyse der EU-Taxonomie und ihrer Auswirkungen auf KMUs. Durch die Kombination unterschiedlicher Quellen wurde ein holistisches Bild geschaffen, das die rechtlichen Anforderungen, die praktische Umsetzung und die Herausforderungen sowie Chancen für KMUs beleuchtet. Die methodische Herangehensweise gewährleistete, dass die Arbeit fundiert und praxisrelevant ist.

## 3 REGULATORISCHER RAHMEN

### 3.1 Allgemein

Das Übereinkommen von Paris, das auf der UN-Klimakonferenz im Jahr 2015 geschlossen wurde und die im selben Jahr in New York veröffentlichten 17 SDGs, die Ziele und Prioritäten für die Agenda 2030 setzten, rückten Klimaschutz und nachhaltiges Wachstum in den Mittelpunkt menschlichen Handelns und führten zur Entstehung der sogenannten ESG-Kriterien, die aus den drei Säulen Environmental, Social und Governance bestehen und die Basis für die angestrebte Transformation bilden.

Die Umsetzung begann in der EU 2016 mit der Einrichtung von Expertengruppen und einem Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums, der am 8. März 2018 veröffentlicht wurde und dessen Ausarbeitung in der EU Taxonomie VO vom 18. Juni 2020 mündete. Die Taxonomie bildet ein Klassifizierungssystem, das klare Kriterien für nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten definiert. Unternehmen, Investoren und politische Entscheidungsträger können damit ihre Maßnahmen besser auf Umweltziele ausrichten. Die allgemeinen Ziele werden im Artikel 9 definiert und umfassen:<sup>10</sup>

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

### 3.2 Delegierte Verordnungen

Im Artikel 27 der VO werden auch Fristen für die Anwendung dieser Ziele festgelegt. Die ersten zwei, Klimaschutz und Anpassung, galten ab Januar 2022, während die restlichen Ziele erst ab Januar 2023 gelten. Die EU Taxonomie-VO trat in Kraft zwanzig Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Union im Juli 2020. Seitdem hat die Europäische Kommission ein

---

<sup>10</sup> vgl. Verordnung (EU) 2020/852

umfassendes Maßnahmenpaket verabschiedet, bestehend aus mehreren delegierten Rechtsakten und Richtlinien zur Förderung nachhaltiger Investitionen in der EU. Der aktuelle Stand der Implementierung kann wie folgt zusammengefasst werden:<sup>11</sup>

- Die delegierte **Klimaverordnung** (EU) 2021/2139 gilt seit Januar 2022 und legt fest, welche Wirtschaftsaktivitäten einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der ersten zwei Ziele der EU-Taxonomie (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) beitragen.<sup>12</sup> Die Verordnung spezifiziert technische Anforderungen und Bewertungsgrundlagen für verschiedene Branchen, darunter auch Baugewerbe und Immobilien. Für die Bauwirtschaft bedeutet dies, dass Neubauten nur dann als nachhaltig gelten, wenn sie strenge Vorgaben zur Energieeffizienz erfüllen. So zum Beispiel, der Primärenergiebedarf eines neuen Gebäudes muss mindestens 10 % unter dem nationalen Grenzwert für Niedrigstenergiegebäude liegen. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität geprüft und sein Lebenszyklus-Treibhauspotenzial für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und offengelegt.
- Die **ergänzende** delegierte Verordnung (EU) 2022/1214 zum Klima gilt seit Januar 2023 und ergänzt die oben erwähnte **Klimaverordnung** in Bezug auf die technischen Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen fossiles Gas und Kernenergie.<sup>13</sup>
- Die **Änderung der delegierten Klimaverordnung** (EU) 2023/2485 gilt schon seit Januar 2024 und ergänzt die oben erwähnte Klimaverordnung in Wirtschaftstätigkeiten, die Mobilität, Schienen- und Flugverkehr betreffen.<sup>14</sup>
- Die delegierte **Umweltverordnung** (EU) 2023/2486 gilt seit Januar 2024 und regelt die restlichen Umweltziele der EU-Taxonomie betreffend wirtschaftlicher Tätigkeiten, die zum Wasserschutz, zur Kreislaufwirtschaft, zur Vermeidung von Umweltverschmutzung und zur Biodiversität beitragen.<sup>15</sup> In der Bauwirtschaft werden vor allem die Nutzung nachhaltiger Materialien und der Schutz der Umwelt während des Bauprozesses relevant. Zum Beispiel müssen alle Bau- und Abbruchabfälle gemäß EU-Regeln verarbeitet werden, wobei mindestens 90 % der nicht gefährlichen Abfälle wiederverwendet oder recycelt

---

<sup>11</sup> vgl. EU-Kommission (o.D.)

<sup>12</sup> vgl. Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139

<sup>13</sup> vgl. Delegierte Verordnung (EU) 2022/1214

<sup>14</sup> vgl. Delegierte Verordnung (EU) 2023/2485

<sup>15</sup> vgl. Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486

werden müssen und die Einhaltung dieses Schwellenwerts ist taxonomiekonform nachzuweisen.

### 3.3 Offenlegungspflicht

Um sicherzustellen, dass Unternehmen transparent darüber berichten, inwieweit ihre Aktivitäten den Kriterien für ökologische Nachhaltigkeit erfüllen, wird die Taxonomie-VO durch Offenlegungspflichten begleitet. Diese bieten Investoren transparente Informationen darüber, welche Wirtschaftsaktivitäten als nachhaltig eingestuft werden können. So soll Greenwashing verhindert und das Vertrauen in nachhaltige Investitionen gestärkt werden.

Die delegierte **Verordnung zur Offenlegung** (EU) 2021/2178 ist mit Anfang Januar 2022 in Kraft getreten und ergänzt die Taxonomie-VO, indem sie die Offenlegungspflichten für Finanz- und Nichtfinanzunternehmen festlegt.<sup>16</sup> In ihrem Anwendungsbereich bezieht sich diese delegierte Verordnung auf die frühere Offenlegungsrichtlinie 2013/34/EU. Betroffen sind hier vor allem große Unternehmen und börsennotierte Unternehmen in der EU. Unternehmen müssen offenlegen, wie groß der Anteil ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten ist, der als ökologisch nachhaltig gemäß der Taxonomie-Kriterien gilt. Die Verordnung definiert, welche Informationen veröffentlicht werden müssen, etwa zur Umsatzaufteilung und zu Investitionen in nachhaltigen Aktivitäten oder zu den Risikopositionen in ihren Aktiva bei nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten. Die Art der Berichterstattung wird hier spezifiziert. Für Bauunternehmen bedeutet dies konkret, dass sie ihren Anteil an nachhaltigen Projekten und Investitionen offenlegen müssen. Darüber hinaus haben Immobilien oft ein signifikantes Gewicht im Vermögen von Unternehmen und in den Risikoportfolios von Finanzunternehmen. Kreditinstitute müssen laut dieser Verordnung daher offenlegen, inwiefern ihre Wohnimmobilien- bzw. Kreditportfolios die Taxonomiekonformität erfüllen. Hierfür wird eine detaillierte Beschreibung gegeben, wie etwa Banken ihre klimarelevanten Kredite zur Erfüllung der Offenlegungspflichten dokumentieren und berechnen sollen.

Folgende Offenlegungspflichten für Unternehmen und Finanzmarktteilnehmer sind zu beachten:

- Die **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Richtlinie** (EU) 2022/2464<sup>17</sup> erweitert die bestehenden Bestimmungen aus früheren Offenlegungsverordnungen,

---

<sup>16</sup> vgl. Delegierte Verordnung (EU) 2021/2178

<sup>17</sup> vgl. Richtlinie (EU) 2022/2464

insbesondere die Richtlinie für große und börsennotierte Unternehmen,<sup>18</sup> die Verordnung für die Offenlegung nachhaltiger Finanzen (SFDR), die allgemein für Unternehmen im Finanzsektor galt,<sup>19</sup> sowie die Richtlinie für nichtfinanzielle Unternehmensberichterstattung (NFRD).<sup>20</sup> Die CSRD erweitert den Anwendungsbereich auf KMUs deren Wertpapiere an einem geregelten Markt in der EU gehandelt werden. Kleinstunternehmen sind von dieser Verpflichtung ausgenommen. Sowohl groß- und börsennotierte Unternehmen als auch KMUs bekommen durch die CSRD nun Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die ihrer Größe und Kapazität entsprechen. Alle anderen Unternehmen können diese Standards freiwillig anwenden. KMUs müssen die festgelegten Anforderungen zur Berichterstattung für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2026 erfüllen und haben eine Übergangsfrist von zwei Jahren, in der sie von den Anforderungen abweichen können, solange sie dies im Lagebericht begründen. Diese Richtlinie markiert einen entscheidenden Schritt in der Evolution der Nachhaltigkeitsberichterstattung innerhalb der Europäischen Union und erweitert die Berichtspflichten über die vorherigen Anforderungen der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) hinaus. In Anhang 8.3. ist eine Gegenüberstellung der Richtlinien zu finden. Diese Tabelle zeigt die jeweiligen Änderungen bzw, Ergänzungen der genannten Richtlinien 2013/34/EU; 2014/95/EU und 2022/2464/EU.

- Am 31. Juli 2023 folgte die Veröffentlichung der **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)**, die als delegierte Verordnung zur Ergänzung der Richtlinie 2013/34/EU umgesetzt wurde. Diese Standards sind für alle Unternehmen verbindlich, die unter den Anwendungsbereich der CSRD fallen, und traten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen, in Kraft. Die ESRS zielen darauf ab, die Klarheit und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsberichte zu verbessern, was wiederum Investoren und anderen Stakeholdern eine fundierte Basis zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung der Unternehmen bieten soll. Diese umfassende Implementierung der CSRD und die Einführung der ESRS repräsentieren ein wichtiges Engagement der EU für die Förderung von Transparenz und Verantwortlichkeit in der Unternehmensberichterstattung über Nachhaltigkeit, was entscheidend ist, um das Vertrauen in die Wirtschaftsakteure zu stärken und eine nachhaltige Entwicklung zu unterstützen. Am 9. August 2024 wurde eine Berichtigung veröffentlicht, welche

---

<sup>18</sup> vgl. Richtlinie 2013/34/EU

<sup>19</sup> vgl. Verordnung (EU) 2019/2088

<sup>20</sup> vgl. Richtlinie 2014/95/EU

Aktualisierungen und Anpassungen zur Vorversion hervorbringt. Die aktuellste Fassung ist somit die Version 2023/2772, einschließlich der Berichtigungen vom 9. August 2024.

## 4 BEITRAG DER IMMOBILIENBRANCHE ZUR NACHHALTIGKEIT

Das vorliegende Kapitel bietet einen umfassenden Überblick über die regulatorischen Anforderungen und Maßnahmen zur Förderung von Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche, mit besonderem Fokus auf die Delegierten Verordnungen (EU) 2023/2485 und 2023/2486. Diese Verordnungen ergänzen die EU-Taxonomie-Verordnung und definieren technische Bewertungskriterien für den Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel sowie weitere Umweltziele wie Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft.

Die erste Klimaverordnung wurde hier bewusst nicht thematisiert, da sie überwiegend allgemeine Grundlagen für die EU-Klimaziele liefert, während in diesem Kapitel bereits der Schwerpunkt auf der detaillierten Umsetzung der delegierten Verordnungen in der Bau- und Immobilienpraxis liegt. Ziel des Kapitels ist es, die konkreten technischen Anforderungen und praktischen Auswirkungen zu erläutern, welche sich aus den jüngsten regulatorischen Entwicklungen ergeben, und so die Relevanz dieser Maßnahmen für eine nachhaltige Transformation der Branche zu verdeutlichen.

Der Gebäudesektor hat eine große Auswirkung auf die Umwelt, vor allem in Anbetracht der Kriterien des Energieverbrauchs als auch der Emissionen von Treibhausgasen. In einer Pressemitteilung der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2020 wird hervorgehoben, dass in der EU, Gebäude für 40 % des Energieverbrauchs und für 36 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich sind. Nach damaliger Einschätzung wären rund 75 % der Gebäude in der EU energieineffizient. Das zeigt die bedeutende Rolle der Immobilienbranche bei der Erreichung der Klimaziele, was allerdings die Verbesserung der Gebäudestandards bei Renovierungen und den Bau von Niedrigenergiegebäuden erfordert.<sup>21</sup>

Im Zusammenhang mit der Immobilienbranche muss für die Erfüllung der EU-Taxonomie eine Vielzahl an Herausforderungen gemeistert werden. Mitunter sind höhere Baukosten, neue Technologien und der Einsatz von neuen Materialien und damit verbundene Risiken zu berücksichtigen. Vertiefend müssen folgende wichtige Kriterien und damit verbundene Herausforderungen erfüllt werden:<sup>22</sup>

- **Energieeffizienz:** Eine der zentralen Anforderungen der EU-Taxonomie ist die Energieeffizienz von Gebäuden. Um als nachhaltig eingestuft zu werden, müssen Immobilien

---

<sup>21</sup> vgl EU-Kommission (2020)

<sup>22</sup> vgl BMK (2024)

bestimmte Standards erfüllen, die den Energieverbrauch begrenzen. Dies erfordert Investitionen in erneuerbare Energien, Wärmedämmung und andere energieeffiziente Technologien, was die Baukosten erhöhen kann.

- **Klimaneutralität:** Immobilienprojekte müssen auch auf dem Weg zur Klimaneutralität sein, was bedeutet, dass sie im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens stehen müssen. Dies erfordert die Reduzierung der Treibhausgasemissionen, z. B. durch den Einsatz von erneuerbaren Energien und die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bauprozess.
- **Umweltfreundliche Baumaterialien:** Die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien ist ein weiteres Kriterium. Dies kann teurer sein als konventionelle Materialien, und die Beschaffung von nachhaltigen Materialien kann eine Herausforderung darstellen.
- **Flächenverbrauch und Biodiversität:** Die EU-Taxonomie berücksichtigt auch den Schutz der Biodiversität und den Flächenverbrauch. Immobilienprojekte sollten nach Möglichkeit die natürliche Umgebung erhalten und schützen. Dies kann die Verfügbarkeit von geeigneten Standorten für Bauprojekte einschränken und den Planungsprozess komplexer gestalten.
- **Wiederverwertbarkeit und Langlebigkeit:** Immobilien müssen langlebig sein und sich gut für die Wiederverwertung eignen. Dies erfordert hochwertige Bauweise und Materialien, was die anfänglichen Baukosten erhöhen kann.

#### 4.1 Delegierte Klimaverordnung (EU) 2023/2485 in der Baubranche

Die Delegierte Verordnung (EU) 2023/2485 vom 27. Juni 2023 ergänzt die EU-Taxonomie-Verordnung, indem sie zusätzliche technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten festlegt, die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Diese Verordnung enthält zwei Anhänge, die spezifische Anforderungen für verschiedene Sektoren, einschließlich der Baubranche, definieren.

##### ANHANG I

Anhang I dieser Verordnung ändert Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 und legt technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten fest, die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Im Kontext der Baubranche werden hier Maßnahmen hervorgehoben, die zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und zur Förderung der Energieeffizienz beitragen.

Für den Neubau von Gebäuden müssen die errichteten Strukturen die Anforderungen eines Niedrigstenergiegebäudes (NZEB) gemäß der EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) erfüllen. Zudem sollte der Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter dem nationalen Schwellenwert für NZEB

liegen. Die Verwendung von Baustoffen mit niedriger Kohlenstoffintensität wird ebenfalls betont, um die Umweltbelastung zu minimieren. Unverändert zur Delegierten VO 2021/2139 bleibt, dass bei der Renovierung bestehender Gebäude eine Energieeffizienzverbesserung von mindestens 30 % gegenüber dem Ausgangszustand erforderlich ist. Es wird Wert auf nachhaltige Bauverfahren gelegt, die die Umweltbelastungen reduzieren. Die Installation energieeffizienter Geräte umfasst die Implementierung moderner Heizungs-, Lüftungs- und Kühlsysteme sowie die Förderung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Solaranlagen oder Wärmepumpen, um den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Gebäuden zu reduzieren. Beim Erwerb und Eigentum von Gebäuden müssen für nach dem 31. Dezember 2020 errichtete Gebäude die NZEB-Kriterien erfüllt sein. Für ältere Gebäude sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen erforderlich, um sie als nachhaltig einzustufen.

