



# Die EU-Taxonomie-Verordnung und dessen Auswirkungen auf gemeinnützige Bauvereinigungen

Policy Brief

Februar 2022

Gerald Kössl

Wohnwirtschaftliches Referat

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

## 1. Was ist die EU-Taxonomie?

Der Europäische Green Deal, mit dem die EU den Kampf gegen den Klimawandel und den wirtschaftlichen Aufschwung vorantreiben will, hat neben den breit aufgestellten Investitionen von EU-Mitteln zum Ziel auch private Investitionen für den Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft zu mobilisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde in den vergangenen Jahren eine Taxonomie der EU ausgearbeitet. Ziel der Verordnung ist ein nachhaltiges Finanzwesen zu schaffen, indem ein einheitliches und EU-weite harmonisiertes Klassifikationssystem eingeführt wird, um dies zu beurteilen. Mittels der Taxonomie-Kriterien wird festgestellt, ob eine Investition als nachhaltig bzw. grün gilt. Der Hintergedanke ist, dass wenn private Investitionen explizit als „nachhaltig“ deklariert werden, mehr Mittel in diese Wirtschaftsaktivität gelenkt werden. Auch privates Kapital soll damit stärker zur Erreichung von Klimazielen aktiv eingesetzt werden. Die Maßnahme soll auch das Anlegervertrauen und das Bewusstsein für nachhaltige Investitionen stärken. Außerdem soll dadurch ein sogenanntes „Greenwashing“ verhindert werden. Unternehmen können ihre Produkte durch die klare Regulierung nicht mehr als grün bezeichnen, wenn dies nicht der Taxonomie entspricht.

Die Taxonomie-Verordnung beinhaltet sechs Umweltziele. Damit eine Investition als nachhaltig gilt, muss zumindest eines dieser Ziele verfolgt werden bzw. keinen wesentlichen Schaden (do-no significant harm, DNSH Prinzip) zur Erreichung der restlichen gegeben sein. Diese DNSH Prinzipien sind ebenfalls in der Taxonomie festgelegt.

Die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie sind folgende:

- a) Klimaschutz;
- b) Anpassung an den Klimawandel;
- c) die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen;
- d) der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft;
- e) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung;
- f) der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Darüber hinaus müssen auch soziale Mindeststandards (minimum safeguards) in der jeweiligen Wirtschaftsaktivität eingehalten werden.

Übersicht: Die Grundprinzipien der EU-Taxonomie



Quelle: EU Kommission, Taxonomy: Final report of the Technical Expert Group on Sustainable Finance, März 2020

In der ersten Phase der Implementierung liegt der Fokus auf Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Eine umfassende Taxonomie, die alle sechs Bereiche abdecken wird (inklusive nachhaltiger Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Schutz des Ökosystems), wird bis 2023 in Kraft treten. Viele technischen Details (wie u.a. auch jene für den Gebäudesektor) werden in delegierten Rechtsakten in den sogenannten „technical screening criteria oder TSC“ von der EU-Kommission festgelegt.

## 2. Wen betrifft die Verordnung und welche Auswirkungen gibt es für den Gebäudesektor?

Die Taxonomie-Verordnung richtet sich somit in erster Linie an Investoren, um transparente Marktkonditionen hinsichtlich Nachhaltigkeit zu schaffen. Die Taxonomie-Bestimmungen treffen auf alle Wirtschaftsbereiche und somit auch auf den Gebäudesektor zu. Speziell im Gebäudesektor kommen unterschiedliche Kriterien für Neubau, Sanierung und den Erwerb von Gebäuden zur Anwendung. Darüber hinaus gibt es noch Kriterien für die Installation, Wartung und Reparatur von „energieeffizienten Geräten“ [darunter fällt etwa der Austausch von Fenstern oder Türen, oder die Reparatur von Heizanlagen], von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden, von Geräten zur Messung, Regelung und Steuerung von Energieeffizienz von Gebäuden und von Technologien für erneuerbare Energien. Diese Kriterien wurden mittlerweile in sogenannten delegierten Rechtsakten näher definiert.

