

## EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) als Herausforderung für den Bau- und Immobiliensektor

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Bau- und Immobiliensektor sind längst kein Trend mehr, sondern eine Notwendigkeit, um die begrenzten Ressourcen unserer Erde und damit auch uns selbst zu schützen. Diese gesellschaftliche Aufgabe zeigt sich auch in den definierten Zielen des [europäischen Grünen Deals](#). Dem grünen Deal betreffend soll bis 2030 der Ausstoß von Treibhausgasen gegenüber dem Referenzjahr 1999 um mindestens 55% gesenkt werden, damit 2050 Europa die Klimaneutralität erreichen kann. Vor allem in der Bau- und Immobilienbranche gibt es aufgrund der Ressourcenintensität einen großen Handlungsbedarf, damit der Grüne Deal umgesetzt werden kann. Einem [UN-Bericht](#) zufolge ist dieser Sektor inzwischen für 38 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich, auf den [EU-Raum gerechnet](#) entfallen ca. 40 % des Energieverbrauchs und etwa 36 % der energiebedingten Treibhausgasemissionen.

### Hintergrund der EU-Taxonomie-Verordnung

Im Jahr 2015 hat die EU mit dem Pariser Abkommen Ziele zum Schutz der Umwelt und zur Förderung nachhaltiger Geschäftspraktiken verabschiedet. Die Finanzmärkte werden vor diesem Hintergrund in die Pflicht genommen, dafür zu sorgen, dass die Kapitalmärkte nun stärker auf nachhaltige und energiesparende Investitionen ausgerichtet werden. Als eine Folge des Abkommens wurde im Juni 2020 die [EU-Taxonomie](#) beschlossen, die die Ziele des Green Deals dadurch unterstützen soll, dass private Investitionen am Finanzmarkt in ökologisch nachhaltige Projekte gelenkt werden. Diese EU-Verordnung definiert als Gebilde an Rechtsakten die technischen Bewertungskriterien für ein ökologisch nachhaltiges Investment in den jeweiligen Umweltzielen.

### Die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie-Verordnung

Die Umweltziele Klimaschutz und Klimawandelanpassung sind inkl. der dazugehörigen technischen Kriterien bereits seit [1.1.2022 in Kraft getreten](#). Die technischen Kriterien für die weiteren Ziele 3-6 sind [aktuell in Ausarbeitung](#) und werden mit 1.1.2023 wirksam. Die Taxonomie legt [Leistungskriterien](#) (sogenannte technische Screening-Kriterien) für Wirtschaftstätigkeiten fest. Eine Wirtschaftstätigkeit ist dann gemäß EU-Taxonomie-Verordnung ökologisch nachhaltig, wenn sie:

- (1) einen wesentlichen Beitrag zu einem der sechs Umweltziele leistet;
- (2) keines der anderen Umweltziele erheblich beeinträchtigt;
- (3) Mindestschutzmaßnahmen erfüllen.



## **Nachhaltigkeitsberichterstattung - Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)**

Momentan betrifft die [Richtlinie über die Offenlegung nichtfinanzieller Informationen \(NFRD\)](#) nur große Unternehmen mit Kapitalmarktorientierung. In Zukunft wird jedoch der Bezugskreis für die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch den Vorschlag der EU-Kommission zur [Corporate Sustainability Reporting Directive](#) (CSRD) erweitert. Davon betroffen sind jene Bau- und Immobilienunternehmen, die entsprechend der CSRD eine nicht-finanzielle Erklärung abgeben müssen. Die CSRD gilt bereits ab [2025 rückwirkend für das Geschäftsjahr 2024](#) für jene Unternehmen, die zwei der drei folgenden Kriterien überschreiten: Bilanzsumme 20 mio. €; Nettoumsatzerlöse 40 mio. €; Beschäftigungsanzahl im Jahresdurchschnitt 250. Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichtes wird mit dem Lagebericht gleichgestellt. Vom Neubau bis zur Sanierung/Renovierung – müssen dann EU-Taxonomie relevante Kennzahlen in den Nachhaltigkeitsberichten offengelegt werden. So muss offengelegt werden, inwiefern die sektorenspezifischen Standards gemäß den EU-Taxonomie-Umweltzielen gefördert wurden – bspw. wie nachhaltig oder energieeffizient die Errichtung von Gebäuden ist und ob erneuerbare Materialien verwendet wurden (wie z.B. Holz).

## **Indirekte Effekte bei fehlender Taxonomie-Konformität**

Die indirekten Auswirkungen der CSRD sind schwer abzuschätzen, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die EU-Taxonomie zu einem Standardregelwerk wird. So können weitere EU-Programme (bspw. EU-Förderungen und EU-Subventionen) nach Kriterien der EU-Taxonomie hin überprüft werden, um die Förderfähigkeit zu evaluieren. Das bedeutet, dass ökologische Nachhaltigkeit bzw. EU-Taxonomie-Konformität für die Umsetzung geförderter Projekte in Zukunft relevanter wird. Das wird aller Voraussicht nach auch den Bereich der Fremdkapitalfinanzierung betreffen, also auch die Vergabe von Krediten/Darlehen, zumal Banken die ökologische Nachhaltigkeit in ihren Risikoanalysen mit hoher Wahrscheinlichkeit bewerten werden. [Bei fehlender bzw. unvollständiger Berichterstattung](#) riskieren die Unternehmen behördliche Maßnahmen sowie einen Vertrauens- und Imageverlust bei relevanten Stakeholdern (bspw. Kund:innen und Investor:innen).

## **Ausblick**

Die Bau- und Immobilienbranche steht hinsichtlich der EU-Taxonomie und Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) vor einem großen Umbruch: Ökologisch nachhaltige Bauunternehmen generieren [größere Chancen](#) für begünstigte Förderungen aus EU-Programmen und eine größere Aufmerksamkeit für Investoren am Finanzmarkt. Wenn Immobilienprojekte in Zukunft keine EU-Taxonomie-Konformität vorweisen können, dann wird die Fremdfinanzierung aller Voraussicht nach erschwert werden. Dieser Themenkomplex wird aktuell von vielen Beratungsfirmen aufgegriffen, weil es in der Branche eine [große Unsicherheit bezüglich der praktischen Umsetzung von EU-Taxonomie](#) und der CSRD gibt. Die EU-Taxonomie ist zusammenfassend eine Herausforderung, bietet aber auch eine Chance für die Sichtbarmachung von ökologisch nachhaltigen Bauprojekten und jenen Vorzeigeunternehmen, die die Green Transition im Gebäudesektor voranbringen.