## ANHANG II

Anhang II dieser Verordnung ändert Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 und definiert technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten, die einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Hier liegt der Fokus auf der Widerstandsfähigkeit von Gebäuden gegenüber klimatischen Veränderungen. Beim Neubau von Gebäuden müssen Risikoanalysen durchgeführt und Anpassungspläne erstellt werden, um potenzielle Klimarisiken wie Überschwemmungen, Hitzewellen oder Stürme zu minimieren. Die Integration widerstandsfähiger Baumaterialien und Techniken ist hierbei entscheidend. Die Renovierung bestehender Gebäude erfordert Maßnahmen zur Verbesserung der Klimaresilienz, wie Wasserdämmung, Wärmedämmung und Schutz vor Extremwetterereignissen. Ziel ist es, die Lebensdauer und Widerstandsfähigkeit der Gebäude zu erhöhen. Bei der Installation energieeffizienter Geräte ist sicherzustellen, dass die verwendeten Technologien auch bei extremen Temperaturen effizient arbeiten und den Herausforderungen des Klimawandels standhalten. Der Erwerb und das Eigentum von Gebäuden sollten sich auf Immobilien konzentrieren, die widerstandsfähig gegenüber klimatischen Veränderungen sind. Es ist wichtig, Anpassungsmaßnahmen zu dokumentieren und nachzuweisen, um die Nachhaltigkeit der Investition zu gewährleisten.

### 4.2 Delegierte Umweltverordnung (EU) 2023/2486 in der Baubranche

Die Delegierte Verordnung (EU) 2023/2486 vom 27. Juni 2023 ergänzt die EU-Taxonomie-VO, indem sie technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten festlegt, die einen wesentlichen Beitrag zu den folgenden Umweltzielen leisten:

1. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen

2. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
3. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
4. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Diese Verordnung enthält mehrere Anhänge, die spezifische Anforderungen für verschiedene Sektoren, einschließlich der Baubranche, definieren.

#### **ANHANG I**

Anhang I dieser Verordnung legt technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten fest, die einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung und zum Schutz von Wasser- und Meeresressourcen leisten. Im Kontext der Baubranche werden hier Maßnahmen hervorgehoben, die zur effizienten Nutzung von Wasser und zum Schutz von Wasserökosystemen beitragen. Für den Neubau und die Renovierung von Gebäuden müssen die errichteten Strukturen so konzipiert sein, dass sie den Wasserverbrauch minimieren und die Wasserqualität schützen. Dies umfasst die Installation von wassersparenden Armaturen, die Nutzung von Regenwasser und die Behandlung von Abwässern, um die Belastung von Wasserressourcen zu reduzieren.

#### **ANHANG II**

Anhang II dieser Verordnung definiert technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten, die einen wesentlichen Beitrag zum Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft leisten. Im Bauwesen liegt der Fokus auf der Verwendung nachhaltiger Materialien, der Minimierung von Abfall und der Förderung von Recycling. Bei der Errichtung und Renovierung von Gebäuden ist die Verwendung von recycelten oder wiederverwendbaren Materialien vorgeschrieben. Zudem sollten Bauabfälle minimiert und Recyclingprozesse implementiert werden, um die Ressourceneffizienz zu steigern.

#### **ANHANG III**

Anhang III dieser Verordnung legt technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten fest, die einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung leisten. Im Bauwesen werden Maßnahmen betont, die die Emission von Schadstoffen während des Bauprozesses und des Gebäudebetriebs reduzieren. Für den Bau und Betrieb von Gebäuden müssen emissionsarme Materialien verwendet und Technologien implementiert werden, die die Freisetzung von Schadstoffen in die Luft, das Wasser und den Boden minimieren. Dies umfasst auch die ordnungsgemäße Entsorgung von gefährlichen Abfällen und die Vermeidung von Lärmbelastungen.

## ANHANG IV

Anhang IV dieser Verordnung definiert technische Bewertungskriterien für Wirtschaftstätigkeiten, die einen wesentlichen Beitrag zum Schutz und zur Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme leisten. Im Bauwesen liegt der Schwerpunkt auf der Integration von Maßnahmen, die die biologische Vielfalt fördern und Ökosysteme schützen. Bei der Planung und Durchführung von Bauprojekten müssen Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt werden, um potenzielle negative Auswirkungen auf die Biodiversität zu identifizieren und zu minimieren. Zudem sollten Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität, wie die Schaffung von Grünflächen oder die Integration von Lebensräumen für lokale Arten, implementiert werden.

Zusammenfassend betonen die Anhänge I bis IV der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 die Bedeutung der Baubranche für die Erreichung der Umweltziele der EU. Die Einhaltung der definierten technischen Bewertungskriterien ist entscheidend, um Bauprojekte als nachhaltig zu klassifizieren und Zugang zu grünen Finanzierungen sowie anderen Vorteilen zu erhalten. Unternehmen und Investoren im Bausektor sollten daher die vollständigen Texte der Anhänge I bis IV der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 konsultieren, um die spezifischen Anforderungen und Kriterien zu verstehen und umzusetzen.

### 4.3 Taxonomie-VO und die Immobilienbranche

In ihrer Masterarbeit setzt sich Jandl (2022) mit dem Begriff der Nachhaltigkeit sowie mit der Anwendung von ESG Kriterien und der Taxonomie-VO in der Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich auseinander.

Die EU ist Vorreiterin der ESG-Regulatorik, und Unternehmen müssen die ESG-Kriterien allgemein in ihre Unternehmenspolitik, und -strategie integrieren, insbesondere auch bezogen auf die eigenen Immobilien. Dabei ist die klare Trennung zwischen Corporate und Asset entscheidend, da eine nachhaltige Transformation der Assets nur möglich ist, wenn dies auf Unternehmensebene geschieht und alle Ebenen die ESG-Kriterien berücksichtigen. Der Prozess der Bewertung und der Analyse von ESG-Faktoren im Rahmen der Unternehmensprüfung wird als ESG-Due Diligence (ESG-DD) bezeichnet. Diese wird zunehmend in den traditionellen Ankaufsprozess von Immobilien eingegliedert. Das unterstreicht den Wandel im Immobiliensektor hin zu einer größeren Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren, nicht nur aus regulativen Gründen, sondern auch zur Risikominimierung. Frühere Umweltaspekte im Ankaufsprozess von Immobilien mangelten an Standards. Nun werden sukzessive Bewertungssysteme entwickelt, wie GRESB, ECORE-SCORING und Sustainalytics, um aussagekräftige Informationen über Immobilien und Portfolios zu liefern. Die

Entwicklung von Bewertungstools, die die ESG-Kriterien überprüfbar machen, ist im Gange. Eine neutrale Zertifizierungsstelle könnte die Qualität der verschiedenen Bewertungssysteme überprüfen und zertifizieren.

Es wird erwartet, dass der Immobilienbereich nicht nur beim Bau und Betrieb, sondern auch bei Finanzierung und Bilanzierung von ESG beeinflusst wird. Unternehmen und Immobilien, die ESG-Kriterien berücksichtigen, werden als wettbewerbsfähiger und risikoärmer angesehen. Die Einführung der ESG-Kriterien wird voraussichtlich auch die Bewertung von Immobilien und den Kapitalisierungszinssatz beeinflussen. Die Implementierung dieser Kriterien soll Transparenz und Rechtssicherheit im Hinblick auf Nachhaltigkeit schaffen und könnte die Mietobjektauswahl und auch die Mietpreise beeinflussen.

Die Beteiligten in der Immobilienwirtschaft, einschließlich InvestorInnen, FondsmanagerInnen, ArchitektInnen und Banken, spielen eine entscheidende Rolle im Transformationsprozess. InvestorInnen beeinflussen strategisch durch den Ankauf nachhaltiger Objekte, während Baufirmen einen operativen Beitrag zur Umsetzung der Ziele leisten. Die Umsetzung von ESG-Strategien erfordert die Zusammenarbeit aller Stakeholder, um die Transformationsziele bestmöglich zu erreichen. Trotzdem gibt es Herausforderungen in der Umsetzung, da es an standardisierten Abläufen und vergleichbaren Daten mangelt. Die Digitalisierung wird als notwendig erachtet, um Informationen über die Geschichte der Immobilien umfassend zu dokumentieren. Nachhaltigkeit steht im Spannungsverhältnis von Wirtschaft und Umwelt. Die Gesellschaft erkennt die Belastung ihrer Lebens- und Wirtschaftsweise und die Schäden, die dadurch verursacht werden. Die bisherige Ausrichtung auf wirtschaftliches Wachstum ohne ökologische Berücksichtigung wird hinterfragt. Die Frage, ob Nachhaltigkeit das Wirtschaftswachstum beeinträchtigt, bleibt zentral. Die Taxonomie-VO strukturiert nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten anhand von technischen Bewertungskriterien, die in Durchführungsverordnungen (DeVOs) festgelegt sind. Eine Immobilie wird als nachhaltig betrachtet, wenn sie alle vier genannten Kriterien erfüllt. Die EU hat durch die Taxonomie-VO, die Offenlegungsverordnung (SFDR) und die Benchmark-VO ein rechtliches Rahmenwerk etabliert. Dieses rückt Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) in den Mittelpunkt des europäischen Wirtschaftsmarktes, um die Nachhaltigkeit zu fördern.

Die ESRS setzen klare Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung um. Diese Standards verbinden sich mit den sechs Umweltzielen der EU-Taxonomie. Die Absicht der EU-Gesetzgeber ist eindeutig: Alle sollen zur nachhaltigen Investition und Handlung verpflichtet werden, wobei die Einhaltung transparent nach außen getragen werden muss. Dies gewährleistet, dass die Nachhaltigkeitsstrategie effektiv bis zum Ende der gesamten Wertschöpfungskette wirkt,

beispielsweise durch die nachhaltige Umsetzung von Immobilien. Die betroffenen Unternehmen müssen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten nachhaltig und transparent im Lagebericht darstellen, wobei die resultierenden Bewertungen Fremdfinanzierung, Kapitalkosten und Wachstumsaussichten beeinflussen. Andere Unternehmen oder Privatpersonen, die derzeit nicht direkt der Taxonomie-Verordnung unterliegen, sind jedoch indirekt betroffen. Dies geschieht, da Kreditinstitute genaue Angaben zur Nachhaltigkeit ihrer Kredite einholen müssen. Finanzierung erfolgt nur noch mit entsprechenden Informationen und Einhaltung der Taxonomie-Standards. Der Druck der Bankenaufsicht wird dazu führen, dass Banken die Nachhaltigkeitskriterien der zu finanzierenden Objekte überprüfen. Es ist noch unklar, inwieweit Banken die Finanzierung von nicht taxonomiekonformen Immobilien ablehnen oder verteuern können. Der Leitgedanke der EU besteht darin, den Zugang zu nachhaltigen Finanzierungsmöglichkeiten zu erleichtern, besonders für Privatpersonen und KMUs. In diesem Kontext wird die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) dazu angehalten, grüne Kredite oder Hypotheken zu fördern, beispielsweise für die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden oder den Umstieg auf emissionsfreie Fahrzeuge.

Früher oder später werden alle, die in der Immobilienwirtschaft tätig sind, mit den Vorschriften der EU-Taxonomie vertraut sein müssen. Das umfassende Regelwerk der EU wirkt sowohl direkt als auch indirekt auf die Umgestaltung von Immobilien ein. Unternehmen müssen ihre Vermögenswerte nachhaltig darstellen, und Banken müssen ihre Geschäftsaktivitäten und Finanzierungen offenlegen. Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen werden durch die Taxonomie-VO beeinflusst, und kreditgebende Institutionen werden eine zentrale Rolle bei der Sanktionierung oder Förderung der Umgestaltung von Immobilien spielen. Marketingstrategien könnten sich auf “Green Bonuses” konzentrieren, um den Transformationsprozess zu beschleunigen.

#### 4.4 Umsetzung der EU-Taxonomie im Gebäude- und Immobiliensektor

##### Erster Einblick in die Praxis<sup>23</sup>

Um die Konformität sicherzustellen, müssen die erforderlichen Dokumente gesammelt und bei einer Verifizierungsstelle eingereicht werden. Jeder ist grundsätzlich zur Einreichung berechtigt, wobei Kenntnisse über die rechtlichen Vorgaben von Vorteil sind. Schulungen, wie der EU-Taxonomie-Advisor der ÖGNI, bieten unterstützende Weiterbildungen an. Die Qualität der eingereichten Unterlagen variiert:

---

<sup>23</sup> vgl. Jandl (2022)

Stufe 1: Selbstzertifizierung durch den Bauherrn, z.B., bezüglich der Einhaltung der Menschenrechte.

Stufe 2: Ein vom Unternehmer bereitgestellter Bericht, z.B., im Bereich CSR.

Stufe 3: Ein Bericht oder Dokument von einem unabhängigen Dritten, wie ein Energieausweis (EPC).

NGOs wie die ÖGNI in Österreich fungieren als Verifizierungsstellen. Seit Inkrafttreten der Taxonomie-VO wurden etwa 400 Projekte in der EU zur Überprüfung eingereicht, davon rund 200 in Österreich. Ein genauer StepbyStep Guide wird im Folgekapitel 5 erläutert.

### Kosten der Taxonomie-Verifizierung

Die Kosten setzen sich aus verschiedenen Aspekten zusammen: Sammeln, Erarbeiten und Vorlegen der erforderlichen Unterlagen, Gutachten (z.B., zur Bewertung von Klimarisiken) und die eigentliche Verifizierung. Die Kosten variieren bei der ÖGNI zwischen €500 und €1.500.

### Gültigkeit der Verifizierung

Die Verifizierung ist grundsätzlich unbegrenzt gültig, außer es gibt Veränderungen am Gebäude oder neue Gesetze, die die EU-Taxonomie beeinflussen. Unternehmen mit jährlichen Nachhaltigkeitsberichten müssen ihre Vermögenswerte ebenfalls jährlich verifizieren oder deren Status bestätigen lassen.

### Sanktionen

Nicht konforme Immobilien beeinträchtigen nicht direkt diese, sondern indirekt über andere Akteure. Banken, Versicherungen, börsennotierte Unternehmen usw. müssen die Taxonomie anwenden. Bei Nichteinhaltung riskieren sie den Finanzmittelzugang, was Druck auf die Immobilienwirtschaft ausübt, nur konforme Immobilien zu präsentieren.

### Unklarheiten und Verbesserungsansätze

Trotz klarer EU-Absicht sind die Regelwerke umfangreich und komplex. Die vollständige Umsetzung der Taxonomie-VO wird Jahre dauern, und die Kriterien müssen angepasst und harmonisiert werden. Die Erfassung von Immobiliendaten und deren Vergleichbarkeit in einem Land und der EU wird wichtig, wobei der harmonisierte Energieausweis (EPC) als Ansatzpunkt betrachtet wird. Es bestehen verschiedene Möglichkeiten zur Verbesserung:

- Entwicklung von Standards, insbesondere für die Beurteilung von Klimarisiken.
- Klare und transparente Präsentation von Daten und Methoden.
- Klarstellung zu offenen Fragen, wie beispielsweise Angaben zur Fläche.

- Einführung standardisierter und harmonisierter Kriterien Anforderungen.
- Ein staatlich geführtes Register über Prüfstellen zur Überprüfung der Konformität.
- Akkreditierung von Konformitätsbewertungsstellen.
- Verbesserung der Kommunikation der EU-Taxonomie im Immobilien- und Bankenmarkt.