## 3. Die wichtigsten Nachhaltigkeitskriterien der EU-Taxonomie im Gebäudesektor im Überblick

### 1. Neubau:

Beim **Neubau muss der Primärenergiebedarf** (also den Endenergiebedarf einschließlich der Energiemenge, die vorgelagert bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird) mindestens **10% unter dem Schwellenwert eines Niedrigstenergiehauses** (nearly-zero energy building, NZEB) liegen. Die Anforderungen für Niedrigstenergiehäuser werden auf nationaler Ebene definiert. Die Erreichung des Schwellenwerts muss darüber hinaus durch einen Energieausweis belegt sein.

### 2. Renovierung:

Renovierungen müssen den **Bedingungen für größere Renovierungen** nach nationaler Definition entsprechen **oder** die Renovierung führt zu einer **Einsparung des Primärenergiebedarfs um 30% im Vergleich zu vor der Renovierung**.

### 3. Erwerb von Gebäuden

Beim Erwerb von Gebäuden wird unterschieden zwischen neu errichteten Gebäuden (seit 2021 errichtet), für die die **gleichen Kriterien gelten wie im Neubau**, und Bestandsgebäuden. Im Bestand (bis Ende 2020 errichtet) gelten Gebäude mit **Energieausweisklasse A oder** wenn sie zu **den obersten 15% des nationalen/regionalen Gebäudebestands** gehören als nachhaltig. Als Vergleich werden alle Gebäude, die bis Ende 2020 errichtet wurden, herangezogen.

### 4. Installation, Wartung und Reparatur von diversen Geräten oder Technologien (siehe detaillierte Bewertungskriterien im Annex)

Aufgrund der geringeren Häufigkeit von Fremdfinanzierung dieser Maßnahmen sind diese Kriterien von untergeordneter Relevanz für GBVs.

## 4. Auswirkungen für GBVs

Im Bereich der Finanzierung wird sich erst zeigen, in welchem Ausmaß die Kriterien der Taxonomie-Verordnung bei der Vergabe von Kapitalmarktdarlehen zu einer Differenzierung der Konditionen führen werden (etwa aufgrund einer unterschiedlichen Risikobewertungen oder Kapitalunterlegungsanforderungen). Je nachdem wie die Tätigkeiten von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) eingestuft werden, könnte eine nachhaltige Klassifizierung zu besseren Kreditkonditionen führen, was der hohen gebäudetechnischen Qualität und der nachhaltigen Wirtschaftsweise von GBV Rechnung tragen würde. Insbesondere im Neubau wird sich jedoch erst zeigen in welchem Ausmaß das Kriterium der 10% unter Niedrigstenergiestandard durchgängig eingehalten werden kann. Obwohl die Kriterien nicht unmittelbar für den Gebäudebestand gelten, so ist damit zu rechnen, dass Banken auch Darlehen von bereits finanzierten Bauprojekten den Taxonomie-Kriterien gemäß einordnen werden. Dafür werden die Banken die Kriterien für den Erwerb von Gebäuden anwenden.

Bauträger sind also nicht direkte, sondern indirekte Adressaten der Taxonomie-Verordnung. Das heißt, dass die Taxonomie-Verordnung erst über die Anforderungen seitens der Banken bzw. der Darlehensaufnahme für GBVs relevant sein wird. Ab 2023 werden GBVs bei der Neuaufnahme von Darlehen darüber informiert, ob dieses als Taxonomie-konform gelten oder nicht. In diesem Zusammenhang ist auch mit höheren Anforderungen hinsichtlich der Ablieferung von gebäudebezogenen Daten an Banken zu rechnen. Diese Daten werden notwendig damit die Banken nachvollziehbar einordnen können, ob bestimmte Tätigkeiten als nachhaltig oder als nicht nachhaltig einzustufen sind. Konkret ist zu erwarten, dass GBVs folgende Daten als Bewertungskriterien den Geldgebern vorzulegen haben:

## 5. Gebäudedaten für die Beurteilung der Nachhaltigkeitskriterien:

### 5.1. Im Neubau:

- Primärenergiebedarf
- Größe des Gebäudes (v.a. hinsichtlich des Kriteriums <5.000m<sup>2</sup>)
- Baujahr

