



BIG

**BUNDES
IMMOBILIEN
GESELLSCHAFT**

EU-Taxonomie – Implementierung in der BIG

15.09.2022

Mag. Dirk Jäger



Die Herausforderung



2.014

Liegenschaften
österreichweit

**WIR BEWIRTSCHAFTEN
UND VERWALTEN
LIEGENSCHAFTEN
IN GANZ
ÖSTERREICH**



**WIR SIND
SPEZIALISIERT AUF
SCHULEN
UNIVERSITÄTEN
SPEZIALIMMOBILIEN
SOWIE
BÜRO- UND
WOHNIMMOBILIEN**



14,9 Mrd.

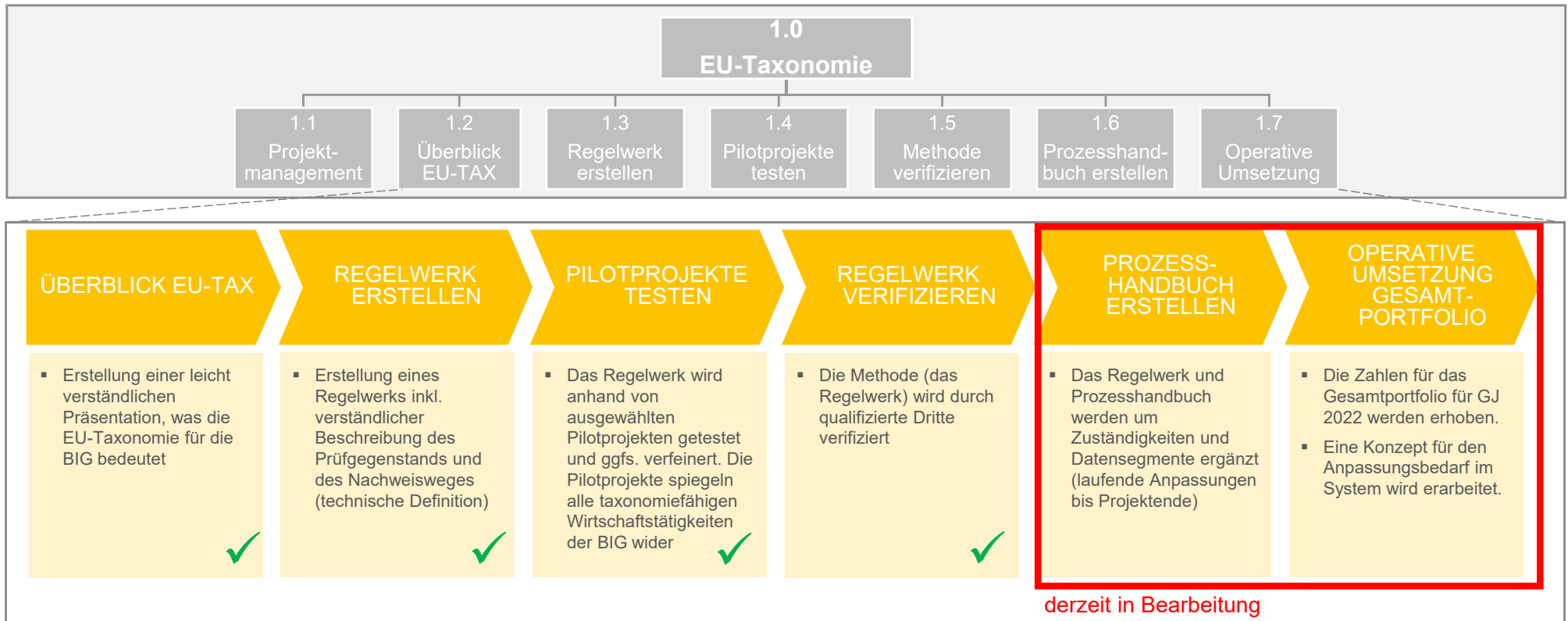
EUR
Immobilienvermögen

**WIR SIND
DER GRÖSSTE
IMMOBILIEN
EIGENTÜMER
ÖSTERREICHS**



Projektstruktur und Ziele

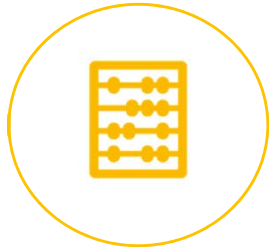
IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG PROJEKTFORTSCHRITT



Legende:

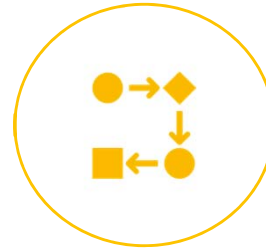
✓ Arbeitspaket ist abgeschlossen

IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG DAS RAHMENWERK IN DER BIG