Eine Umfrage unter Großkundenbetreuern von drei großen österreichischen Banken, durchgeführt von Jandl (2022), zeigte, dass die EU-Taxonomie bisher noch nicht im Finanzierungsmarkt präsent ist und daher derzeit keine Auswirkungen auf Finanzierungen hat. Gleiches gilt für den Immobilienmarkt, auf dem zwar Interesse an nachhaltigen Immobilien besteht, aber umfassende Kenntnisse über die EU-Taxonomie fehlen. In Bezug darauf wurde eine interessante Frage analysiert: *Besteht die Gefahr, dass Immobilien, die nicht den Taxonomie-Anforderungen entsprechen, zu “stranded assets” werden?* Diese wurde wie folgt erläutert.

Das **CREEM Risk Assessment Tool** ermöglicht eine kostenfreie, länderbezogene Bewertung von Immobilien hinsichtlich Energieeffizienz und Emissionen. Dabei berücksichtigt es einen Entwicklungszeitraum bis 2050, um herauszufinden, welche Immobilien in Zukunft nicht mehr den Marktanforderungen genügen und möglicherweise als “gestrandete Vermögenswerte” enden könnten. Nicht nachhaltige Immobilien stehen vor Herausforderungen bei Vermietung, Mietpreisgestaltung und Verkauf. Es wird erwartet, dass viele dieser Immobilien in naher Zukunft als “gestrandete Vermögenswerte” auf dem Markt landen könnten. Der Erwerb und die Umwandlung in nachhaltige Immobilien werden wahrscheinlich nur mit Eigenkapital möglich sein, da Finanzierungen für solche Vermögenswerte entweder gar nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbar sein dürften. Aufgrund der starken Verknüpfungen zwischen Finanz- und Immobilienbereich wird erwartet, dass die regulatorischen Maßnahmen der EU eine nachhaltige Immobilienlandschaft fördern können. Insbesondere sollen Maßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, zur Autarkie und zur Energieeffizienz von Immobilien vorangetrieben werden, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Das EU-Taxonomie-Regelwerk wird sowohl auf dem Immobilien- als auch auf dem Finanzmarkt spürbare Auswirkungen haben. Akteure im Immobiliensektor müssen sich mit diesen Anpassungen auseinandersetzen, und die Anzahl der Taxonomie-Verifizierungen wird voraussichtlich zunehmen. Wie Banken in Bezug auf diese Angelegenheit handeln, wird den Transformationsprozess erheblich beeinflussen, sei es durch die Verweigerung von Krediten, ungünstigere Konditionen oder die Bereitstellung von Anreizen zur Verbesserung der Bedingungen. Die Lösung für diese Transformation liegt in nachhaltigen Immobilien, die nicht nur die Dekarbonisierung, sondern auch umfassende Nachhaltigkeitsprinzipien widerspiegeln. Obwohl die Transformation mit Kosten, Innovationsbedarf und Zeit verbunden ist, bietet sie auch zahlreiche Chancen. Die EU betont

mit ihrem Regelwerk die Notwendigkeit einer nachhaltigen Immobilienentwicklung, und die Geschwindigkeit dieser Umsetzung hängt von nationalen politischen Entscheidungen und Maßnahmen ab. Die konsequente Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Immobilien wird in Zukunft von großer Bedeutung sein, und nachhaltige Immobilien könnten allmählich als neuer Standard etabliert werden.

Zusammenfassend beleuchtet Jandl (2022) sieben Aspekte:

1. Relevanz der ESG-Kriterien
2. Erweiterung des Due-Diligence-Prozesses
3. Bewertungstools und Zertifizierung
4. Finanzielle Auswirkungen
5. Rolle verschiedener Stakeholder
6. Konflikt zwischen Wirtschaft und Umwelt
7. Rechtlicher Rahmen und Direktiven

Die zunehmende Bedeutung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG) innerhalb der Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich, reflektiert durch die EU-Taxonomie-VO, steht im Vordergrund der Arbeit. Die Notwendigkeit, die ESG-Kriterien in die Unternehmenspolitik, -kultur und -struktur zu integrieren, stellt sich als essenziell heraus. Unternehmen sollen eine klare Trennung zwischen Corporate und Asset Ebenen gewährleisten, was zeigt, dass nachhaltige Transformation nur ganzheitlich funktionieren kann. Der Text betont, dass die ESG-Due Diligence (ESG-DD) in den traditionellen Ankaufsprozess von Immobilien eingegliedert wird. Das unterstreicht den Wandel im Immobiliensektor hin zu einer größeren Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren, nicht nur aus regulativen Gründen, sondern auch zur Risikominimierung.

Die Entwicklung von Bewertungstools wie GRESB, Ecorescoring und Sustainalytics sowie die mögliche Rolle einer neutralen Zertifizierungsstelle zeigen, wie der Sektor nach transparenten und verlässlichen Methoden strebt, um die ESG-Konformität von Immobilien zu messen und zu validieren. Die Berücksichtigung der ESG-Kriterien hat laut Jandl potenzielle Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien und den Kapitalisierungszinssatz, was die Finanzierung und Bilanzierung von Unternehmen beeinflusst. Das verdeutlicht die finanzielle Relevanz von Nachhaltigkeitsaspekten. Die Analyse betont ebenso die Rolle von Investoren, Fondsmanagern, Architekten und Banken im Transformationsprozess. Ihre Zusammenarbeit ist entscheidend für die erfolgreiche Implementierung von ESG-Strategien, zeigt jedoch auch Herausforderungen aufgrund fehlender standardisierter Abläufe und Daten. Das Spannungsfeld zwischen ökonomischen Interessen und

ökologischen Notwendigkeiten ist eine zentrale Herausforderung in der Diskussion um Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Aus der Arbeit lässt sich somit eine Schlussfolgerung ziehen, welche eine Integration von ESG-Kriterien beinhaltet. Für Unternehmen im Bau- und Immobiliensektor wird es zunehmend wichtig, ESG-Kriterien umfassend zu integrieren, um die Wettbewerbsfähigkeit und die Konformität mit den neuen Regelungen aufrecht zu erhalten. Die Erweiterung des Due-Diligence-Prozesses um ESG-Aspekte und die Entwicklung spezifischer Bewertungstools sind entscheidend für die objektive Bewertung und den Handel von Immobilien. Der zunehmende rechtliche Druck und die umfassenden Anforderungen an die Berichterstattung zeigen die Notwendigkeit für Unternehmen auf, in Compliance-Strukturen und -Prozesse zu investieren. Insgesamt wird auch hier die dringende Notwendigkeit für den Immobiliensektor stark betont., sich proaktiv auf die umfangreichen Anforderungen und die Implementierung der ESG-Kriterien einzustellen, um langfristige Nachhaltigkeit und Konformität zu gewährleisten.

## 5 INSTRUMENTE

### 5.1 Bausektor

In diesem Abschnitt wird das Instrument der freiwilligen Zertifizierungssysteme beschrieben, wobei der Schwerpunkt auf dem Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und dessen Anwendung durch die Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) liegt.

#### Das DGNB Zertifizierungssystem

Die DGNB wurde in 2007 als unabhängige Non-Profit-Verein mit dem Ziel gegründet, die Umsetzung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu unterstützen.<sup>24</sup> Als wichtiges Instrument zur Planung und Bewertung nachhaltiger Gebäude wurde hierfür das DGNB-Zertifizierungssystem eingeführt. Das System bewertet Gebäude anhand sechs Hauptkriterien:<sup>25</sup>

- Ökologische Qualität bzw Beurteilung der Wirkung des Gebäudes auf die Umwelt gemessen an Kriterien wie Energieverbrauch, Ressourcenanspruchnahme oder CO<sub>2</sub>-Bilanz;
- Ökonomische Qualität bzw Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit (Lebenszykluskosten) und der Wertentwicklung des Gebäudes;
- Soziokulturelle und funktionale Qualität in Bezug auf Kriterien wie Barrierefreiheit, Nutzerkomfort oder Raumqualität;
- Technische Qualität bzw Bewertung der Qualität der technischen Ausführung in Bezug auf Sachen wie Schallschutz, Gebäudetechnik, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit;
- Prozessqualität bezogen auf Nachhaltigkeit im Planungsprozess und Qualität der Bauausführung;
- Standort Qualität bzw Wirkung des Projekts auf sein Umfeld und umgekehrt, bezogen auf Kriterien wie Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier oder Verkehrsanbindung.

Im Jahr 2023 wurde eine neue Version der Kriterien bzw. Zertifizierungsnormen herausgebracht, welche nun zusätzlich auch mit den Anforderungen der EU-Taxonomie im Zusammenhang stehen

---

<sup>24</sup> vgl. DGNB Website

<sup>25</sup> vgl. DGNB Kriterien

muss und diese erfüllt werden sollen. In der DGNB-Version von 2023 bekommen die Qualitäten Ökologie, Ökonomie und Soziokultur und Funktionalität eine stärkere Gewichtung. Das geht hauptsächlich auf Kosten der Gewichtung technischer Qualität. Allerdings wurden hier im Vergleich mit der Version von 2018 zahlreiche Mindestanforderungen eingeführt, um die Qualität der zertifizierten Gebäude zu sichern.

Zurückgreifend auf die Informationen der DGNB Website, ist das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein umfassendes Bewertungsinstrument welches sich seit seiner Einführung im Jahr 2009 stetig weiterentwickelt, um Nachhaltigkeit im Bauwesen messbar und vergleichbar zu machen.

### Funktion des DGNB Zertifizierungssystems

Das DGNB System bewertet Gebäude nach ihrer Gesamtleistung über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Es integriert drei zentrale Nachhaltigkeitsbereiche: Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles, die jeweils gleichgewichtet werden. Zusätzlich werden die Standortqualität sowie die technische und prozessuale Qualität bewertet. Somit berücksichtigt das System neben ökologischen, auch wirtschaftliche und gesellschaftliche Aspekte.

### Punktesystem und Gewichtungen

Die DGNB Zertifizierung erfolgt über ein Punktesystem, das verschiedene Kriterien für unterschiedliche Gebäudetypen und Nutzungsprofile umfasst. Jedes Kriterium gehört zu einem der sechs bereits genannten Themenfelder der Ökologischen Qualität, Ökonomischen Qualität, Soziokulturellen und funktionalen Qualität, Technischen Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Diese Kategorien spiegeln das umfassende Nachhaltigkeitsverständnis der DGNB wider. Wichtig hierbei ist, dass der Gesamterfüllungsgrad die Zertifizierungsstufe des Gebäudes bestimmt. Diese werden in Platin, Gold, Silber oder Bronze unterteilt. Darüber hinaus gibt es Sonderauszeichnungen wie DGNB Diamant für gestalterische Qualität und DGNB Klimapositiv für klimaneutrale Gebäude. Das DGNB-System vergibt Punkte basierend auf den Leistungen eines Projekts in den verschiedenen Kategorien. Diese Punkte werden dann zu einem Gesamtergebnis zusammengefasst, das die Zertifizierungsebene bestimmt (Bronze, Silber, Gold, Platin). Die Gewichtung der einzelnen Kategorien variiert je nach Art des Projekts und dessen Nutzungstyp. Für die Berechnung des Zertifizierungsergebnisses werden die Punkte in den einzelnen Kategorien mit ihren jeweiligen Gewichtungen multipliziert und summiert. Die Gewichtungen und spezifischen Anforderungen können sich je nach Version des DGNB-Systems und je nach Projektart (z.B. Neubau, Sanierung) unterscheiden. Die DGNB stellt sicher, dass ihre Zertifizierungssysteme regelmäßig überarbeitet und an die aktuellen wissenschaftlichen und technischen Entwicklungen angepasst

werden. Dies umfasst die Integration neuer Erkenntnisse aus der Forschung sowie die Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben und internationaler Standards.

Seit 2018 wurden mehrere wesentliche Änderungen und Weiterentwicklungen im DGNB System vorgenommen:

- Lebenszyklusbetrachtung: Verstärkter Fokus auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes und die Integration von Lebenszykluskostenanalysen.
- Internationalisierung: Einführung spezifischer Systemvarianten für den internationalen Markt, um den globalen Anforderungen gerecht zu werden.
- Klimapositiv-Auszeichnung: Einführung der DGNB Auszeichnung „Klimapositiv“ für Gebäude, die im Betrieb mehr CO<sub>2</sub> einsparen, als sie ausstoßen.
- Erweiterung der Kriterienkataloge: Anpassung und Erweiterung der Kriterien, um neue Nachhaltigkeitsaspekte wie Biodiversität und Ressourceneffizienz besser abzubilden.

### Anwendung und Varianten

Das DGNB Zertifizierungssystem ist flexibel und an verschiedene Projektphasen und Gebäudetypen anpassbar. Eine Unterscheidung in den folgenden spezifischen Systemvarianten ist allerdings von Bedeutung:

- Neubauten: Planung und Optimierung von zukunftsfähigen Bauprojekten.
- Sanierungen: Bewertung und Förderung nachhaltiger Renovierungsmaßnahmen.
- Rückbau: Berücksichtigung der Nachhaltigkeit beim Abriss von Gebäuden.
- Gebäude im Betrieb: Optimierung und Zertifizierung von Betriebsprozessen zur Reduzierung von Emissionen und Betriebskosten.
- Innenräume und Baustellen: Spezifische Kriterienkataloge zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Innenraumgestaltungen und Baustellenprozessen.

Das DGNB System dient somit als Planungs-, Optimierungs- und Managementtool, das den gesamten Lebenszyklus eines Bauprojekts abdeckt und alle am Bau Beteiligten unterstützt, nachhaltige Entscheidungen zu treffen. <sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> vgl. DGNB Website

## ÖGNI Umfrage zum Mehrwert von Zertifizierungen

Die ÖGNI ist ein österreichischer gemeinnütziger Verein mit ca. 200 Mitgliedern, dem Sitz in Wien und ist Kooperationspartner der DGNB. Die Organisation widmet sich in erster Linie der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche und tritt als eine NGO auf, mit dem Ziel der Veranschaulichung von Gebäudezertifizierungen, mit dem langfristigen Augenmerk einer nachhaltigen, umweltfreundlichen, ressourcenschonenden, als auch mit signifikanter und gesellschaftlicher Achtsamkeit generierten Gestaltung solcher Gebäudezertifizierungen als auch den Gebäudestandard.<sup>27</sup>

In 2019 veröffentlichte die ÖGNI eine spannende Broschüre mit dem Titel „Umfrage zum Mehrwert von Zertifizierungen“.<sup>28</sup> Diese bezieht sich insbesondere auf die Bedeutung von Zertifizierungen in der Immobilienbranche, vorallem im Kontext zu den DGNB-Zertifizierungen. Die konkrete Fragestellung richtet sich danach, welche Beweggründe Bauherren, Investoren und Projektentwickler in Bezug auf die Bestellung von Zertifizierungen tatsächlich haben. Hinterfragt wird, ob diese lediglich primär einen Marketing Wert haben oder tatsächlich die Erreichung hoher und nachhaltiger Qualität im Vordergrund steht. Folgende Fragen wurden konkret im Zuge der Umfrage gestellt:

1. Warum wurde eine ÖGNI (Vor-) Zertifizierung des Projekts angestrebt?
2. Wurden die Ziele, die mit der Zertifizierung angestrebt wurden, erreicht?
3. Welche Mehrwerte wurden durch den Zertifizierungsprozess erzielt?
4. Was hätte sich ohne ein ÖGNI-Zertifikat geändert?
5. Würden die Teilnehmer erneut zertifizieren?