### 5.2. Bei der Renovierung im Bestand:

- Primärenergiebedarf vor Sanierung
- Primärenergiebedarf nach Sanierung
- Einhaltung des Kriteriums einer größeren Renovierung lt. OIB Richtlinie

### 5.3. Beim Erwerb von Gebäuden

#### 5.3.1. Gebäude vor 31.12.2020 errichtet:

- Primärenergiebedarf
- Baujahr
- Bzw. Nachweis, dass Gebäude in Top-15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands

#### 5.3.2. Gebäude nach 31.12.2020 errichtet:

- Primärenergiebedarf
- Größe des Gebäudes ((v.a. hinsichtlich des Kriteriums <5.000m<sup>2</sup>)
- Baujahr

### 5.4. Installation, Wartung und Reparatur von diversen Geräten oder Technologien

- Finanzierungszweck der Maßnahme

## 6. Der Zeitplan

Die Taxonomie-Verordnung trat mit 12. Juli 2020 in Kraft, die genauen technischen Kriterien allerdings etwas verzögert über die delegierten Rechtsakte. In der ersten Phase der Implementierung liegt der Fokus auf Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Eine umfassende Taxonomie, die weitere Bereiche abdecken wird (inklusive Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Schutz des Ökosystems) ist noch in Ausarbeitung und wird voraussichtlich nach und nach bis 2023 in Kraft treten.

## Annex: Bewertungskriterien zur Einstufung der Nachhaltigkeit im Gebäudesektor im Detail

### 1. Errichtung neuer Gebäude:

- 1.1. Der Primärenergiebedarf (PEB), mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/ EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist. Die Gesamtenergieeffizienz wird anhand eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energy Performance Certificate, EPC) zertifiziert.
- 1.2. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Lufdichtheit und thermische Integrität geprüft, wobei jegliche Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle Investoren und Kunden gegenüber offengelegt werden. Eine andere Möglichkeit sind robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs; dies ist eine annehmbare Alternative zur Prüfung der thermischen Integrität.
- 1.3. Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> wurde das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (Global-Warming-Potential, GWP) des errichteten Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus berechnet und wird gegenüber Investoren und Kunden auf Nachfrage offengelegt.

### 2. Renovierung bestehender Gebäude

- 2.1. Die Gebäuderenovierung entspricht den geltenden Anforderungen an größere Renovierungen. Alternativ führt sie zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 %.

#### Erläuterungen zur Renovierung:

##### 2.1.1. Größere Renovierung:

Gemäß den anwendbaren nationalen und regionalen Bauvorschriften für „größere Renovierungen“ zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/ EU. Die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder des renovierten Teils entspricht den kostenoptimalen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß der genannten Richtlinie.

##### 2.1.2. Primärenergiebedarf:

Der ursprüngliche Primärenergiebedarf und die geschätzte Verbesserung beruhen auf einer detaillierten Gebäudeaufnahme, einem Energieaudit, das von einem akkreditierten unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird, oder einer anderen transparenten und verhältnismäßigen Methode, und werden mittels eines EPC validiert. Die Verbesserung um 30 % ergibt sich aus einer tatsächlichen Verringerung des PEB (wobei die Verringerung des Nettoprimärenergiebedarfs an Energie aus erneuerbaren Quellen nicht berücksichtigt wird) und kann durch eine Reihe von Maßnahmen innerhalb von höchstens drei Jahren erreicht werden.

### 3. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

- 3.1. Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, besitzen mindestens einen EPC der Klasse A. Alternativ gehört das Gebäude zu den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf im Betrieb und belegt anhand geeigneter Nachweise, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- 3.2. Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, erfüllen die Kriterien, die in Abschnitt 7.1 dieses Anhangs festgelegt und zum Zeitpunkt des Erwerbs relevant sind.
- 3.3. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein großes Nichtwohngebäude (mit einer Nennleistung für Heizungsanlagen, kombinierte Raumheizung und -lüftung, Klimaanlagen oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen von mehr als 290 Kilowatt), wird es durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben.