Verifiziertes Regelwerk

- Es wurde ein Regelwerk durch erstellt, in dem für jede Taxonomie Anforderung der **Nachweis-Weg inklusive technischer Operatoren** beschrieben wird
- **Pilotprojekte** aus allen Wirtschaftstätigkeiten wurden mit dem Regelwerk bewertet
- **Umsatz, CapEx und OpEx** entsprechend zugeordnet
- **Positive Stellungnahme durch Wirtschaftsprüfer für Rahmenwerk und Prozess**



Prozesshandbuch

Im Prozesshandbuch wird der **Ablauf und die Verantwortlichkeiten** beschrieben um einen konformen **EU-Taxonomie Bericht** zu erstellen:

- Festlegung aller taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten,
- Erstellung der zu bewertenden Gebäude des Gesamtportfolios,
- Gebäudebewertung,
- Zuordnung Finanzkennzahlen,
- Lieferung Kennzahlen für den NFI,
- Nachweise für die WP,
- Freigabe geprüfte Kennzahlen.



Fragenkatalog

- **Offene Fragen** werden kontinuierlich in einem Fragenkatalog gesammelt
- Die **offenen Fragen** werden in Zusammenarbeit mit externen und BIG-Experten, kontinuierlich beantwortet und die Ergebnisse in das Regelwerk und das Prozesshandbuch eingearbeitet



Vorgangsweise

IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG FESTSTELLUNG DER TAXONOMIE-FÄHIGEN WIRTSCHAFTSTÄTIGKEITEN

| Nace Code: | EU Taxonomie: |
|--|--|
| F41.1, F41.2, (F43) | 7.1 Neubau |
| F41, F43 | 7.2 Renovierung bestehender Gebäude |
| F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28, S95.21, S95.22, C33.12 | 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten |
| F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27 or C28, F42 | 7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen) |
| F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28 | 7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden |
| F42, F43, M71, C16, C17, C22, C23, C25, C27 or C28 | 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien |
| L 68 | 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden |



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG VORGEHENSWEISE

Portfolio - Gebäudebewertung

Welche Gebäude müssen bewertet werden?

- Alle **Gebäude die vollkonsolidiert sind**; das sind Gebäude, auf die ein Unternehmen **einen maßgeblichen Einfluss ausübt**.

Der überwiegende Anteil an einer Projektgesellschaft allein heißt nicht zwingend, dass ein Unternehmen maßgeblichen Einfluss ausübt. Im Gesellschaftsvertrag kann z.B. festgehalten sein, dass Beschlüsse Einstimmig sein müssen und nicht mehrheitlich Anteilsmäßig getroffen werden.

Auszug aus dem BIG Regelwerk:

Mit Blick auf die in Österreich in der Regel gegebene Datenlage wird für die BIG eindeutig empfohlen:

- **Hauptnachweisweg „Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz“**
- für die **anderen 5 Umweltziele** die Mindestanforderungen zur **Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen** nachverfolgt und dokumentiert werden (DNSH – „do no significant harm“)

IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG BEWERTUNG



Die Europäische Kommission gibt 6 Umweltziele vor, wovon eines voll erfüllt werden muss und die anderen 5 nicht verletzt werden dürfen. Für die Wirtschaftstätigkeiten der BIG wurde das Umweltziel 1 als wesentlich erachtet.

Der wesentliche Beitrag definiert welches Regelwerk für die technische Bewertung heranzuziehen ist. Für die BIG ist der Annex 1 des delegierten Rechtsaktes maßgeblich.

IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG ZUORDNUNG DER FINANZSTRÖME



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG TAXONOMIEFÄHIGKEIT 2021

- **99,1%** **Umsatzerlöse (IFRS)** sind Taxonomiefähig
- **99,7%** **Investitionen (CapEx)** sind Taxonomiefähig
- **100%** **Betriebsausgaben (OpEx)** sind Taxonomiefähig



Bewertung der Pilotprojekte

IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG

Übersicht Nachweise lt. EU TAXO VO und BIG - Regelwerk

| Einordnung gem. Eu-TAX VO Neubau ab 1.1.2021 Sanierung ab 1.1.2021 Bestand bis 31.12.2020 | Wesentlicher Beitrag 1. Klimaschutz | DNSH 2. Klimawandel- anpassung | DNSH 3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen | DNSH 4. Übergang zu einer Kreislauf-wirtschaft | DNSH 5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung | DNSH 6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme |
|--|--|--------------------------------------|--|--|--|---|
| DL Bestand | X | X | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung |
| DL Sanierung | X | X | X | X | X | keine Anforderung |
| DL Neubau | X | X | X | X | X | X |
| WB Bestand | X | X | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung |
| WB Sanierung | X | X | keine Anforderung | X | X | keine Anforderung |
| WB Neubau | X | X | keine Anforderung | X | X | X |
| DL = Dienstleistungsgebäude | | | | | | |
| WB = Wohnbau | | | | | | |



