

# Taxonomieanforderungen im öffentlichen Gebäudesektor

**Energie Agentur Steiermark - Strategische Sanierungsfahrpläne für  
öffentliche Gebäudeportfolios | 1.2.2024**

Robert Lechner, pulswerk GmbH - Das Beratungsunternehmen des Österreichischen Ökologie-Instituts

## Robert Lechner



Copyright / Fotografien:  
Renate Schrattenecker-Fischer

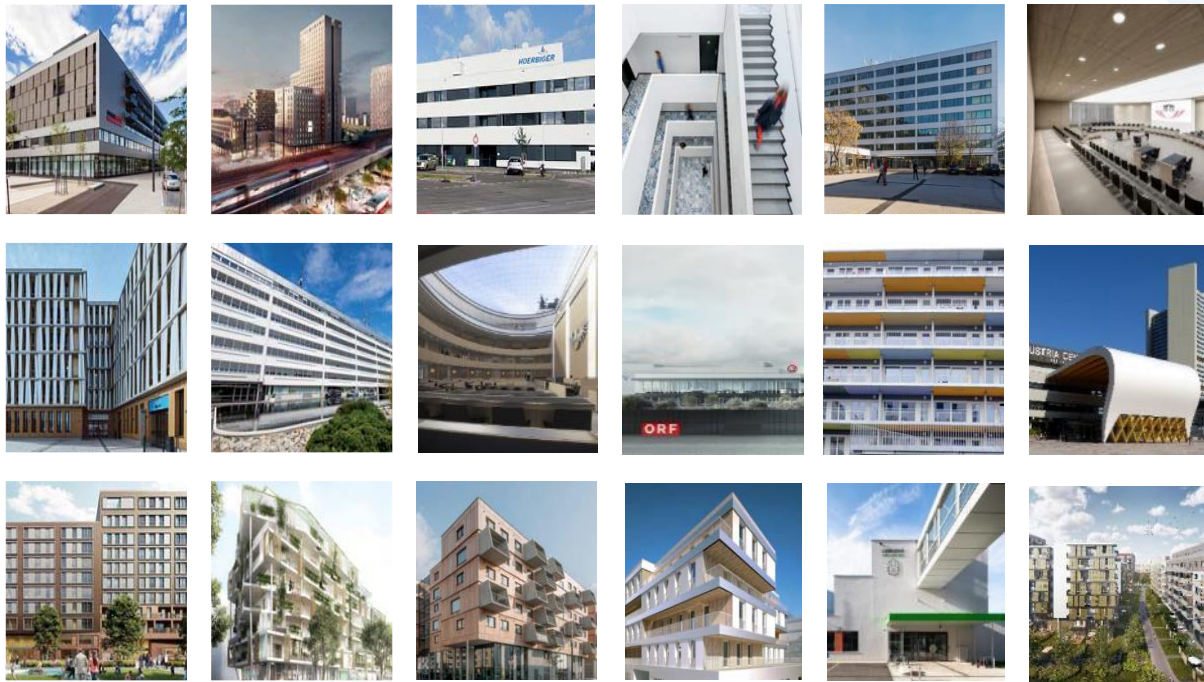
Leiter Österreichisches Ökologie-Institut (seit 2004), Geschäftsführer und Gesellschafter der pulswerk GmbH (2012), Beratungsunternehmen des Ökologie-Instituts

klimaaktiv Gebäude (seit 2005 Mitglied des Leitungsgremiums)  
ÖGNB – Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (bis 2022 - Vorsitz)

BauKarussell (e.Gen. Aufsichtsratsvorsitz), renowave (e. Gen., Aufsichtsrat)

Advisory Board Wissenschaft Klimarat Wien (seit 2019)

## Über 300 Referenzprojekte im Gebäudeconsulting



ESG Due Dilligence  
Bauphysik  
Haustechnik  
Nachhaltigkeit  
klimaaktiv, ÖGNB  
Qualitätssicherung  
Neubau, Sanierung,  
Bestand, Entwicklung  
CSRD und Taxonomie

Implementierung in große  
Gebäudeportfolios

## Taxonomie und öffentliche Gebäude

1. Müssen öffentliche Gebäude Anforderungen der Taxonomie einhalten? JEIN.
2. Wenn sie es wollten, was wäre zu tun?
3. Kurzer Ausblick, was sich aktuell und bald tut

# 1. Muss bei öffentlichen Gebäuden überhaupt auf die Taxonomie-Anforderungen geachtet werden?

Formal-rechtlich: **Nein.** (zumindest derzeit nicht)  
Die Taxonomie (und auch die CSRD) richtet sich an  
**UNTERNEHMEN**, die „berichtspflichtig“ im Sinne  
Taxonomie-Verordnung und CSRD sind.