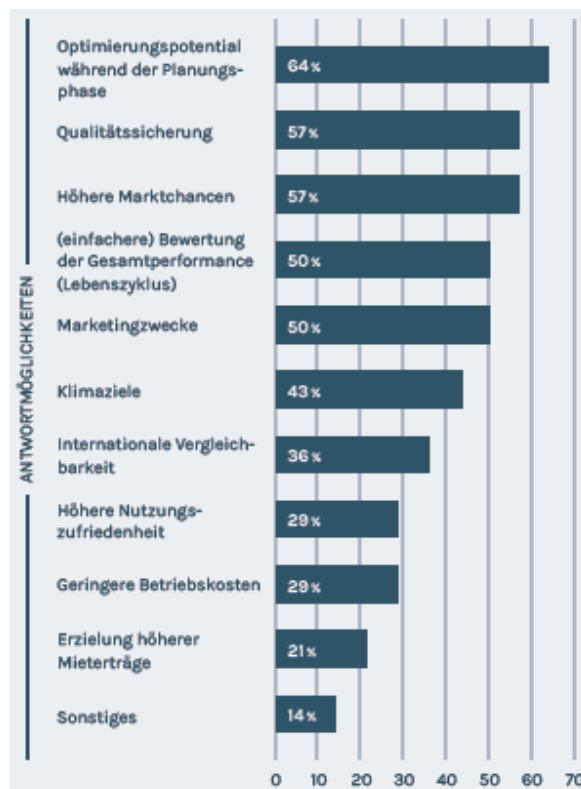
60 % der angeschriebenen Personen nahmen an der Umfrage teil, darunter hauptsächlich Bauherren der zertifizierten Projekte, die sowohl Vorzertifikate als auch Endzertifikate erhielten. Zusammenfassend zeigte die Umfrage folgende Resultate. Nahezu alle Teilnehmer – mit 93 % der Befragten – gaben an, dass ihre angestrebten Ziele mit der Zertifizierung erreicht wurden. Alle Teilnehmer würden erneut zertifizieren. Die genannten Hauptgründe für die Zertifizierung waren Optimierungspotenzial während der Planungsphase, Qualitätssicherung, verbesserte Marktchancen, Marketingmöglichkeiten und die Erfüllung von Klimazielen.

---

<sup>27</sup> vgl. ÖGNI (2020)

<sup>28</sup> vgl. ÖGNI (2019)

Abbildung 1 veranschaulicht nochmals im Detail, in welchem prozentuellen Verhältnis die Antworten der Befragten erfasst wurden. Hierbei ist deutlich erkennbar, dass die obere Hälfte ebenfalls umsatzorientierte Aspekte beinhaltet, welche mit den Antworten „höhere Marktchancen“ und „Marketingzwecke“ mit 57 % und 50 % gewichtet wurden. Die Zertifizierung brachte zahlreiche Vorteile, darunter höhere Renditen, verbesserte Marktvergleichbarkeit, niedrigere Betriebskosten und höhere Nutzerzufriedenheit. Die Umfrage zeigt, dass die Zertifizierung der ÖGNI sich ökonomisch, ökologisch und sozial lohnt.<sup>29</sup>



**Abbildung 1:** Antworten in Prozent zur Fragestellung „Warum kam für Sie eine ÖGNI (Vor-) Zertifizierung ihres Projektes in Frage?“

Die Ergebnisse zeigen, dass die Bemühungen um ein hochwertiges Bewertungssystem für Immobilien in Europa nicht umsonst sind. Die Fähigkeit des Zertifizierungssystems, die Qualität von Immobilien und Quartieren zu steigern, wird von den Auftraggebern anerkannt. Zudem wird betont, dass Immobilien mit einer ÖGNI-Zertifizierung einen höheren und stabileren Wert bei den Investoren haben als nicht zertifizierte Gebäude. Dieses positive Ergebnis motiviert die ÖGNI, weiterhin an der

<sup>29</sup> vgl. Wehrberger (2021)

Weiterentwicklung des DGNB-Zertifikats zu arbeiten, insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Ressourcenschonung, die aktuell mehr Engagement denn je erfordern.

## ÖGNI Auditoren

Um die EU Taxonomie und die erforderlichen Kriterien erfüllen zu können, wird eine genaue Dokumentation bzw. Berichterstattung über die Einhaltung der genannten Kriterien gefordert. Maßgebend hierfür ist die Umsetzung der Auditoren in der Tätigkeit die erforderlichen Daten und Informationen zu sammeln, einzufordern, zu überprüfen und zu validieren. Erst dann kann sichergestellt werden, dass die Aktivitäten als nachhaltig eingestuft werden können. Um die Punkte zu Energieeffizienz, Materialzusammensetzungen, Abfallmanagement und vielem mehr bieten zu können stehen einige zu erfüllende Aufgaben in der Verantwortung der Auditoren.<sup>30</sup>

Zu diesen Aufgaben der Auditoren gehören mitunter vor allem folgende Punkte:<sup>31</sup>

- Prüfung der Einhaltung der Taxonomiekriterien: Hierbei steht es in der Verantwortung von Auditoren, dass die Aktivitäten und Projekte des Bauträgers den Anforderungen und den offiziellen Kriterien der EU-Taxonomie entsprechen. Eine nachhaltige Bautätigkeit soll damit gewährleistet werden. Als Beispiel kann hierzu die Bewertung von Umweltauswirkungen als auch beispielsweise die Ressourceneffizienz herangezogen werden. Dies ist dennoch lediglich nur ein allgemeiner Auszug der Kriterien im Sinne der Nachhaltigkeit
- Daten- und Dokumentprüfung: Hierbei steht die Aufgabe im Vordergrund, relevante Daten und Dokumente vollumfänglich zu überprüfen. Somit soll sichergestellt werden, dass Informationen, welche zur Bewertung herangezogen werden, reliabel und valide sind. Auf die Richtigkeit wird hierbei besonderer Fokus gesetzt.
- Berichterstattung und Zertifizierung: Sofern alle Informationen auf Richtigkeit geprüft wurden und diese auch die Kriterien erfüllen, werden Berichte durch die Auditoren erstellt. In weiterer Folge können Zertifikate ausgestellt werden, welche die Bestätigung der EU-Taxonomie Kriterien dokumentieren. Finanzinstitute, Investoren, als auch anderer Parteien können diese Zertifikate nun als Beweis der Erfüllung der Anforderungen heranziehen und beispielsweise somit nachhaltige Investitionen fördern. Dies soll als langfristiges Ziel bewirken, dass in Projekte investiert werden soll, welche positive Auswirkungen auf die Umwelt haben und keinen reinen Gewinnfokus aufweisen.

---

<sup>30</sup> vgl. BMK (2023)

<sup>31</sup> vgl. BlueAuditor (2021)

- Überwachung und Compliance: Laufende Überwachung bei aktiven Projekten können ebenfalls von Auditoren umgesetzt werden, Hierbei sollen Aktivitäten zum Beispiel direkt auf den Baustellen aufgezeichnet und dokumentiert werden.
- Schulung und Beratung: Auditoren können Schulungen und Beratungsdienste anbieten, um das Know-How, welche einem Bauträger bei der Umsetzung helfen können, zu vermitteln. Das Verständnis für die Umsetzung aller erforderlichen Nachhaltigkeitsstandards, als auch die Expertise sollen dadurch nähergebracht werden.

## Zertifizierungsprozess

Im Zuge des Zertifizierungsablaufs wird als erster Schritt das ÖGNI-Pflichtenheft erstellt. Dieses dient als Basis der Beurteilung einer Immobilie und ist verbindlich. Der Zertifizierungsprozess teilt sich in zwei Sparten, welche in die Basiszertifizierung und die Folgezertifizierung aufgeteilt werden – bei beiden ist das ausgearbeitete Pflichtenheft die Basis.

Der Prozess umfasst vier Schritten:<sup>32</sup>

### SCHRITT 1: PLANUNG UND ANMELDUNG

Der Weg zur Zertifizierung beginnt idealerweise bereits in einer frühen Phase des Projekts. Dabei ist es wichtig, eine Gutachterin oder einen Gutachter bzw. eine AuditorIn oder einen Auditor von der Auftraggeberseite auszuwählen, die oder der von der ÖGNI ausgebildet wurde. Diese Person wird den gesamten Zertifizierungsprozess begleiten, angefangen von der Anmeldung bis hin zur Ausstellung des Zertifikats, und dient als Bindeglied zwischen dem Auftraggeber und der Geschäftsstelle der ÖGNI, die das Zertifikat ausstellt. Bauherrinnen und Bauherren haben die Möglichkeit, gut qualifizierte Ingenieurinnen, Fachplanerinnen und Architektinnen auszuwählen, die über umfangreiche Berufserfahrung verfügen. Die Gutachterinnen und Gutachter sind bestens mit den Anforderungen des Systems vertraut und haben bereits das dreistufige Aus- und Weiterbildungsprogramm der ÖGNI für Expertinnen und Experten im nachhaltigen Bauen erfolgreich durchlaufen und die Prüfungen bestanden.

Um den offiziellen Zertifizierungsprozess zu initiieren, müssen die Verantwortlichen des Projektes, dieses bei der ÖGNI registrieren und einen Antrag auf Zertifizierung stellen. In diesem Stadium sind umfangreiche Informationen und Dokumente erforderlich, um die Planung, Durchführung und Nachhaltigkeitsaspekte des Projektes zu dokumentieren. Nach erfolgreicher Projektregistrierung und

---

<sup>32</sup> ÖGNI (2020)

der Zahlung einer Anmeldegebühr in Höhe von 500 Euro gemäß der ÖGNI-Gebührenordnung wird ein Vertrag zwischen dem Auftraggeber und der ÖGNI erstellt. Es wird bewusst kein Vertrag zwischen dem Auditor und der ÖGNI abgeschlossen, um die höchstmögliche Objektivität der ÖGNI-Prüfstelle sicherzustellen.

## SCHRITT 2: VORZERTIFIKAT UND EINREICHUNG

Generell ist es ratsam, die ÖGNI-Richtlinien bereits in der frühen Planungsphase des Projekts einzubeziehen, noch bevor die Projektentwicklung beginnt. Die Vorzertifizierung ermöglicht es, Immobilien von Anfang an unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit zu optimieren. Hier sind einige weitere Vorteile der Vorzertifizierung aufgeführt: klare Vorgaben, hohe Transparenz, Unterstützung des Risikomanagements, frühere Vermietungs- und Verkaufschancen und messbare Qualität. Um das Vorzertifikat zu erhalten, wird für jedes Kriterium eine angestrebte Qualitätsstufe in Form einer Absichtserklärung festgehalten. Diese Absichtserklärung wird zusammen mit ergänzenden Dokumentationen von den Auditoren bei der ÖGNI-Prüfstelle eingereicht.

## SCHRITT 3: PRÜFUNG UND BEGLEITUNG

In diesem Stadium beginnt der wesentliche Prozess der Projektbegleitung. Die Auditoren müssen regelmäßig an Planungssitzungen und Baubesprechungen teilnehmen, um den Fortschritt des Projekts gemäß den im Pflichtenheft festgelegten Qualitäten zu dokumentieren. Wenn Abweichungen vom Vorzertifikat auftreten, ist es die Aufgabe der Auditoren, die Bauherren und alle Beteiligten darauf hinzuweisen und entsprechende Korrekturen gemäß dem Kriterienkatalog vorzunehmen. Die Auditoren sammeln kontinuierlich die für die Zertifizierung erforderlichen Dokumente, überprüfen stichprobenartig die verwendeten Materialien und führen Ökobilanz- sowie Lebenszykluskostenberechnungen durch. Darüber hinaus werden Messungen und Simulationen wie Blower-Door-Tests und Tageslichtsimulationen durchgeführt. Am Ende des Projekts, bei Fertigstellung des Baus, reicht der Auditor alle gesammelten und für die Konformitätsprüfung aufbereiteten Unterlagen bei der ÖGNI-Geschäftsstelle ein. Diese organisiert die Konformitätsprüfung durch eine unabhängige dritte Partei. Wenn zusätzliche Nachweise erforderlich sind, werden diese für eine zweite Konformitätsprüfung nachgereicht. Nach Zustimmung aller beteiligten Parteien geben die Auftraggeber ihre endgültige Freigabe, und die ÖGNI stellt die Bestätigung des Prüfungsergebnisses aus.

## SCHRITT 4: ERGEBNIS UND ZERTIFIZIERUNG

Nach Freigabe des Prüfungsergebnisses wird der Prüfbericht an den zuständigen Auditor und die Bauherren gesendet. In der Regel erfolgt die Verleihung des Endzertifikats nach etwa sechs bis acht

Wochen. Dies geschieht in der Regel öffentlich bei verschiedenen Veranstaltungen und dient als Marketingmaßnahme. Auf Wunsch der Auftraggeber veröffentlicht die ÖGNI das neu zertifizierte Projekt auch auf ihrer Website.

## 5.2 Finanzsektor

In ihrem im Jahr 2022 in “Sustainability” veröffentlichte Arbeit, behandeln Esposito et.al (2022) die Themen “Grüne Hypotheken”, die EU-Taxonomie und die Risikogewichtung von Umweltrisikoaaktiva als entscheidende Verbindung für den Übergang zu nachhaltigen Finanzpraktiken. Die Wissenschaftler analysieren die Beziehungen zwischen grünen Hypotheken, der EU-Taxonomie und der Risikogewichtung von Umweltrisikoaaktiva im Kontext nachhaltiger Finanzierung. Die Autoren unterstreichen die Wichtigkeit von grünen Hypotheken als Mittel zur Förderung umweltfreundlicher Bau- und Immobilienprojekte. Die EU-Taxonomie dient als Rahmen, um wirtschaftliche Aktivitäten zu identifizieren, welche Umweltzielen entsprechen, und trägt somit zur Entstehung nachhaltiger Finanzinstrumente bei. Die Einbeziehung von Umweltrisikoaaktiva in die Risikogewichtung von Banken ist ein weiterer zentraler Aspekt, der die finanzielle Stabilität in Bezug auf Umweltaspekte berücksichtigt. Die Autoren heben die positiven Auswirkungen dieser Verbindung auf die Finanzbranche hervor, indem sie einen umfassenden Ansatz für grüne Finanzierungen fördern. Dies könnte nicht nur ökologische Vorteile bringen, sondern auch das Bewusstsein für nachhaltige Finanzpraktiken stärken und die Umsetzung umweltfreundlicher Projekte vorantreiben. Bezugnehmend auf den Immobiliensektor wurde die Entwicklung eines Mechanismus für Umweltrisikogewichtete Vermögenswerte (ERWA – eng. Environment Risk Weighted Assets) für Kreditlinien im Bausektor beschrieben. Dieser Mechanismus orientiert sich an der EU-Taxonomie und integriert einen externen Kostenindikator für Gebäude. Die ERWA-Werte werden unterschiedlich für verschiedene Taxonomieabschnitte im Zusammenhang mit Gebäuden berechnet.