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG ERGEBNIS PILOTPROJEKTE STAND JULI 2022

| Einordnung gem. Eu-TAX VO Neubau ab 1.1.2021 Sanierung ab 1.1.2021 Bestand bis 31.12.2020 | Wesentlicher Beitrag 1. Klimaschutz | DNSH 2. Klimawandel- anpassung Vorläufig ausegenommen, bis nationale Lösung vorliegt | DNSH 3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen | DNSH 4. Übergang zu einer Kreislauf- wirtschaft | DNSH 5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmut- zung | DNSH 6. Schutz und Wiederherstellun- g der Biodiversität und der Ökosysteme | Ergebnis ohne 2. Klimawandel- anpassung |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| DL Bestand | nicht erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | nicht erfüllt |
| DL Bestand | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | erfüllt |
| DL Bestand | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | erfüllt |
| DL Bestand | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | erfüllt |
| WB Bestand | keine Daten In DB | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | nicht erfüllt |
| DL Bestand | keine Daten In DB | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | keine Anforderung | nicht erfüllt |
| DL Sanierung | erfüllt | nicht erfüllt | keine Daten In DB | keine Daten In DB | nicht erfüllt | keine Anforderung | nicht erfüllt |
| DL Neubau | nicht erfüllt | nicht erfüllt | keine Daten In DB | nicht erfüllt | erfüllt | erfüllt | nicht erfüllt |
| WB Neubau | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | nicht erfüllt | keine Daten In DB | nicht erfüllt | nicht erfüllt |
| WB Neubau | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | nicht erfüllt | keine Daten In DB | nicht erfüllt | nicht erfüllt |
| WB Neubau | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Daten In DB | keine Daten In DB | erfüllt | nicht erfüllt |
| WB Neubau | erfüllt | nicht erfüllt | keine Anforderung | keine Daten In DB | keine Daten In DB | erfüllt | nicht erfüllt |
| | Anteil erfüllt 67% | Anteil erfüllt 0% | Anteil erfüllt 0% | Anteil erfüllt 0% | Anteil erfüllt 17% | Anteil erfüllt 60% | Anteil erfüllt 25% |



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG BEWERTUNGSREGEL

Im Zweifelsfall „grau“



6

**Die Hürden /
Herausforderungen**



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG DATEN & AUSWERTUNG

Daten

- 4 verschiedene Datenbanken
- Daten laufender Projekte müssen direkt von den Planern abgeholt werden

Bewertung

- Für die Bewertung werden alle erhobenen Daten in einer **Access Applikation** zusammengespield und ausgewertet

Ziel

- Langfristig sollen alle Daten und Auswertungen mit nur einer Datenbank ermöglicht werden



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG DATEN & AUSWERTUNG

Bewertung

- Zeitlich sehr aufwändig → Regelwerk und Prozesshandbuch empfehlenswert
- Derzeit noch einige offene Fragen (fehlende Daten, Unsicherheit bei Auslegung der Verordnung)

Zuordnung in Umsatz, CapEx und OpEx

- Voraussetzung: Eindeutige Bewertung eines Gebäudes (100% oder 56% grün)
- Alle Daten vorhanden
- Liegt eine Bewertung vor ist die Zuordnung in Nenner und Zähler einfach



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG

ERGEBNISSE AUS DER BEWERTUNG

Die Bewertung ist komplex und zeitintensiv wegen mehrstufiger Bewertungsabfragen:

Am Beispiel eines Bestandsgebäude:

1. Abfrage: Wohnbau oder nicht Wohnbau?
2. Abfrage: Fertigstellungsjahr?
3. Abfrage: Zählt das Gebäude zu den 15% der besten in Österreich?
4. Abfrage: Erfüllen Sanierungen bis 31.12.2020 die aktuellen Anforderungen der OIB 2019 an größere Renovierungen?
5. Abfrage: Anschlusswert > 290 kW für alle nicht Wohnbauten?
6. Abfrage: falls Anschlusswert > 290 kW
 - a) ist ein Energieeinsparcontracting im Gebäude vorhanden oder gibt es eine energieeffiziente Betriebsführung?
 - b) liegt eine Bestätigung eines Fachplaners vor, dass die Ausstattung zur Gebäudeautomation der Energieeffizienzklasse A oder B entspricht?