**ABER ...**

## Für wen sind Taxonomie und CSRD relevant?

1. **Formal-rechtlich (aktuell):** „Große“ Unternehmen, die berichtspflichtig im Sinne des NaDiVeG sind („nichtfinanzieller Bericht“); Banken, Finanzinstitute, Versicherungen
2. **Ab 2025 (Geschäftsjahr):** alle großen Unternehmen (NFRD wird zu CSRD), die zumindest zwei von drei Anforderungen erfüllen: > 250 Beschäftigte, > 50 Mio Umsatz, > 25 Mio Bilanzsumme
3. **Ab 2026:** alle börsennotierten Unternehmen (auch KMU)
4. **Indirekt (im Bereich Taxonomie):** Bauvorhaben sowie Eigentümer\*innen großer Immobilienportfolios, die auf hohe Fremd-Finanzierungsanteile angewiesen sind
5. **Absehbar:** Die Taxonomie ist das zentrale Entscheidungskriterium für „grünes Geld“, unabhängig von der Unternehmenseigenschaft.

250

50

25

**Und überhaupt:**  
**Kann es sich der öffentliche  
Sektor erlauben, „nicht grün“ zu  
investieren?**

## 2. Das Prinzip der EU Taxonomie mit ihren sechs Umweltzielen



- Für jede wirtschaftliche Tätigkeit eines Unternehmens wird zumindest ein Ziel als „wesentlicher Beitrag“ ausgewählt.
- Für die verbleibenden fünf anderen Ziele ist der Nachweis zur „Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen“ (DNSH) zu erbringen.
- Die Nachweisanforderungen werden von der EU Kommission definiert.

„Taxonomie-konform“ sind somit Tätigkeiten, welche für ein Umweltziel die Anforderungen für den „wesentlichen Beitrag“ erfüllen und für die verbleibenden anderen Ziele zumindest die DNSH-Anforderungen einhalten.



## Die sechs EU-Umweltziele: Was liegt derzeit vor?

Umweltziel	EU-Definition "Wesentlicher Beitrag"	EU-Definition "Do not significant harm"?	Anmerkungen mit Bezug zu nationalen Nachweiswegen
<b>Klimaschutz</b>	JA (seit Juni 2021)	JA	<b>Empfohlener Hauptnachweisweg für Österreich</b>
<b>Klimawandel</b>	JA (seit Juni 2021)	JA	Bis zur Klärung offener Fragen nur eingeschränkt empfohlen
<b>Wasser</b>	Nicht relevant für Bauen	JA	Überschaubare DNSH- Anforderungen
<b>Kreislaufwirtschaft</b>	JA (seit Juni 2023)	JA	<b>Hohe Anforderungen an Anteil Sekundärrohstoffe!!!</b>
<b>Umweltschutz</b>	Nicht relevant für Bauen	JA	Gut etablierte Anforderungen, umfassende Nachweistiefe
<b>Biodiversität</b>	Nicht relevant für Bauen	JA	Klar definierte Anforderungen, teilweise "fordernd"

## Warum empfehlen wir DERZEIT Umweltziel Klimaschutz als „wesentlichen Beitrag“ und nicht Klimawandelanpassung / Kreislaufwirtschaft?

1. **Bekanntes Terrain:** Energieeffizienz und „erneuerbare Energie“ sind bereits Kernzielsetzungen; Maßnahmen und Nachweiswege sind bestens im Planungsalltag etabliert.
2. **KWA objektiv „größerer Aufwand“:** wird Klimawandelanpassung als „wesentlicher Beitrag“ gewählt, dann müssen die notwendigen Anpassungsmaßnahmen mit Fertigstellung bereits umgesetzt sein.
3. **Kreislaufwirtschaft:** Hohe Anforderungen an Einsatz von Sekundärrohstoffen!
4. **Kosten:** Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass bei KWA hohe Erstkosten/Folgekosten entstehen.
5. **Anrechenbarkeit: Bei KWA kein Umsatz, nur CAPEX und OPEX anrechenbar!**

