

# Taxonomie in der Immo-Wirtschaft

**Wie finden die inhaltlichen Anforderungen der Taxonomie ihren Umsatz, CapEx & OpEx?**

# WU

WIRTSCHAFTS  
UNIVERSITÄT  
WIEN VIENNA  
UNIVERSITY OF  
ECONOMICS  
AND BUSINESS

Session „klimaaktiv Gebäudebewertung und die EU-Taxonomie“

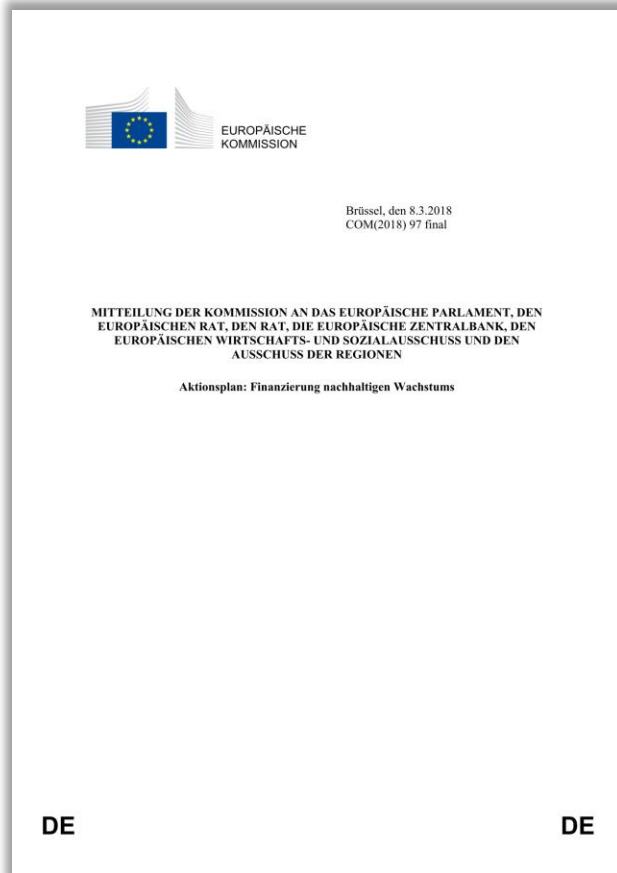
Wien, 15. September 2022

Josef Baumüller





# Aussagen des EU-Aktionsplans zur Nachhaltigkeitstaxonomie

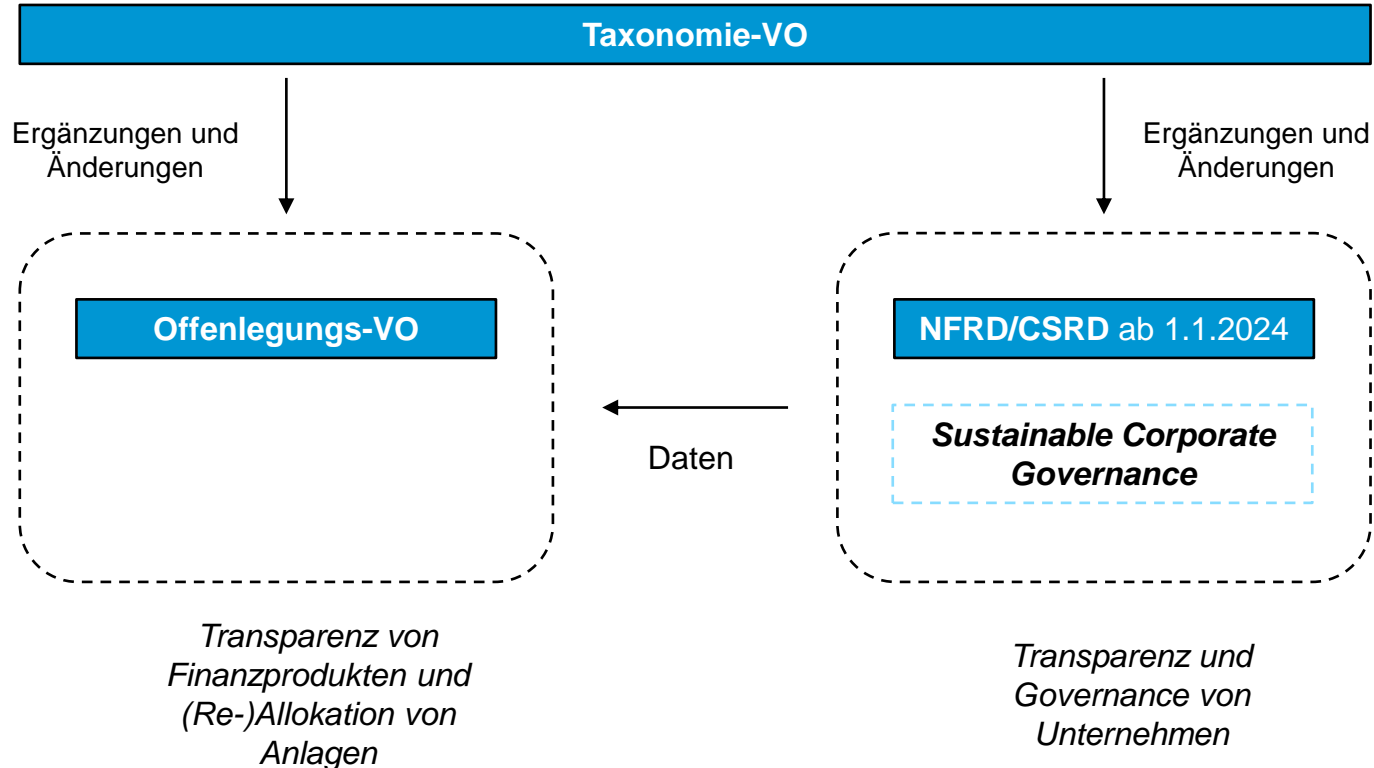


- **2. Neuausrichtung der Kapitalflüsse hin zu einer nachhaltigeren Wirtschaft**
- **2.1 Einheitliches Klassifikationssystem für nachhaltige Tätigkeiten**