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG

FEHLENDE DATEN

Neubau Werte des PEB gem. nationalem Plan im Energieausweis nicht ausgewiesen.

- → Lösung: die Berechnung muss separat aus vorhandenen Daten erfolgen bis OIB nachgezogen wurde.

Bestand Energieeffizienzklasse A:

Welcher Wert ist für die Bewertung heranzuziehen: HWB, PEB, CO₂, fGee?

- → Lösung für den Bestand: Alle Bauten die zu den 15% der energetisch Besten Bauten des Landes / Region zählen, jedenfalls alle Gebäude die mit den Anforderungen der OIB RL 6 ab 2007 fertiggestellt wurden. Die BIG zählt Gebäude, die zwischen 1.1.2011 bis 31.12.2020 fertiggestellt wurden dazu.

Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse,

in A fehlen derzeit Daten für 1 von 4 geforderten IPCC Szenarios. Aktuell können die Szenarien nur für RCP2.6, RCP 4.5 und RCP8.5 berechnet werden. Für RCP6 fehlt in A die Datengrundlage.

- → Empfehlung Wirtschaftsprüfer: auch wenn nur 3 Szenarien berechnet werden können wird derzeit die Analyse akzeptiert, sehr wahrscheinlich ändert RCP6 an den abzuleitenden Maßnahmen nichts.



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG

FEHLENDE DATEN

Anschlusswerte für Heizung, Klima, Lüftung bei Bestandsgebäuden (DL) ab 290 kW in Energieausweisen nicht maschinell auslesbar (5 Energieausweisprogramme, erf. Daten HKL je nach Programm an anderen Stellen)

- → BIG verfügt über die Anschlusswerte für Heizung und Klima (Kühlung) aus regelmäßigen Gebäudebegehungen und gibt diese in die Datenbank. Bei Lüftungsanlagen sind nur die Volumina bekannt, die Anschlussleistung wird über Defaultwerte errechnet.

Energieeffizienzklasse der Gebäudeautomation bei Bestandsgebäuden ab 290 kW Anschlussleistung

- → Diese Daten liegen der BIG für Bestandsgebäude nicht vor



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG ZUORDNUNGSTHEMEN

Ein Gebäude weist mehrere Energieausweise auf, bei dem nicht alle das Klimaschutzziel 1 erfüllen.

- → Lösung: Anteil des „grünen“ Energieausweises über BGF konditioniert wird in % ausgewiesen. Umsatz, CapEx und OpEx werden für den „grün“ Anteil berechnet.

Zuordnung von „grünen“ Buchungsbelegen aus den Wirtschaftstätigkeiten 7.3 bis 7.6

von Einzel-Maßnahmen, die die Energieeffizienz eines Gebäudes steigern z.B. Einbau von Monitoringhardware für einen energieeffizienten Betrieb

- → Lösung. Investitionen und Betriebsmittel folgen der Bewertung des Bestandsgebäudes. Für Folgejahre wird eine Kennung für „grüne“ Einzelmaßnahmen direkt im Beleg erarbeitet. Derzeit z.B. für PV-Anlagen vorhanden.



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG NICHT DEFINIERT DURCH VO

Ab wann / in welchem Fall ist ein Neubau (fertiggestellt nach dem 31.12.2020) als Bestandsgebäude zu bewerten?

→ Annahme BIG: so lange die EU Taxonomie VO nichts anderes vorgibt, gilt ein Gebäude mit Baufertigstellung nach dem 31.12.2020 als Neubau. Dies ist analog zum MRG und WEG zu sehen wo ein Gebäude ab 1945 ein Neubau ist.



IMPLEMENTIERUNG DER EU TAXONOMIE IN DER BIG KERNAUSSAGEN

- 1. Daten, die für eine Bewertung nicht vorhanden sind, lassen sich in vielen Fällen aus vorhandenen Daten berechnen.**
- 2. Die Bewertung eines Gebäudes ist der aufwändigste Teil.**
- 3. Die EU Taxonomie VO lässt noch Fragen offen, die beantwortet werden müssen.**
- 4. Die Zuordnung der Finanzzahlen ist bei eindeutiger Bewertung leicht.**
- 5. Wo keine Daten vorhanden sind oder Lücken sind: „grau“.**
- 6. Im Zweifelsfall: „grau“.**
- 7. Einheitliche Bewertung / Sichtweise aller Wirtschaftsprüfer erforderlich.**



VIELEN
DANK!