### 4. Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten

Die Wirtschaftstätigkeiten in dieser Kategorie umfassen eine der folgenden Einzelmaßnahmen, sofern diese die Mindestanforderungen erfüllen, die in den anwendbaren nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/ EU für einzelne Komponenten und Systeme festgelegt sind, und gegebenenfalls in die zwei höchsten Produkte enthaltenden Energieeffizienzklassen gemäß der Verordnung (EU) 2017/1369 und den auf der Grundlage dieser Verordnung erlassenen delegierten Rechtsakten fallen:

- 4.1. Dämmung vorhandener Hüllenkomponenten wie Außenwände (einschließlich begrünter Mauern), Dächer (einschließlich begrünter Dächer), Dachgeschosse, Untergeschosse und Erdgeschosse (einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung der Luftdichtheit, zur Verringerung der Auswirkungen von Wärmebrücken und Gerüsten) und Produkte für die Anwendung der Isolierung auf die Gebäudehülle (einschließlich mechanischer Befestigungen und Klebstoffe);
- 4.2. Austausch vorhandener Fenster durch neue energieeffiziente Fenster;
- 4.3. Austausch vorhandener Außentüren durch neue energieeffiziente Türen;
- 4.4. Installation und Austausch energieeffizienter Lichtquellen;
- 4.5. Installation, Austausch, Wartung und Reparatur von Heiz-, Lüftungs- und Klimaanlagen (HLK) und Warmwasserbereitungsanlagen, einschließlich Geräten für Fernwärmemedienleistungen, durch hocheffiziente Technologien;
- 4.6. Installation wasser- und energiesparender Küchen- und Sanitärarmaturen, die den technischen Spezifikationen in Anlage E zu diesem Anhang entsprechen, und - im Falle von Duschlösungen, Duschmischnern, Duschabläufen und Wasserhähnen - einen maximalen Wasserdurchfluss von höchstens 6 Litern/ min aufweisen, bescheinigt durch eine in der Union bestehende Kennzeichnung.

### 5. Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)

- 5.1. Installation, Wartung oder Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

## **6. Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**

Die Tätigkeit umfasst eine der folgenden Einzelmaßnahmen:

- 6.1. Installation, Wartung und Reparatur zonierter Thermostate, intelligenter Thermostatsysteme und Sensoren, einschließlich Bewegungs- und Tageslichtsteuerung;
- 6.2. Installation, Wartung und Reparatur von Systemen zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Systemen für Gebäudeenergiemanagement, Beleuchtungssteuerungs- und Energiemanagementsystemen;
- 6.3. Installation, Wartung und Reparatur intelligenter Zähler für Gas, Wärme, Kälte und Strom;
- 6.4. Installation, Wartung und Reparatur von Fassaden- und Dachelementen mit Sonnenschutz- oder Sonnenregulierungsfunktion, einschließlich solcher, die das Pflanzenwachstum unterstützen.

## **7. Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien**

Die Tätigkeit umfasst eine der folgenden Einzelmaßnahmen, sofern eine Installation vor Ort als gebäudetechnisches System erfolgt:

- 7.1. Installation, Wartung und Reparatur von Photovoltaiksystemen und der dazugehörigen technischen Ausrüstung;
- 7.2. Installation, Wartung und Reparatur von solarbetriebenen Warmwasserpaneelen und der dazugehörigen technischen Ausrüstung;
- 7.3. Installation, Wartung, Reparatur und Modernisierung von Wärmepumpen, die zur Erreichung der Ziele für erneuerbare Energien im Bereich Wärme- und Kälteerzeugung gemäß der Richtlinie (EU) 2018/2001 beitragen, und der zugehörigen technischen Ausrüstung;
- 7.4. Installation, Wartung und Reparatur von Windturbinen und der dazugehörigen technischen Ausrüstung;
- 7.5. Installation, Wartung und Reparatur von Sonnenkollektoren und der dazugehörigen technischen Ausrüstung;
- 7.6. Installation, Wartung und Reparatur von Wärme- oder Elektroenergiespeichern und der dazugehörigen technischen Ausrüstung;
- 7.7. Installation, Wartung und Reparatur einer hocheffizienten Mikro- KWK- Anlage (Kraft- Wärme- Kopplung);
- 7.8. Installation, Wartung und Reparatur von Wärmetauscher- /-rückgewinnungssystemen.