# Entscheidungsbaum zur EU-Taxonomie im Gebäudesektor - GESAMT



## Neubau / Sanierung / Bestand: Anforderungen im Überblick

Umweltziel	Neubau	Renovierung	Erwerb und Vermietung
Klimaschutz	JA, minus 10% BauO	JA, BauO San.	JA, "Beste 15% Bestand" oder Erfüllung Sanierung
Klimawandel	DNSH: Abschätzung von Risiko und Vulnerabilität für vier IPCC-Szenarien. Ggf.: Maßnahmen zur Steigerung der Anpassungsfähigkeit (Umsetzung 5 Jahre)		
Wasser	DNSH: i.W. Einbau von Wasserspararmutoren in Nichtwohnungsbauten und (großen) Wohnhäusern		Keine Anforderungen
Kreislaufwirtschaft	DNSH: Rückbaukonzept 70% der Massen, Wiederverwendung (keine thermische Verwertung)		Keine Anforderungen
Umweltschutz	DNSH: Umfassendes Produkt- und Chemikalienmanagement, hohe Nachweistiefe!		Keine Anforderungen
Biodiversität	kein Neubau auf wertigen Böden, UVP, Biotopschutz	Keine Anforderungen	

# Detallierte Beschreibungen, Nachweise im klimaaktiv Leitfaden!

Umweltziel	Neubau	Renovierung
Klimaschutz	JA, minus 10% BauO	JA, BauO San.
Klimawandel	DNSH: Abschätzung von Risiko und Vulnerabilität für Ggf.: Maßnahmen zur Steigerung der Anpassungsfähigkeit	
Wasser	DNSH: i.W. Einbau von Wasserspararmutoren in Nichtwohnungsbauten	
Kreislaufwirtschaft	DNSH: Rückbaukonzept 70% der Massen, Wiederverwendung (keine thermische Verwertung)	
Umweltschutz	DNSH: Umfassendes Produkt- und Chemikalienmanagement, hohe Nachweistiefe!	
Biodiversität	kein Neubau auf wertigen Böden, UVP, Biotopschutz	Keine Anforderungen



# PRAXISERFAHRUNGEN

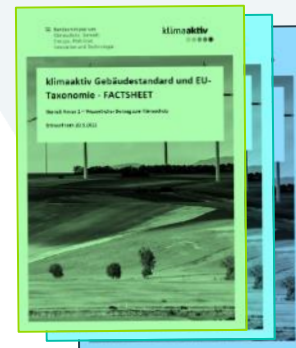
- I. **Sehr großes Immobilienportfolio: rund 2.000 Liegenschaften mit deutlich mehr Gebäuden. Schwerpunkt Nichtwohngebäude.**
- II. **Kleineres Immobilienportfolio: Rund 25 Liegenschaften mit ca. 50 Gebäuden darauf. Schwerpunkt Wohnbau.**
- III. **Immobilienfonds: Rund 30 Liegenschaften mit etwa 60 Objekten. Schwerpunkt Gesundheit.**
- IV. **Gestartet: sehr großes Wohnbauportfolio im sozialen Wohnbau, ca. 2.000 Liegenschaften, deutlich mehr Gebäude.**

**Gas oder nicht erneuerbare Fernwärme erfüllen **nicht** die PEB-Anforderungen des Nationalen Plans / der Taxonomie. Sanierungsfahrplan auf Portfolioebene notwendig.**

# Unsere Konformitätsbeschreibung – die nächsten Schritte



2020.3.1		taxonomie-2023.1.2	
Nicht-Wohngebäude 2020.3.1: Demo-Projekt		0	
Grundlegende Objekteigenschaften »			
Gebäudedaten »			
1	Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz »	0	
2	Anpassung an den Klimawandel »	0	
3	Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen »	✓	
4	Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft »	✓	
5	Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung »	✓	
6	Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme »	✓	



03/2023:  
Konformität  
1.0

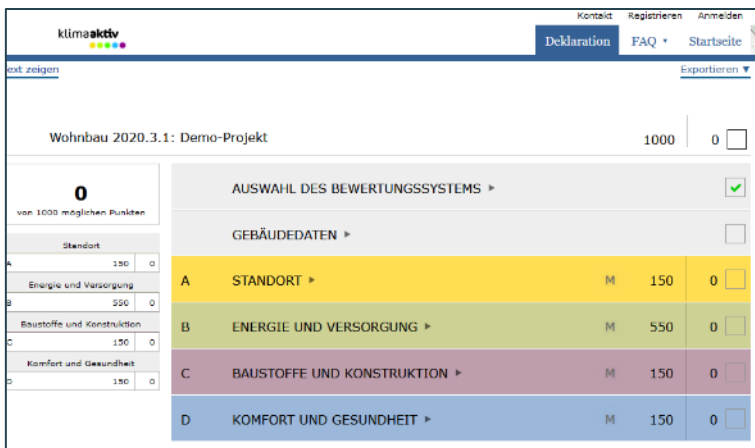
Ab 04/2023:  
Factsheets  
Webinar(e)