Die Autoren argumentieren für die Verwendung von symmetrischen Instrumenten wie ERWA, um Umweltrisiken wirksam in die aufsichtsrechtliche Regulierung zu integrieren.<sup>33</sup> Die Berechnung von ERWA-Werten im Immobiliensektor erfolgt auf Grundlage technischer Bewertungskriterien, Energieeffizienz und externer Kosten. Ziel ist es, Umwelt- und Klimarisiken in die Bewertung von Vermögenswerten sowie in die Kreditrisikosteuerung zu integrieren, was im Rahmen der EU-Taxonomie klar geregelt ist. Ein zentrales Bewertungskriterium ist die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes, die üblicherweise anhand von Energieausweisen oder Benchmark-Systemen ermittelt

---

<sup>33</sup> vgl. Esposito et.al (2022)

wird. Immobilien mit einer hohen Energieeffizienzklasse, wie beispielsweise A, erreichen niedrige ERWA-Werte, während weniger energieeffiziente Gebäude, wie solche der Klasse G, höhere Werte erzielen.<sup>34</sup>

Neben der Energieeffizienz und der Taxonomiekonformität fließen auch externe Umweltkosten wie CO<sub>2</sub>-Emissionen, der Verbrauch von Ressourcen oder die Auswirkungen auf die Biodiversität in die Bewertung ein. Diese Kosten werden beispielsweise in Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> oder durch andere quantitative Indikatoren monetarisiert und anschließend in den ERWA-Wert integriert. Dabei kommen oft spezifische Bewertungsmodelle oder Szenarienanalysen zum Einsatz. Die Berechnung der ERWA-Werte erfolgt in der Regel über eine gewichtete Formel, die die verschiedenen Kriterien zusammenführt. Ein typisches Modell könnte beispielsweise eine Gewichtung von 40 % für die Energieeffizienz, 30 % für die Taxonomiekonformität und weitere 30 % für externe Kosten vorsehen. Die genaue Gewichtung kann jedoch je nach Berechnungsansatz variieren. Immobilien mit niedrigen ERWA-Werten weisen geringere Umwelt- und Klimarisiken auf, was häufig zu günstigeren Kreditkonditionen führt. Umgekehrt bedeuten hohe ERWA-Werte, dass strengere Finanzierungsbedingungen oder höhere Eigenkapitalanforderungen gelten. Durch die Berechnung der ERWA-Werte wird die Förderung nachhaltiger Immobilienprojekte gestärkt und die Berücksichtigung von Klimarisiken im Finanzsystem systematisch vorangetrieben.<sup>35</sup>

In diesem Zusammenhang werden drei Szenarien erkundet: der Kauf von bestehenden Gebäuden, die Renovierung von bestehenden Gebäuden und der Bau/Kauf neuer Gebäude. ERWA-Werte werden auf Grundlage der Energieeffizienzklasse, der Taxonomie-Konformität und externer Kosten definiert. Für bestehende Gebäude erhalten Klassen A1 bis A4 niedrigere ERWA-Werte, um Nachhaltigkeit zu fördern. Renovierungs-ERWA-Werte berücksichtigen energieeffiziente Maßnahmen, um die Taxonomie-Konformität zu fördern. ERWA-Werte für neue Gebäude entsprechen den Taxonomie-Kriterien zur Reduzierung der Primärenergienachfrage. Detaillierte ERWA-Berechnungen für jedes Szenario, einschließlich Tabellen und Beispiele, veranschaulichen die Anwendung des vorgeschlagenen Mechanismus. Das ERWA-Werkzeug wird als umfassender Ansatz positioniert, der Umwelt-externe Kosten mit finanziellen Risiken verbindet und somit einen einzigartigen Beitrag zur laufenden Debatte über nachhaltige Finanzen leistet. Der dringende Bedarf an umfangreichen Investitionen für die grüne Transformation stellt vor allem KMUs vor erhebliche Herausforderungen, da sie häufig Schwierigkeiten haben, ausreichende Finanzmittel zu erhalten. Als Lösung wird in dem

---

<sup>34</sup> vgl. Taxonomie VO (EU) 2020/852

<sup>35</sup> vgl. Finance Watch (2024)

Artikel die Einführung eines Rabatts für grüne Finanzierungen vorgeschlagen, um KMUs zu unterstützen. Der Text hebt die Dringlichkeit hervor, Maßnahmen gegen den Klimawandel zu beschleunigen, und appelliert an Regierungen sowie Finanzakteure, sich auf Politiken und Instrumente zu konzentrieren, die in der Lage sind, das wirtschaftliche Umfeld schnell zu transformieren. Dieser proaktive Ansatz zielt darauf ab, zukünftige drastische Maßnahmen zu vermeiden, wie beispielsweise ein Verbot des Verkaufs von energieineffizienten Häusern.

Die Diskussion betont die Wichtigkeit von schnell umsetzbaren und anreizbasierten Maßnahmen für nachhaltige Finanzierung. Ein anschauliches Beispiel wird präsentiert, um ein Instrument in der Bankenregulierung zu illustrieren, das den Übergang zu umweltfreundlichen Praktiken für Banken und Haushalte erleichtert. Die Effektivität dieses Vorschlags liegt darin, dass dieser sofort innerhalb der bestehenden Daten- und Geschäftsmodelle von Banken umgesetzt werden kann, was zu einem raschen Wandel im Verhalten der Finanzakteure führt. Insbesondere im europäischen Kontext steht der Vorschlag im Einklang mit laufenden regulatorischen Bemühungen wie der EU-Taxonomie, die darauf abzielen, Finanzakteure zu einer Bewegung in Richtung einer umweltfreundlichen Wirtschaft zu bewegen. Das entspricht auch den Zielen, die von der Europäischen Kommission für den Finanzsektor festgelegt wurden. Der Text erkennt jedoch an, dass eine Einschränkung in der Abhängigkeit von der EU-Taxonomie besteht, und schlägt vor, dass eine internationale Umsetzung durch die Anpassung auf andere Gebiete, notwendig ist. Zusätzlich wird die Bedeutung präziserer Daten zu einzelnen Kreditlinien, die eine feinere Abstimmung verschiedener Aspekte ermöglichen würden unterstrichen. Die zentrale politische Implikation besteht darin, eine klare und effiziente Methode zu schaffen, um Banken aktiv zur Unterstützung der grünen Transformation zu motivieren. Dies bedeutet einen Übergang von theoretischen Diskussionen über grüne Regulierungsumgebungen zu einem aktiven Ändern der Spielregeln.<sup>36</sup>

## Vorgehensweise und Methodik

### 1. Doppelgewichtung von Bankvermögen:

Esposito et al. (2022) schlägt eine Methode vor, bei der Bankaktiva doppelt gewichtet werden, indem ein Umweltverschmutzungskoeffizient eingeführt wird. Dieser Koeffizient verknüpft externe Umweltkosten mit finanziellen Risiken und ermöglicht die Berechnung eines Umwelt-Risiko-

---

<sup>36</sup> vgl. Esposito et.al (2022)

Gewichts für jedes Asset basierend auf dessen Energieverbrauch und den damit verbundenen externen Kosten.

## 2. Berechnung und Anwendung:

Die Methodologie beinhaltet die Schätzung der jährlichen externen Kosten in Bezug auf die Energieverbrauchsklassen von Gebäuden. Diese Daten werden genutzt, um ein Umwelt-Risiko-Gewicht abzuleiten. Diese Vorgehensweise wird anhand von Daten aus dem Wohnungsbestand in der Lombardei demonstriert. Abgesehen von den bekannten Kernzielen, wird hier besonders die Energieeffizienz und die Treibhausgasneutralität betont.

## 3. Regulatorische Änderungen und Anwendbarkeit:

Die vorgeschlagene Methode soll als Anreiz dienen, Banken zur Finanzierung nachhaltiger Projekte zu bewegen. Es ist eine Verschiebung von allgemeinen Diskussionen über ein grünes regulatorisches Umfeld hin zu praktischen Regeländerungen erforderlich, die gezielt Investitionen in nachhaltige Gebäude und Renovierungen fördern.

### Relevante Prozesse und Finanzierungsinstrumente

Grüne Hypotheken sind als Schlüsselinstrument zur Finanzierung von energieeffizienten Gebäuden vorgesehen. Durch die Anwendung der vorgeschlagenen Umwelt-Risiko-Gewichtung können Banken ihre Kreditvergabe besser an Nachhaltigkeitsziele ausrichten. Zu den wichtigsten Finanzierungsinstrumenten gehören auch grüne Anleihen, die umweltfreundliche Projekte unterstützen sollen. Im Fokus stehen energieeffiziente Gebäude, neue Bauprojekte und umfassende Renovierungen, die den technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie entsprechen. Diese Vermögenswerte sollen bevorzugt finanziert werden, um die Umweltziele zu unterstützen.

### Kapitalmarktorientierte Unternehmen und Stakeholder

Kapitalmarktorientierte Unternehmen, insbesondere im Bankensektor, sind direkt betroffen. Diese Unternehmen müssen ihre Praktiken anpassen, um den neuen Umweltstandards zu entsprechen und weiterhin Zugang zu Finanzierungen zu erhalten. Banken spielen eine Schlüsselrolle, da diese die Hauptfinanzierer der grünen Transition sind. Zu den primären Stakeholdern gehören Banken, Immobilienentwickler, Bauunternehmen und Investoren. Immobilienentwickler und Bauunternehmen müssen die Energieeffizienz ihrer Projekte verbessern, um von grünen Finanzierungen zu profitieren. Investoren suchen nach sicheren und nachhaltigen Anlagemöglichkeiten, die durch diese neuen Standards gewährleistet werden. Der KlimaAktiv Gebäudestandard erfüllt viele der EU-Taxonomieanforderungen, was Unternehmen die Nachweisführung erleichtert. Seit 2020 ist der

Verzicht auf fossile Wärmesysteme bei Neubauten und abgeschlossenen Sanierungen eine Mindestanforderung. Dies wird nun stärker hervorgehoben und als zentraler Bestandteil für die Taxonomie-Konformität dargestellt. Durch die Kombination dieser Ansätze zielen Esposito et al. (2022) darauf ab, die Finanzierung nachhaltiger Projekte zu fördern und die Stabilität des Finanzsystems angesichts der Herausforderungen des Klimawandels zu stärken.

Die vorgestellten Instrumente zur Förderung der Nachhaltigkeit – wie das DGNB-Zertifizierungssystem, die Rolle von Auditoren sowie spezifische Finanzierungsinstrumente – zeigen, dass Nachhaltigkeit messbar und durchsetzbar ist, aber nur durch ein strukturiertes Zusammenspiel technischer, ökologischer und ökonomischer Mechanismen. Sie dienen nicht nur zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen, sondern auch als Orientierungshilfen für Akteure der Bau- und Immobilienbranche sowie des Finanzsektor, um Nachhaltigkeit strategisch und ganzheitlich umzusetzen. Doch während diese Systeme und Instrumente auf dem Papier klar definiert erscheinen, offenbaren sich in der praktischen Anwendung – besonders für KMUs – tiefgreifende Herausforderungen. Hier zeigt sich, dass der Weg zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise keine reine technische oder finanzielle Frage ist, sondern auch mit organisatorischen, personellen und strategischen Barrieren einhergeht.

## 6 HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN FÜR KMUS

Dieses Kapitel greift den Konnex zwischen den theoretischen Möglichkeiten der Instrumente und den praktischen Realitäten der Unternehmen auf. Es zeigt, wo die größten Hürden für KMUs in der Implementierung der EU-Taxonomie und anderer nachhaltigkeitsorientierter Vorgaben liegen und welche Chancen sich daraus für zukunftsfähige Geschäftsmodelle und langfristige Marktpositionierungen ergeben können.

Der Übergang von den Instrumenten zu den Herausforderungen und Chancen ist entscheidend, denn ohne ein klares Verständnis der praktischen Auswirkungen und der unterschiedlichen Voraussetzungen der Marktakteure können die vorgestellten Mechanismen ihre Wirkung nicht entfalten. KMUs stehen vor der Herausforderung, ihre Strukturen und Prozesse anzupassen, um den Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der Zertifizierungssysteme gerecht zu werden. Gleichzeitig können frühzeitige Anpassungen Wettbewerbsvorteile sichern. Die Regulierungen wie die CSRD und die EU-Taxonomie schaffen gleichermaßen Druck und Potenzial. Während viele Unternehmen den regulatorischen Anforderungen zunächst skeptisch gegenüberstehen, bietet die gezielte Integration dieser Vorgaben auch strategische Vorteile. Nachhaltigkeitsanforderungen bieten nicht nur neue Marktchancen, sondern fördern auch Innovationskraft und Resilienz von Unternehmen. Diese Perspektive ist besonders für KMUs relevant, die oft als dynamische Akteure in ihren Märkten agieren. In diesem Kapitel wird konkretisiert, wie die theoretischen Möglichkeiten der Instrumente in der Praxis auf Herausforderungen treffen und wie diese – trotz oder gerade wegen ihrer Komplexität – zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Wirtschaftsweise beitragen können.

### 6.1 Regulatorische und technische Herausforderungen

Kapitalmarktorientierte KMUs unterliegen ab dem Geschäftsjahr 2026 der neuen CSRD. Aspekte ihrer Wirtschaftstätigkeit, die als ökologisch nachhaltig im Sinne der sechs Umweltziele der EU Taxonomie einzustufen sind, sollen mit Leistungskennzahlen offengelegt werden. Neben den sechs Umweltzielen der EU-Taxonomie fordert die CSRD auch die Berichterstattung über soziale und Governance-Aspekte, die nach den neuen ESRS festgelegt werden. Diese Standards erfordern eine detaillierte Erfassung von Daten in allen Unternehmensbereichen, was insbesondere für KMUs einen hohen Implementierungsaufwand mit sich bringt.

## Erweiterte Berichterstattungspflichten

Die Anpassung an die Kriterien der EU-Taxonomie stellt KMUs vor einige Herausforderungen. Die technischen Bewertungskriterien sind sehr detailliert und erfordern ein tiefes Verständnis. Außerdem muss die Einhaltung der Kriterien genau dokumentiert werden, was einen zusätzlichen administrativen Aufwand für die Unternehmen bedeutet. Dazu kommt, dass Unternehmen, die in globalen Lieferketten eingebunden sind, ihre Nachhaltigkeitsziele auch auf internationale Zulieferer anwenden müssen, was oft durch Zertifizierungen oder Audits belegt werden muss. Diese Anforderungen verstärken den finanziellen und personellen Druck auf KMUs. Die Erfüllung der Kriterien kann außerdem mit erheblichen Investitionen in nachhaltige Technologien, Materialien und Prozesse verbunden sein. KMUs haben oft begrenzte finanzielle Mittel und verfügen nicht immer über die nötigen Ressourcen und Expertise, um sich schnell anzupassen. Zusätzlich erfordern einige der Berichtsansforderungen der CSRD eine externe Prüfung der Nachhaltigkeitsberichte, was weitere Kosten verursacht und speziell für KMUs eine Herausforderung darstellt, da sie in der Regel nicht über die internen Kapazitäten für solche Prüfungen verfügen. Aus diesen Gründen zögern viele KMUs in Nachhaltigkeit zu investieren. Mit der steigenden Anzahl berichtspflichtiger Unternehmen wird jedoch Nachhaltigkeit auch für KMUs relevanter, insbesondere weil sie oft Teil von Lieferketten sind, die solche Berichte erfordern. Die Verpflichtung zur „doppelten Wesentlichkeit“, bei der KMUs sowohl über die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf die Umwelt als auch darüber berichten müssen, wie Umweltfaktoren ihr Geschäft beeinflussen, erweitert den Umfang der Berichterstattung und erhöht den administrativen Aufwand zusätzlich.

Betroffene Unternehmen haben durch die CSRD erweiterte Offenlegungspflichten, weil sie darüber berichten müssen, inwieweit ihre Finanzprodukte mit der EU Taxonomie in Einklang sind. Die Anpassung an die Taxonomie-Kriterien kann dadurch einen Einfluss auf ihre Finanzierung und strategische Ausrichtung nehmen. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die auf Kredite oder Investitionen angewiesen sind, da Banken und Finanzdienstleister zunehmend ihre Kreditvergabe an die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien knüpfen. Dies könnte für KMUs, die Schwierigkeiten haben, diese Anforderungen zu erfüllen, in eine nachhaltige Position bringen. Für die Unternehmen ergibt sich insgesamt ein höherer Reportingaufwand. Diese Notwendigkeit, Berichte in digitaler Form im XBRL-Format (ein Format welches es ermöglicht elektronische Dokumente im Bereich der Finanzberichterstattung zu erstellen) einzureichen, bedeutet zudem, dass KMUs in entsprechender

Software und Schulungen für ihre Mitarbeiter investieren müssen, um den Anforderungen gerecht zu werden.<sup>37</sup>

## Hoher Implementierungsaufwand

Gabriele Celli (2023) bezieht sich in Ihrer Masterarbeit mit dem Titel „The Implications of the Implementation of the EU Taxonomy for Unlisted, Non-financial SMEs in the Energy Sector“ auf die Herausforderungen bei der Einhaltung der Taxonomie Anforderungen und untersucht, wie die Einführung der EU-Taxonomie, KMUs im Energiesektor beeinflusst. Sie beschreibt die Schwierigkeiten insbesondere durch die begrenzten Ressourcen, fehlende Expertise und den hohen regulatorischen Aufwand.

Für ihrer Arbeit führte sie qualitative Interviews mit Vertretern von KMUs im Energiesektor durch. Diese Interviews wurden in einem praxisnahen Kontext durchgeführt, um ein tiefes Verständnis für die spezifischen Herausforderungen und Chancen zu gewinnen, denen diese Unternehmen bei der Umsetzung der EU-Taxonomie begegnen. Die Gespräche ermöglichten es, direkte Einblicke in die betriebliche Praxis und die strategischen Überlegungen der Unternehmen zu erhalten.