Ab 10/2023 bis 03/2024:  
Implementierung in Online-System,  
Klärung Prüfroutinen

06/2024:  
Konformität 2.0

FEEDBACK | KRITIK | ANREGUNGEN | KOOPERATIONEN bei der Weiterentwicklung stets erwünscht!

## Parallelsystem? Beispiel klimaaktiv und klimaaktiv Taxo-Check



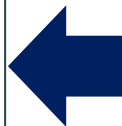
Wohnbau 2020.3.1: Demo-Projekt 1000 0

**0**  
von 1000 möglichen Punkten

AUSWAHL DES BEWERTUNGSSYSTEMS

GEBÄUDEDATEN

A	STANDORT ▶	M	150	0	<input type="checkbox"/>
B	ENERGIE UND VERSORGUNG ▶	M	550	0	<input type="checkbox"/>
C	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION ▶	M	150	0	<input type="checkbox"/>
D	KOMFORT UND GESUNDHEIT ▶	M	150	0	<input type="checkbox"/>



2020.3.1 0 taxonomie-2023.1.2 0

Nicht-Wohngebäude 2020.3.1: Demo-Projekt 0

Grundlegende Objekteigenschaften »

Gebäuedaten »

1. Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz » 0
2. Anpassung an den Klimawandel » 0
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen »
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft »
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung »
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme »

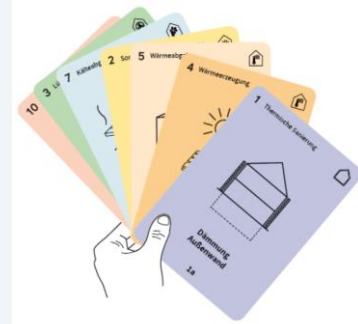
Seit 5.1.2024 online auf: <https://klimaaktiv.baudoock.at>

EIN SYSTEM FÜR ALLE QUALITÄTSSICHERUNGSSYSTEME: NACHWEISE WERDEN MITGENOMMEN UND GEPRÜFT!



# Einladung zum Webinar

## Die klimaaktiv Toolbox Sanierung und Heizungsumstellung



- **Vorstellung Toolbox: Moderationskarten, Handlungsanleitungen Sanierungskonzept, Portfolioanalyse, Sanierungsfahrplan**
- **Vorstellung Bundesförderung 2024**
- **16. Februar 2024, 09:30 – 11:30 Uhr, Online**
- **Anmeldung unter:**

<https://www.oegut.at/de/events/2024/02/klimaaktiv-toolbox-sanierung.php>

# klimaaktiv Toolbox - Portfolioanalyse

## Einbettung der Portfolioanalyse in Unternehmensprozesse

1

### Zieldefinition für den Gesamtbestand

Idealerweise gibt es im Unternehmen ein gemeinsames Zielbild, auf welche Qualitäten der Gebäudebestand langfristig entwickelt werden soll.

2

### Portfolioanalyse: Erhebung quantitativer und qualitativer Indikatoren

Verschiedene Daten werden - so gut wie möglich - erhoben und verschaffen einen Überblick über die eigenen Gebäude.

3

### Bewertung, Analyse & Aktualisierung der Strategie

Clustern und Priorisieren der Erkenntnisse der Portfolioanalyse, ggf. Aktualisierung der Langfriststrategie, Schaffung der organisatorischen Voraussetzungen im Unternehmen für die Umsetzung.





Copyright / Fotografien:  
Renate Schrattenecker-Fischer

## Robert Lechner

Leiter Österreichisches Ökologie-Institut  
Geschäftsführer und Gesellschafter der pulswerk GmbH, Beratungsunternehmen des  
Österreichischen Ökologie-Instituts

[lechner@pulswerk.at](mailto:lechner@pulswerk.at)

pulswerk GmbH | Österreichisches Ökologie-Institut  
1070 Wien, Seidengasse 13-3