Die **zentralen Forschungsfragen** von Cellis Arbeit lauteten:

- 1. Welche voraussichtlichen Auswirkungen hat die EU-Taxonomie auf nicht-finanzielle KMUs im Energiesektor in Bezug auf die internen Fähigkeiten eines Unternehmens sowie auf ein- und ausgehende Ressourcenflüsse?*
- 2. Welche sozioökonomischen Mechanismen können diese Auswirkungen hervorrufen?*
- 3. Wie kann die Berichterstattung nach der Taxonomie für nicht-finanzielle, nicht börsennotierte KMUs praktikabler und attraktiver gestaltet werden?*
- 4. Welche Strategien können entwickelt werden, um die freiwillige Berichterstattung nach der Taxonomie für Finanzinstitute attraktiv zu machen?*

Durch die Kombination von Primärdaten aus den Interviews und Sekundärdaten aus Dokumentenanalysen konnte Celli fundierte Empfehlungen entwickeln, wie KMUs im Energiesektor die Anforderungen der EU-Taxonomie erfolgreich erfüllen können. Dabei identifizierte sie zentrale

---

<sup>37</sup> vgl. WKO (2024)

Herausforderungen, wie begrenzte Ressourcen und mangelndes Bewusstsein, sowie potenzielle Chancen, etwa die Möglichkeit, durch nachhaltige Praktiken Wettbewerbsvorteile zu erzielen.

Basierend auf den Interviews aus der Arbeit werden auch hier die analysierten Themen und Antworten in Bezug auf die Herausforderungen und möglichen Lösungen für KMUs bestärkt. Nachstehende Herausforderungen, welche sich bestätigend auch mit den anderen Literaturquellen decken, können wie folgt zusammengefasst werden.

### **Kapazitätsprobleme**

KMUs verfügen oft über begrenzte finanzielle, personelle und technologische Ressourcen. Die Anforderungen der Taxonomie, die detaillierte Offenlegungen in Bezug auf die nachhaltige Ausrichtung von Umsätzen (Turnover), Kapitalaufwendungen (CapEx) und Betriebskosten (OpEx) verlangen, überfordern viele KMUs. Diese Unternehmen haben in der Regel keine spezialisierten Abteilungen für Nachhaltigkeitsmanagement oder Berichterstattung, was bedeutet, dass externe Beratungsdienste in Anspruch genommen werden müssen. Dies führt zu zusätzlichen Kosten, die für kleinere Unternehmen besonders belastend sind.

### **Datenbeschaffung und Berichtsinfrastruktur**

Die Taxonomie setzt eine präzise Datenerhebung und -verarbeitung voraus, um die Ausrichtung wirtschaftlicher Aktivitäten an den technischen Prüfkriterien (Technical Screening Criteria, TSC) der EU-Taxonomie nachzuweisen. Viele KMUs verfügen jedoch weder über die notwendige IT-Infrastruktur noch über standardisierte Prozesse zur Datenerhebung. Zusätzlich fehlen oft klare Leitlinien, wie diese Daten speziell für KMUs erhoben und interpretiert werden sollen.

### **Komplexität der Anforderungen**

Die detaillierten Berichtsstandards der Taxonomie, wie das Verbot erheblicher Schäden (Do-No-Significant-Harm, DNSH) und die Einhaltung sozialer Mindeststandards, erfordern ein hohes Maß an regulatorischem Verständnis. Die Interpretation und Anwendung der technischen Prüfkriterien ist insbesondere für KMUs im Energiesektor, die vielfältige und oft stark spezialisierte Geschäftsmodelle haben, äußerst anspruchsvoll. Fehlinterpretationen können nicht nur zu Fehlinvestitionen führen, sondern auch das Risiko von Reputationsschäden durch falsche Berichterstattung erhöhen.

## Wettbewerbsnachteile und Finanzierungsbarrieren

KMUs, insbesondere nicht börsennotierte Unternehmen, werden aus der Berechnung der Green Asset Ratio (GAR) ausgeschlossen, die den Anteil von nachhaltigen Vermögenswerten in den Portfolios von Finanzinstituten misst. Diese Ausgrenzung könnte dazu führen, dass Banken und Investoren weniger bereit sind, nachhaltige Projekte von KMUs zu finanzieren, da diese nicht zu einer Verbesserung der GAR beitragen. Diese finanzielle Diskriminierung könnte insbesondere KMUs treffen, die bereits nachhaltige Investitionen planen, sich jedoch aufgrund der hohen Berichtskosten gegen eine freiwillige Offenlegung entscheiden. Die Anforderungen erhöhen ebenfalls den Druck auf KMUs, insbesondere in Branchen, die ohnehin wettbewerbsintensiv sind.

## Unsicherheit über den Nutzen

Obwohl die Taxonomie als Schlüssel zur Steuerung von Kapital in nachhaltigen Aktivitäten gilt, bleibt der direkte Nutzen für KMUs unklar. Viele KMUs zweifeln daran, ob die Offenlegung der Taxonomie-Ausrichtung tatsächlich bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder Wettbewerbsvorteile bietet, was die Bereitschaft zur Investition in die Berichterstattung mindert. Zudem ist die begrenzte Unterstützung durch die EU und finanzielle Institutionen kein Vorteil für die Umsetzung.

Auch beschreibt Celli in ihrer Arbeit die Auswirkungen der verpflichtenden Einbeziehung von KMUs. Dies sind zum Teil als negativ behaftete Folgen zu sehen, als auch in Form von Chancen, welche im nächsten Abschnitt nochmals genauer gegenübergestellt werden.

Die Folgen bzw Herausforderungen sieht sie vorallem in der Erhöhung der Kostenstruktur. Die notwendigen Investitionen in Berichtsprozesse, Datenmanagement und externe Beratung werden die ohnehin angespannte Kostenstruktur vieler KMUs belasten.

## 6.2 Chancen durch nachhaltige Praktiken und frühzeitige Anpassung

In ihrem Ratgeber zur Umsetzung der Taxonomie-VO sieht die WKO folgende Vorteile und Chancen für die Unternehmen.<sup>38</sup>

- **Resilienz:** Die Anpassungsmaßnahmen der Unternehmen an die Klimaziele stärken ihre physische und ökonomische Widerstandsfähigkeit.

---

<sup>38</sup> vgl. WKO (2024)

- **Kostenvorteile:** Die Ausrichtung an den Taxonomie-Kriterien kann zu Kostenvorteilen im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung führen.
- **Kreditwürdigkeit:** Taxonomiekonforme Unternehmen haben bessere Chancen auf Finanzierung durch Banken und Investoren, die zunehmend auf Nachhaltigkeit achten.
- **Förderwürdigkeit:** Im Rahmen des Green Deals orientieren sich Förderprogramme in der EU aber auch auf nationaler Ebene zunehmend auf Nachhaltigkeit. Umweltschädliche Projekte werden keine Förderung mehr erhalten.
- **Wettbewerbsvorteil:** KMU, die sich frühzeitig an die Taxonomie anpassen, können sich im Markt differenzieren und von der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Bauprojekten profitieren.
- **Zukunftsfähigkeit:** Die Anpassung an die Taxonomie hilft KMUs, sich langfristig zukunftsfähig aufzustellen und auf verschärfte Regulierungen vorbereitet zu sein

Celli (2023, S. 38 ff.) ergänzt hierzu mit dem Hinweis auf die Rolle einer **steigenden Nachfrage nach Unterstützungsleistungen**.<sup>39</sup> Die Einbeziehung könnte zu einem Anstieg der Nachfrage nach Beratungs- und IT-Diensten führen, die speziell auf die Bedürfnisse von KMUs zugeschnitten sind. Besonders spannend ist hier die Beschreibung der verschiedenen Rollen externer Unterstützung, die KMUs bei der Umsetzung nachhaltiger Praktiken und der EU-Taxonomie helfen können. Begründet damit, dass diese Rollen hier als essenzielle Ergänzungen betrachtet werden, weil sie üblicherweise in der Organisationsstruktur von KMUs fehlen. Die Rollen umfassen:

- **Trainer:** Diese Rolle zielt darauf ab, das Bewusstsein für nachhaltige Praktiken zu schärfen und die Kompetenz der Mitarbeitenden und Führungskräfte zu stärken. Trainer bieten Schulungen, um Wissen über die Anforderungen und Vorteile der EU-Taxonomie zu vermitteln.
- **Analyst:** Der Analyst unterstützt KMUs bei der Interpretation und Analyse der technischen Anforderungen der Taxonomie. Er hilft bei der Strukturierung der notwendigen Daten und der Entwicklung von Berichterstattungsprozessen, um die Konformität sicherzustellen.
- **Koordinator:** Diese Rolle besteht darin, den gesamten Berichterstattungs- und Umsetzungsprozess zu organisieren. Der Koordinator stellt sicher, dass die verschiedenen

---

<sup>39</sup> vgl. Celli (2023)

Aktivitäten, die für die Einhaltung der Taxonomie erforderlich sind, effizient zusammenwirken.

- **Spezialist:** Der Spezialist bietet spezifisches Fachwissen in Bereichen wie erneuerbare Energien, Energieeffizienz oder Umweltmanagement. Seine Expertise ermöglicht KMUs, komplexe technische Herausforderungen zu meistern und nachhaltige Projekte effektiv umzusetzen.
- **Finanzierungsanbieter:** Diese Rolle ist entscheidend, um KMUs Zugang zu finanziellen Mitteln zu ermöglichen, die für Investitionen in nachhaltige Aktivitäten erforderlich sind. Der Finanzierungsanbieter kann als Berater für die Beantragung von Fördermitteln oder Krediten agieren, die an Taxonomie-konforme Maßnahmen gebunden sind.

Jede dieser Rollen hat eine entscheidende Wichtigkeit in der organisatorischen Struktur von KMUs. Gleichzeitig wird hervorgehoben, dass die zunehmende Nachfrage nach solchen Unterstützungsleistungen Chancen für den Aufbau neuer Geschäftsmodelle und Dienstleistungen bietet. Externe Akteure könnten beispielsweise digitale Tools oder Beratungsdienste entwickeln, die die Umsetzung der EU-Taxonomie erleichtern.

Konkludierend sind somit folgende Punkte in ihren Überbegriffen zusammenzufassen.

- **Förderung von Know-how und Innovation:** Langfristig könnten die Anforderungen der Taxonomie Anreize schaffen, die Effizienz und Innovationskraft von KMUs zu stärken, insbesondere im Bereich nachhaltiger Technologien.
- **Marktveränderungen und First-Mover-Vorteile:** Unternehmen, die frühzeitig ihre Taxonomie-Ausrichtung offenlegen, könnten von einem First-Mover-Vorteil profitieren, wenn nachhaltige Berichterstattung zu einem zentralen Kriterium für Investoren wird.

In seiner Masterarbeit analysiert Bauer (2022) die Auswirkung der Taxonomie-Verordnung und der CSRD auf KMUs. In Zusammenhang mit der Taxonomie-VO identifiziert er drei wichtigen Faktoren, die für KMUs zukünftig von Bedeutung sein werden.<sup>40</sup>

**Lieferkettenprüfung gemäß Artikel 18 der Verordnung EU 2020/852:** Gemäß dieser Vorschrift sind Unternehmen verpflichtet, den Mindestschutz in ihrer Lieferkette zu gewährleisten. Dies beinhaltet die Einhaltung internationaler Standards wie die OECD-Leitsätze für multinationale

---

<sup>40</sup> vgl. Bauer (2022, S. 27-29)

Unternehmen, den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sowie anderen relevanten Normen. Die Überprüfung erfolgt durch vertragliche Verpflichtungen, Zertifizierungen oder Audits der Zulieferer. KMUs werden direkt in die Berichtspflicht einbezogen und müssen Auskunft über ihre Lieferkette geben. Für KMUs, die Teil internationaler Lieferketten sind, bedeutet dies eine erhebliche Herausforderung, da sie oft nicht die Verhandlungsmacht haben, um von größeren Zulieferern spezifische Nachhaltigkeitsinformationen oder Zertifizierungen einzufordern.

**Kreditvergabe von Finanzdienstleistern an KMUs:** Die Sustainable Finance Strategie des European Green Deals zielt darauf ab, Finanzströme in nachhaltige Anlagen zu lenken. Die Taxonomie-Verordnung dient dazu, ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu klassifizieren. Unternehmen, die einen Taxonomie-Bericht erstellen, werden bei nachhaltigen Finanzprodukten bevorzugt, während solche ohne Bericht von diesem Finanzierungsmodell ausgeschlossen werden könnten. KMUs, die keine Taxonomie-Auskunft geben können, laufen Gefahr, weniger vorteilhafte Kreditbedingungen zu erhalten. Dies könnte insbesondere für KMUs problematisch werden, die in stark regulierten oder energieintensiven Branchen tätig sind und ohnehin bereits hohe Kosten durch CO<sub>2</sub>-Bepreisungen zu tragen haben.

**Zukunftsfähigkeit von Unternehmen:** Die Taxonomie-Verordnung listet ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten auf. Unternehmen können sich daran orientieren, ob ihre Tätigkeiten als ökologisch nachhaltig gelten. Dies ermöglicht es Unternehmen, ihre Wirtschaftstätigkeit im Sinne der Taxonomie-Leistung zu überprüfen und festzustellen, ob sie auf einem ökologisch nachhaltigen und zukunftsträchtigen Weg sind. KMUs können dies nutzen, um ihre Geschäftsbereiche und Investitionen entsprechend auszurichten. KMUs, die frühzeitig ihre Geschäftsmodelle an den Zielen der EU-Taxonomie ausrichten, können sich langfristig Wettbewerbsvorteile sichern, da sie besser auf zukünftige regulatorische Veränderungen vorbereitet sind und mögliche Strafen für nicht nachhaltiges Handeln vermeiden können.

### 6.3 Unterstützungsmöglichkeiten für KMUs

Die neuen Anforderungen fördern die Reflexion über Nachhaltigkeitsleistungen und Verfehlungen und ermutigen Unternehmen zur Weiterentwicklung. Zudem führt die Verpflichtung zur Berichterstattung oft dazu, dass Unternehmen ihre internen Prozesse optimieren und effizientere Betriebsabläufe implementieren, was langfristig zu Kosteneinsparungen führen kann. Gute Beispiele der Nachhaltigkeitsberichterstattung können als Inspiration dienen und die Branche dazu anregen, verstärkt über Nachhaltigkeit zu berichten. Celli (2023) empfiehlt zur Unterstützung von KMUs:

- **Vereinfachung der Anforderungen:** Die Entwicklung vereinfachter Berichtssysteme, die den Bedürfnissen von KMUs entsprechen, könnte die Komplexität und Kostenbelastung reduzieren. Beispiele sind die Nutzung von Proxys und Durchschnittswerten oder die Beschränkung der Berichterstattung auf die Hauptgeschäftsbereiche.
- **Einführung von Anreizen:** Staatliche Subventionen, Steuererleichterungen und Förderprogramme könnten KMUs dabei helfen, die notwendigen Ressourcen für die Taxonomie-Berichterstattung bereitzustellen.
- **Schulungen und Kapazitätsaufbau:** Zielgerichtete Schulungsprogramme und digitale Tools könnten KMUs bei der Implementierung der Anforderungen unterstützen und das notwendige Wissen aufbauen.
- **Entwicklung freiwilliger Zertifikate:** Ein freiwilliges, drittfinanziertes Zertifizierungssystem könnte KMUs den Zugang zu nachhaltigen Finanzierungen erleichtern und die Akzeptanz der Taxonomie erhöhen.

In den Interviews von Celli, insbesondere zu Forschungsfrage 2 („Wie kann die Berichterstattung nach der Taxonomie für nicht-finanzielle, nicht börsennotierte KMU praktikabler und attraktiver gestaltet werden?“), werden wichtige Aspekte zur Förderung der Machbarkeit und Attraktivität der Berichterstattung für KMUs anhand der folgenden Bezugspunkte hervorgehoben.<sup>41</sup>

#### **Mindset-Veränderungen:**

- Unternehmen müssen den wirtschaftlichen Nutzen besser verstehen.
- Ein Narrativ über die langfristigen Vorteile (z. B. Zugang zu neuen Finanzierungsquellen) könnte helfen.
- Industrieverbände sollten eine zentrale Rolle bei der Schulung und Unterstützung von KMUs spielen.
- Schlussfolgerung: Das Bewusstsein für die zukünftige Relevanz von Taxonomie-Berichterstattung muss geschärft werden.

#### **Vereinfachung der Anforderungen:**

- Nutzung von Schätzungen oder vereinfachten Indikatoren für kleine Unternehmen.
- Entwicklung eines digitalen Tools, das KMUs bei der Datenerfassung und -verwaltung unterstützt.

---

<sup>41</sup> vgl. Celli (2023)

- Subventionierte Schulungen oder Beratungsdienste könnten Hemmnisse abbauen.
- Schlussfolgerung: Praktische und finanzielle Unterstützung ist entscheidend, um die Berichterstattung attraktiver zu machen.

#### 6.4 Strategien zur Umsetzung der EU-Taxonomie & ihre Schwierigkeit

Ein zentraler Kritikpunkt mehrerer Verbände betrifft den vorgeschlagenen Zeitpunkt für die Einführung der Richtlinie im Berichtsjahr 2023 bzw. für kapitalmarktorientierte KMUs ab 2026. Dieser Zeitrahmen wird als zu kurzfristig, nicht vertretbar und unrealistisch bezeichnet. Die Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) fordert eine Umsetzungsfrist von mindestens zwei Jahren, um Unternehmen ausreichend Zeit zu geben, sich auf die neuen und komplexen Anforderungen vorzubereiten. Die Kritik erstreckt sich nicht nur auf den Zeitpunkt, sondern auch auf den erweiterten Anwendungsbereich der Richtlinie. Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) befürwortet die CSRD im Allgemeinen, fordert jedoch die konsequente Einbeziehung aller größeren Unternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform. Auch Stiftungen und nicht-haftungsbeschränkte Personengesellschaften sollten berücksichtigt werden. Die Gemeinwohl Ökonomie plädiert sogar für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung für alle Unternehmen, die auch finanziell berichten. In der Praxis bedeutet dies für KMUs, dass sie sich nicht nur auf die Einhaltung der neuen Anforderungen vorbereiten, sondern auch die Möglichkeit in Betracht ziehen müssen, dass der Anwendungsbereich der CSRD in Zukunft weiter ausgedehnt wird. Eine vorausschauende Planung und proaktive Implementierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen könnten ihnen dabei helfen, möglichen zukünftigen Verpflichtungen gelassener entgegenzusehen.

Der Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW) betont die Notwendigkeit einer mittelstandsgerechten Umsetzung, um den Ressourcenaufwand zu minimieren. Branchenspezifische Leitfäden oder Tools könnten KMUs helfen, die Komplexität der Anforderungen zu verringern und eine effizientere Umsetzung der Berichtspflichten zu ermöglichen. Es besteht jedoch Unsicherheit darüber, wie KMUs die Berichtspflichten bewältigen sollen, und es gibt Forderungen nach klaren Anleitungen und Unterstützung. Die Diskussion erstreckt sich auch auf die Integration der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Lagebericht der Unternehmen sowie auf die Notwendigkeit externer Prüfungen. Die Meinungen hierzu sind geteilt. Während einige Verbände diese Integration befürworten, warnen andere, wie der BDA, vor zusätzlichem Aufwand und Kosten. Insgesamt sehen die vorgelegten Stellungnahmen der Verbände zwar die CSRD-Richtlinie positiv, jedoch fordern sie Anpassungen hinsichtlich des Zeitpunkts, des Anwendungsbereichs und der Berichtspflichten für KMUs. Es besteht allgemeine Zustimmung zur Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung, doch es gibt weiterhin unterschiedliche Meinungen zu einzelnen Aspekten der Richtlinie.

Die Vielfalt der Meinungen zeigt, dass KMUs einen individuellen Ansatz für die Umsetzung der neuen Vorschriften erfordern, da erwartet wird, dass branchenspezifische Anforderungen sowie die Größe des Unternehmens bei der Ausgestaltung der Berichterstattung berücksichtigt werden.

Eine integrierte Berichterstattung könnte allerdings für KMUs bedeuten, dass sie ihre internen Systeme für die Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung aufwendig angleichen müssen, was zusätzliche Investitionen in Software und IT-Lösungen verlangt. Die Frage der externen Prüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung während der Jahresabschlussprüfungen wird von verschiedenen Verbänden unterschiedlich bewertet. Der BDA warnt vor erheblichem Zusatzaufwand für Unternehmen und schlägt vor, dass unabhängige Prüfer diese Aufgabe übernehmen können. Der Verband für Nachhaltigkeits- und Umweltmanagement e. V. (VNU), eine unabhängige Gemeinschaft von Experten und Anwendern von Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagementsystemen, sieht bereits existierende unabhängige Prüfstellen als geeignet an, die vorgeschriebene Prüfung durchzuführen. Die Verpflichtung zur externen Prüfung könnte für KMUs zu einem erheblichen Kostenfaktor werden, da sie möglicherweise nicht über die internen Kapazitäten verfügen, um eine detaillierte Nachhaltigkeitsprüfung vorzubereiten. Dies könnte in weiterer Folge dazu führen, dass KMUs häufiger auf externe Dienstleister angewiesen sind, um die Anforderungen zu erfüllen. Insgesamt zeigen die eingegangenen Stellungnahmen, dass der vorgelegte Entwurf der CSRD-Richtlinie erhebliche Kritik hervorruft, insbesondere in Bezug auf die Verhältnismäßigkeit für KMUs. Ein zentraler Kritikpunkt vieler Verbände ist, dass die regulatorischen Anforderungen für kleinere Unternehmen angepasst und vereinfacht werden müssen. Es wird eine differenzierte Berichterstattung gefordert, die den spezifischen Bedingungen und Anforderungen von KMUs besser gerecht wird. Die Unsicherheit über die genaue Ausgestaltung der Berichtspflichten und die möglichen Auswirkungen auf die Finanzierung von KMUs bleibt bestehen. Die eingereichten Vorschläge zur Verbesserung der Richtlinie reichen von proportionalen Berichtspflichten bis hin zu leicht verständlichen Checklisten für KMUs. Es gibt konkrete Forderungen nach branchenspezifischen Leitfäden und praxisnahen Werkzeugen, um den KMUs die Umsetzung der Berichtsanforderungen zu erleichtern. Trotz der Kritik zeigen die Stellungnahmen eine grundsätzliche positive Einstellung zur Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung und dem Ziel der Transparenz durch die CSRD-Richtlinie. Viele KMUs erkennen, dass sie durch die Einhaltung der Anforderungen Wettbewerbsvorteile erzielen können, da sich Nachhaltigkeit zunehmend als Erfolgsfaktor am Markt etabliert. Die Möglichkeit, ihre nachhaltigen Geschäftspraktiken öffentlich darzulegen, könnte KMUs

helfen, sich auf einem immer stärker umkämpften Markt als verantwortungsbewusste und zukunftsfähige Unternehmen zu positionieren.<sup>42</sup>

Die dritte Forschungsfrage aus Cellis Arbeit („Welche Strategien können entwickelt werden, um die freiwillige Berichterstattung nach der Taxonomie für Finanzinstitute attraktiv zu machen?“) beschäftigt sich mit der Attraktivität der Taxonomie-Daten für Finanzinstitute. Hierbei lag der Fokus auf langfristige Chancen und die empfohlenen Anpassungsstrategien, die aus den Interviews hervorgehen, wie die Bedeutung von Schulungen oder Einführung vereinfachter Zertifizierungssysteme.<sup>43</sup>

### **Interesse der Finanzinstitute:**

- Banken konzentrieren sich derzeit hauptsächlich auf große, gelistete Unternehmen, da diese direkt in die GAR einfließen.
- Es gibt jedoch ein wachsendes Interesse an nachhaltigen Projekten von KMUs, besonders im Bereich erneuerbare Energien.
- Schlussfolgerung: KMUs könnten von gezielter Kommunikation über ihre nachhaltigen Aktivitäten profitieren, um Investoren anzuziehen.

### **Vorschläge zur Erhöhung der Attraktivität:**

- Einführung einer freiwilligen, vereinfachten Zertifizierung für KMUs, die von Banken anerkannt wird.
- Zusammenarbeit mit lokalen Banken und Förderinstituten, um Finanzierungsmöglichkeiten für KMUs zu erweitern.
- Schlussfolgerung: Finanzinstitute benötigen standardisierte und leicht zugängliche Daten, um KMUs als nachhaltige Investitionsmöglichkeit zu berücksichtigen.

---

<sup>42</sup> vgl. Bauer (2022)

<sup>43</sup> vgl. Celli (2023)

## 7 FAZIT

Die Masterarbeit widmet sich der Taxonomie-VO und die notwendige Transformation in der Bau- und Immobilienbranche, mit Fokus auf die Herausforderungen und Chancen für KMUs. Die EU-Taxonomie-VO, als zentraler Bestandteil des Europäischen Grünen Deals, stellt ein umfassendes Regelwerk dar, das klare Kriterien für nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten definiert. Sie dient und unterstützt das Ziel, Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Dabei werden ökologische, soziale und Governance-Aspekte (ESG-Kriterien) in den Mittelpunkt der Unternehmensstrategien gestellt.

Die Arbeit hebt hervor, dass die Bau- und Immobilienbranche eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaziele spielt, da sie für einen erheblichen Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Energieverbrauchs verantwortlich ist. Gleichzeitig zeigt sie, dass die Umsetzung der EU-Taxonomie eine zweifache Herausforderung darstellt. Einerseits sind KMUs mit erheblichen finanziellen und personellen Belastungen durch die Berichtspflichten und technischen Anforderungen konfrontiert. Andererseits ergeben sich bedeutende Chancen für jene Unternehmen, die frühzeitig nachhaltige Praktiken implementieren. Die transparente Kommunikation dieser Bemühungen kann zu einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit, Investorenattraktivität und langfristigen Stabilität führen.

Ein grundlegender Bestandteil der Arbeit ist die Analyse der regulatorischen Rahmenbedingungen. Hier werden die technischen Bewertungskriterien und die delegierten Verordnungen, wie etwa die Klimaverordnung und die Umweltverordnung, umfassend erläutert. Diese legen die Standards fest, die Bauprojekte erfüllen müssen, um als nachhaltig zu gelten, darunter Energieeffizienz, Ressourcenschonung und die Minimierung von Umweltbelastungen. Zudem zeigt die Arbeit, wie die Offenlegungspflichten dazu beitragen, Transparenz zu schaffen und Greenwashing zu verhindern.

Darauf bauend folgt eine Beschreibung der praktischen Umsetzung dieser Anforderungen. Zertifizierungssysteme wie das DGNB oder Instrumente der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) bieten wertvolle Unterstützung. Zudem werden technologische Lösungen wie digitale Tools zur Datenerfassung und ESG-Due-Diligence-Prozesse als unverzichtbare Bestandteile der Transformation hervorgehoben. Dennoch bleibt der Bedarf an standardisierten Verfahren und klaren Leitlinien zur Umsetzung der EU-Taxonomie evident.

Das Hauptziel der Arbeit ist jedoch, die spezifischen Herausforderungen für KMUs zu identifizieren. Diese umfassen die hohen Kosten für nachhaltige Baumaterialien, die Implementierung energieeffizienter Technologien sowie den komplexen Prozess der Datenerfassung und -berichterstattung. Dennoch bietet die EU-Taxonomie klare wirtschaftliche Vorteile, darunter den Zugang zu grünen

Finanzierungen, Förderprogrammen und eine verbesserte Marktposition durch frühzeitige Anpassung.

Ein weiterer Beitrag liegt in der Darstellung der Chancen durch die Integration von ESG-Kriterien. Unternehmen, die ESG-Standards umsetzen, gelten als widerstandsfähiger gegenüber regulatorischen und marktwirtschaftlichen Herausforderungen. Sie profitieren von einer verbesserten Reputation, der Loyalität von Stakeholdern und einer gesteigerten Wettbewerbsfähigkeit. Studien und Umfragen bestätigen, dass nachhaltige Unternehmen langfristig marktfähiger und attraktiver für Investoren sind.

Die Analyse zeigt jedoch auch auf, dass die praktische Umsetzung zeitintensiv und ressourcenaufwendig ist. Die mangelnde Standardisierung der Bewertungskriterien und die fortlaufenden regulatorischen Anpassungen stellen Hindernisse dar, die nur durch gezielte Unterstützung von Beratungsdienstleistungen, Schulungen und staatlichen Initiativen überwunden werden können. Zusammenfassend unterstreicht die Arbeit, dass die EU-Taxonomie sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance für KMUs in der Bau- und Immobilienbranche darstellt. Die erfolgreiche Umsetzung erfordert eine enge Zusammenarbeit aller Stakeholder sowie den Einsatz innovativer Technologien und Finanzinstrumente. Unternehmen, die die Transformation frühzeitig angehen, werden langfristig von den ökologischen und wirtschaftlichen Vorteilen profitieren. Gleichzeitig leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der globalen Klimaziele. Die Arbeit schließt mit dem Aufruf, dass KMUs nicht nur als wirtschaftliche Akteure, sondern auch als Treiber für Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle spielen können.

## 8 ANHANG

### 8.1 Übersicht der wichtigsten Literaturangaben

Titel	Autor:innen	Veröffentlichung	Jahr	Inhaltsschwerpunkt
EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichtserstattung – was bedeutet das für KMU?	Bauer, F.	Masterarbeit Hochschulbibliothek HWR Berlin	2022	Nachhaltigkeitsberichtserstattung für KMU
Nachhaltige Klimaschutz-Maßnahmen	BMK	BMK-Website		Klimaschutzmaßnahmen
EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor. Erläuterungen zum	BMK	BMK-Website	2024	EU-Taxonomiekonformität
The implications of the implementation of the EU Taxonomy for unlisted, non financial SMEs in the energy sector	Celli, G.	Masterarbeit Lund University	2023	EU Taxonomie & Implementierung in KMU - Energiesektor
Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 04.06.2021	Europäische Kommission	Amtsblatt der Europäischen Union	2021	Technische Bewertungskriterien für Klimaschutz
Delegierte Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission vom 09.03.2022	Europäische Kommission	Amtsblatt der Europäischen Union	2022	Ergänzungen der technischen Bewertungskriterien
EU Taxonomy Navigator. A simple and practical guide for users	Europäische Kommission	EU-Kommission		Praktischer Leitfaden zur Nutzung der EU-Taxonomie
Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden	Europäische Kommission	EU-Kommission	2020	Energieeffizienz in Gebäuden
Green mortgages, EU taxonomy and environment risk weighted assets: A key link for the transition	Esposito, L., Mastromatteo, G., Molocchi,	Sustainability Journal	2022	Grüne Hypotheken und Taxonomie
Paradigmenwechsel in Bau- und Immobilienwirtschaft: Mit Kreislaufwirtschaft und Digitalisierung die Zukunft gestalten	Gebetsroither, M., Honic, M., Kovacic, I.,	Springer Nature	2024	Zukunftsstrategien in der Bau- und Immobilienwirtschaft
Uno-Klimaexperten warnen vor enormen Schäden durch Erderwärmung	Handelsblatt	Yahoo Finanzen	2018	Folgen der Erderwärmung
Die Transformation zu nachhaltigen Immobilien	Jandl, B.	Masterarbeit TU Wien	2022	Nachhaltige Transformation im
Einfluss der EU-Taxonomie auf den Mittelstand: Was KMU über die neuen Anforderungen zum	Lerner, M.	Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH	2023	Taxonomie und Nachhaltigkeitsreporting für KMU
Umfrage zum Mehrwert von Zertifizierungen	ÖGNI	ÖGNI	2019	Vorteile von Zertifizierungen im Bausektor
Ausgezeichnet. Nachhaltig bauen mit System	ÖGNI	ÖGNI	2020	Nachhaltiges Bauen mit System
3 Lösungsansätze für eine nachhaltige Bauwirtschaft - ÖGNI	Saxa, K.	ÖGNI	2022	Nachhaltige Bauwirtschaft – Lösungsansätze
Immobilienzertifikat – Gag oder strategischer Vorteil?	Scheid, A.	SIMMO Blog	2016	Strategischer Vorteil von Immobilienzertifikaten

Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.6.2020	Europäische Kommission	Amtsblatt der Europäischen Union	2020	Rechtliche Grundlagen der EU-Taxonomie
Ratgeber zur Umsetzung der EU-Taxonomie neu	WKOÖ	WKO Oberösterreich	2024	Praktischer Leitfaden zur Umsetzung der EU-Taxonomie

## 8.2 Gegenüberstellung der Offenlegungsrichtlinien

	Richtlinie 2013/34/EU	Richtlinie 2014/95/EU	Richtlinie 2022/2464/EU (CSRD)
<b>Inhaltlicher Fokus</b>	<p>Diese Richtlinie legt die Anforderungen für die <b>Erstellung und Offenlegung von Jahresabschlüssen und konsolidierten</b> Abschlüssen fest. Es werden detaillierte Vorschriften für die Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen, Anhangangaben und den Lagebericht von Unternehmen festgelegt.</p> <p>Beispiel: Ein mittelständisches Unternehmen in der EU muss gemäß der Richtlinie 2013/34/EU seine Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang erstellen und veröffentlichen. Die Bilanz muss beispielsweise die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und das Eigenkapital des Unternehmens umfassen. Der Anhang muss zusätzliche Erläuterungen zu den in der Bilanz enthaltenen Positionen bieten.</p>	<p>Diese Richtlinie ergänzt die Richtlinie 2013/34/EU und verpflichtet große Unternehmen dazu, <b>zusätzlich zu den finanziellen Informationen auch nichtfinanzielle Informationen offenzulegen</b>. Dazu gehören Angaben zu <b>Umweltbelangen, sozialen und Arbeitnehmerbelangen, Menschenrechten, Korruptionsbekämpfung und Diversität in den Führungsgremien</b>.</p> <p>Beispiel: Ein großes, börsennotiertes Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern muss gemäß der Richtlinie 2014/95/EU in seinem Lagebericht Informationen über seine Umweltpolitik, die <b>Maßnahmen</b> zur Förderung der Arbeitnehmerrechte, die Bekämpfung von Korruption und die Einhaltung von Menschenrechten offenlegen. Das Unternehmen könnte z. B. einen Abschnitt zu seiner CO2-Bilanz und den ergriffenen Maßnahmen zur Reduzierung seiner Umweltauswirkungen einfügen.</p>	<p>Die aktuelle Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) legt großen Wert auf eine umfassende und detaillierte Berichterstattung in Bezug auf Nachhaltigkeit. Unternehmen sind nun verpflichtet, tiefgehende Informationen über Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) offenzulegen, die Themen wie Klimawandel, Menschenrechte und ethische Geschäftspraktiken umfassen. Im Vergleich zur vorherigen Richtlinie 2014/95/EU fordert die CSRD <b>umfassendere und spezifischere Berichte</b>. Beispiel: Ein Unternehmen muss nun nicht nur angeben, dass es umweltfreundliche Maßnahmen ergreift, sondern auch <b>präzise Daten</b> zu seinen CO2-Emissionen und deren Reduzierung liefern.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Diese Richtlinie gilt für <b>alle Kapitalgesellschaften in der EU</b>. Sie differenziert zwischen kleinen, mittleren und großen Unternehmen und legt entsprechende Berichterstattungspflichten fest.</p> <p>Beispiel: Ein kleines Unternehmen muss gemäß der Richtlinie 2013/34/EU zwar einen Jahresabschluss erstellen, hat jedoch <b>vereinfachte Berichterstattungspflichten</b> im Vergleich zu großen Unternehmen. Kleinere Unternehmen müssen z. B. weniger detaillierte Angaben im Anhang machen.</p>	<p>Diese Richtlinie richtet sich nur an <b>große Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Mitarbeitern</b>. Das umfasst börsennotierte Unternehmen, Banken, Versicherungen und andere Unternehmen, die aufgrund ihrer Größe oder ihrer Bedeutung eine <b>besondere öffentliche Relevanz haben</b>.</p> <p>Beispiel: Ein börsennotiertes Unternehmen im Bereich der Automobilherstellung mit 6000 Mitarbeitern ist verpflichtet, zusätzlich zu seinen finanziellen Berichten auch <b>nichtfinanzielle Berichte</b> zu erstellen. Das Unternehmen muss beispielsweise seine Maßnahmen zur <b>Förderung von Diversität in Führungspositionen und seine Bemühungen zur Bekämpfung von Korruption</b> darlegen.</p>	<p>Die CSRD erweitert den Anwendungsbereich im Vergleich zur Richtlinie 2014/95/EU, die hauptsächlich für große, kapitalmarktorientierte Unternehmen galt. Jetzt sind auch <b>große, nicht börsennotierte Unternehmen sowie zukünftig auch kleine und mittlere Unternehmen (KMU)</b> unter bestimmten Bedingungen zur Berichterstattung verpflichtet. Dadurch wird die Anzahl der Unternehmen, die Nachhaltigkeitsberichte erstellen müssen, deutlich erhöht. Beispiel: Ein großes Familienunternehmen, das nicht an der Börse gelistet ist, muss nun ebenfalls einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht vorlegen.</p>
<b>Zielsetzung</b>	<p>Die Hauptziele dieser Richtlinie sind die <b>Harmonisierung der Rechnungslegungsstandards</b> innerhalb der EU und die <b>Verbesserung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Finanzberichten</b>. Dadurch sollen die Interessen von Investoren, Gläubigern und anderen Stakeholdern geschützt werden.</p> <p>Beispiel: Die Richtlinie stellt sicher, dass ein Investor in Deutschland die Jahresabschlüsse eines Unternehmens in Spanien verstehen und vergleichen kann, da die zugrunde liegenden Bilanzierungsprinzipien harmonisiert sind.</p>	<p>Diese Richtlinie zielt darauf ab, die <b>Transparenz bezüglich der sozialen und ökologischen Auswirkungen von Unternehmen zu erhöhen und damit die Nachhaltigkeit zu fördern</b>. Unternehmen sollen zu einer verantwortungsvolleren und nachhaltigeren Geschäftstätigkeit angeregt werden.</p> <p>Beispiel: Ein großes Unternehmen könnte in seinen nichtfinanziellen Berichten darlegen, wie es auf die Herausforderungen des Klimawandels reagiert, z. B. durch Investitionen in erneuerbare Energien und nachhaltige Lieferkettenmanagement.</p>	<p>Die Hauptzielsetzung der CSRD besteht darin, die <b>Transparenz und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsinformationen zu steigern</b>, um Investoren und anderen Interessengruppen fundiertere Entscheidungen zu ermöglichen. Diese Richtlinie soll Unternehmen zu verantwortungsbewusstem Handeln ermutigen und die Verwirklichung der Nachhaltigkeitsziele der EU unterstützen. Anders als die Richtlinie 2014/95/EU, legt die CSRD mehr Wert auf die <b>tatsächliche Leistung</b> in Bezug auf Nachhaltigkeit und deren konkrete Auswirkungen. Beispiel: Ein Investor kann nun dank der detaillierten und standardisierten Berichte besser beurteilen, ob ein Unternehmen wirklich nachhaltig agiert oder nur oberflächliche Maßnahmen ergreift.</p>
<b>Berichtsform und -inhalt</b>	<p>Die Berichterstattung erfolgt primär in Form des <b>Jahresabschlusses, der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs</b>. Ein Lagebericht ist ebenfalls erforderlich, der eine Übersicht über den Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens bietet. Der Bericht konzentriert sich auf <b>finanzielle Informationen wie Umsatzerlöse, Gewinn, Schulden und Vermögenswerte</b>.</p> <p>Beispiel: Die Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens zeigt den Umsatz, die Kosten und den Gewinn oder Verlust des Geschäftsjahres.</p>	<p>Die Berichterstattung erfolgt in einem <b>speziellen Abschnitt des Lageberichts oder in einem separaten Bericht über nichtfinanzielle Informationen</b>. Der Bericht muss Informationen zu Themen wie <b>Umweltschutz, Arbeitnehmerrechte, Korruptionsbekämpfung und Diversität</b> enthalten.</p> <p>Beispiel: Ein Unternehmen könnte in diesem Bericht darlegen, wie es seine Energieeffizienz verbessert hat oder welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Arbeitsbedingungen in seinen Lieferketten zu verbessern.</p>	<p>Unternehmen sind jetzt verpflichtet, ihre <b>Berichte über Nachhaltigkeit digital und nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) zu erstellen</b>. Diese Berichte müssen sowohl qualitative als auch quantitative Daten enthalten und umfassend über Risiken, Ziele und Fortschritte berichten. Diese Anforderungen sind deutlich strenger als die der Richtlinie 2014/95/EU, die weniger detaillierte Vorgaben machte. Beispiel: Ein Unternehmen muss nicht nur allgemeine Aussagen zum Umweltschutz machen, sondern auch <b>konkrete Zahlen</b> zur Reduktion des Wasserverbrauchs und die Strategie zur Erreichung dieser Ziele veröffentlichen.</p>
<b>Zusammenfassung</b>	<p>regelt die <b>allgemeine Finanzberichterstattung</b> von Unternehmen, mit Fokus auf finanzielle Kennzahlen und Berichterstattungspflichten für alle Kapitalgesellschaften.</p>	<p>ergänzt die Finanzberichterstattung durch Anforderungen an die <b>Offenlegung nichtfinanzieller Informationen</b>, die sich auf Umwelt, soziale Belange, Menschenrechte und Unternehmensführung konzentrieren, und betrifft nur große Unternehmen von öffentlichem Interesse.</p>	<p>Im Vergleich zu den Richtlinien 2013/34/EU und 2014/95/EU stellt die CSRD eine erhebliche Weiterentwicklung dar, da sie die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der EU ausweitet und verschärft. Der inhaltliche Fokus ist <b>detaillierter</b>, der Anwendungsbereich wurde erweitert, die <b>Zielsetzungen sind ambitionierter</b>, und die <b>Berichtspflichten sind nun umfassender und standardisierter</b>. Mit diesen Änderungen soll eine erhöhte Transparenz und Verantwortlichkeit der Unternehmen erreicht werden, was letztlich zur Erreichung der Nachhaltigkeits- und Klimaziele der EU beitragen soll. Die CSRD geht somit deutlich über die bisherigen Regelungen hinaus und stellt sicher, dass die <b>Berichterstattung tiefergehender und verbindlicher</b> wird.</p>

## LITERATURVERZEICHNIS

- Bauer, F. (2022). EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichtserstattung – was bedeutet das für KMU? Masterarbeit Hochschulbibliothek HWR Berlin. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.4393/opushwr-3958> (abgerufen am 05.04.2024).
- BMK (o.D.). Nachhaltige Klimaschutz-Maßnahmen. Online verfügbar unter [https://www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/agenda2030/bericht-2020/nachhaltigkeit.html](https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/agenda2030/bericht-2020/nachhaltigkeit.html) (abgerufen am 04.04.2024).
- BMK (2024). EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor. Erläuterungen zum Nachweisweg mit klimaaktiv. Version 1.1. Online verfügbar unter <https://www.klimaaktiv.at/service/publikationen/bauen-sanieren/leitfaden-eu-taxonomie.html> (abgerufen am 05.04.2024).
- Celli, G. (2023). The Implications of the Implementation of the EU Taxonomy for Unlisted, Non-financial SMEs in the Energy Sector, IIIIEE Theses 2023:40, Lund University. Online verfügbar unter <https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/9140703> (abgerufen am 16.01.2025).
- Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 04.06.2021. Amtsblatt der Europäischen Union vom 09.12.2021. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32021R213> (abgerufen am 08.08.2024).
- Delegierte Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission vom 09.03.2022. Amtsblatt der Europäischen Union vom 15.07.2022. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32022R121> (abgerufen am 08.08.2024).
- EU-Kommission (o.D.). EU Taxonomy Navigator. A simple and practical guide for users. Online verfügbar unter <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy> (abgerufen am 08.08.2024).
- EU-Kommission (2020). Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden. Pressemitteilung vom 17.02.2020. Online verfügbar unter [https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17\\_de](https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_de) (abgerufen am 16.01.2025).
- Esposito, L., Mastromatteo, G., Molocchi, A., Brambilla, P. C., Carvalho, M. L., Girardi, P., Benedetta, M. & Mela, G. (2022). Green mortgages, EU taxonomy and environment risk weighted assets: A key link for the transition *Sustainability*, 14(3), 1633. <https://doi.org/10.3390/su14031633>.
- Finance Watch (2024). Integration von Umweltkosten in Finanzkennzahlen. Details zu externen Kosten und Modellen zur Bewertung von Klimarisiken. Online verfügbar unter <https://www.finance-watch.org/policy-portal/sustainable-finance> (abgerufen am 09.01.2025)
- Gebetsroither, M., Honic, M., Kovacic, I., Löffler, C., Marx, K., Pamminger, R., Steffen, R., Sustr, Ch., Schützenhofer, S. & Weber, G. (2024). Paradigmenwechsel in Bau- und Immobilienwirtschaft: Mit Kreislaufwirtschaft und Digitalisierung die Zukunft gestalten. Springer Nature. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.1007/978-3-662-68276-0> (abgerufen am 09.01.2025)
- Handelsblatt (2018). Uno-Klimaexperten warnen vor enormen Schäden durch Erderwärmung. Yahoo Finanzen vom 08.10.2018. Online verfügbar unter <https://de.finance.yahoo.com/nachrichten/uno-klimaexperten-warnen-enormen-schaden-064422698.html> (abgerufen am 04.04.2024).
- Jandl, Birgit (2022). Die Transformation zu nachhaltigen Immobilien. Masterarbeit TU Wien. Online verfügbar unter <https://doi.org/10.34726/hss.2022.107286> (abgerufen am 04.04.2024).
- Lerner, M. (2023). Einfluss der EU-Taxonomie auf den Mittelstand: Was KMU über die neuen Anforderungen zum Nachhaltigkeitsreporting wissen müssen. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-42079-6> (abgerufen am 16.01.2025).
- ÖGNI (2019). Umfrage zum Mehrwert von Zertifizierungen. Online verfügbar unter [https://www.ogni.at/wp-content/uploads/oegni\\_mehrwert\\_zertifikat\\_broschuere\\_webversion\\_final.pdf](https://www.ogni.at/wp-content/uploads/oegni_mehrwert_zertifikat_broschuere_webversion_final.pdf) (abgerufen am 04.04.2024).

ÖGNI (2020). Ausgezeichnet. Nachhaltig bauen mit system. ÖGNI Systembroschüre. Online verfügbar unter [https://www.ogni.at/wp-content/uploads/OeGNI-Systembroschuere-2020\\_web.pdf](https://www.ogni.at/wp-content/uploads/OeGNI-Systembroschuere-2020_web.pdf) (abgerufen am 04.04.2024)

Saxa, Katharina (2022). 3 Lösungsansätze für eine nachhaltige Bauwirtschaft - ÖGNI. Online verfügbar unter <https://www.ogni.at/blog/3-loesungsansaetze-fuer-eine-nachhaltige-bauwirtschaft> (abgerufen am 04.04.2024).

Scheid, Angelika (2016). Immobilienzertifikat – Gag oder strategischer Vorteil? S IMMO Blog. Online verfügbar unter [https://blog.simmoag.at/immobilien\\_portfolio/zertifikate\\_auszeichnungen/immobilienzertifizierungen-gag-oder-strategischer-vorteil](https://blog.simmoag.at/immobilien_portfolio/zertifikate_auszeichnungen/immobilienzertifizierungen-gag-oder-strategischer-vorteil) (abgerufen am 04.04.2024).

Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.6.2020. Amtsblatt der Europäischen Union vom 22.6.2020. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:32020R0852> (abgerufen am 04.04.2024).

WKOÖ (2024) Ratgeber zur Umsetzung der EU-Taxonomie neu. WKO Oberösterreich, Abteilung für Wirtschaftspolitik und Außenwirtschaft, Linz. Online verfügbar unter <https://www.wko.at/ooe/umwelt-energie/ratgeber-umsetzung-der-eu-taxonomie> (abgerufen am 05.04.2024).