Die Verlagerung von Kapitalflüssen hin zu nachhaltigeren Wirtschaftstätigkeiten muss durch ein gemeinsames Verständnis des Begriffs „nachhaltig“ untermauert werden. Ein einheitliches Klassifikationssystem bzw. eine einheitliche Taxonomie innerhalb der EU wird für Klarheit sorgen, welche Tätigkeiten als „nachhaltig“ angesehen werden können. Dies ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die wichtigste und dringlichste Maßnahme dieses Aktionsplans. Anhand klarer Leitlinien über Tätigkeiten, die zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zu umweltpolitischen und sozialen Zielen beitragen können, wird den Anlegern Informationshilfe geboten. Auf der Grundlage von Evaluierungskriterien, Schwellenwerten und Parametern werden darin detaillierte Informationen über einschlägige Branchen und Tätigkeiten bereitgestellt. Dies ist ein wesentlicher Schritt, um den Kapitalfluss in nachhaltige Sektoren mit Finanzierungsbedarf zu unterstützen. Zur Schaffung von mehr Rechtssicherheit wird die EU-Taxonomie schrittweise in die EU-Rechtsvorschriften integriert.

# Erweiterte Transparenzpflichten in puncto Nachhaltigkeit

*Terminologische und inhaltliche Festlegungen  
zum verfolgten Nachhaltigkeitsverständnis*



# Grobabriss zur Offenlegungs-VO

Die SFDR gilt für Finanzmarktteilnehmer (Banken, Versicherer, Vermögensverwalter und Wertpapierfirmen), die in der EU tätig sind.

Entity-level disclosures		Product-level disclosures	
		Description of the characteristics and objectives, and of the methodologies for the assessment, measurement and monitoring.	<p><b>Special disclosures</b></p> <p>For products promoting environmental or social characteristics or having sustainable investment as their objective, explain how, comparison with designated index..</p> <p>In pre-contractual disclosures, on the website, and in periodic reports</p>
Publish information on the policies regarding the taking into account of <b>sustainability risks in investment decisions/advice.</b>	Sustainability risks	Explain <b>how sustainability risks are integrated</b> in investment decisions/advice, and the impact of these risks on the <b>returns of the products</b> . If risks are not integrated, explain why.	
Explain the due diligence policies regarding the <b>PAIS of investment decisions/advice</b> . Where the PAIS are not considered, explain why.	Principal Adverse Impacts on Sustainability ("PAIS")	Explain <b>whether, and if so how, a product considers PAIS</b> . If PAIS are not considered, explain why.	
Explain how the <b>remuneration policy</b> is consistent with the integration of <b>sustainability risks</b> .	Remuneration		<p><b>Taxonomy disclosures</b></p> <p>Explain <b>which environmental characteristic</b> the product promotes or <b>which environmental objective</b> it has. Also explain <b>to what extent</b> the investments underlying the product are in activities that <b>qualify as "environmentally sustainable"</b> under the Taxonomy Regulation.</p> <p>In pre-contractual disclosures</p>

On the website

On the website &  
in pre-contractual disclosures

In pre-contractual disclosures

# „Funktionsmechanismen“ der Taxonomie-VO

## Sechs Umweltziele

Eindämmung des Klimawandels

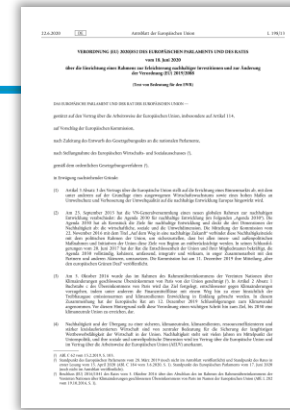
Anpassung an den Klimawandel

Nachhaltigkeit und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen

Übergang zur Kreislaufwirtschaft

Verhütung und Kontrolle der Umweltverschmutzung

Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme



**Wesentlicher Beitrag** zu mindestens einem der sechs in der Taxonomie-VO definierten Umweltzielen

+

**Keine Verletzung** der fünf anderen in der Taxonomie-VO festgelegten Umweltziele

+

**Erfüllung sozialer Mindeststandards** (z.B. OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen)

### Man nehme:

- eine VO (2020/852)
- zwei delegierte RA (techn. Bewertungskriterien)
- ein weiterer delegierter RA (Berichtspflicht)
- zwei FAQ-Dokumente

# Klassifikation nach „taxonomiefähig“ und „taxonomiekonform“



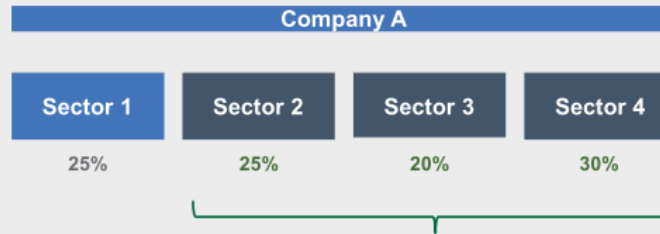


# Die EU-Taxonomie in der Anwendung

**Figure 11: Assessing an individual company for Taxonomy alignment**

**Step One**

Segment turnover or revenue by eligible activities  
Sector 1 is not listed in the Taxonomy

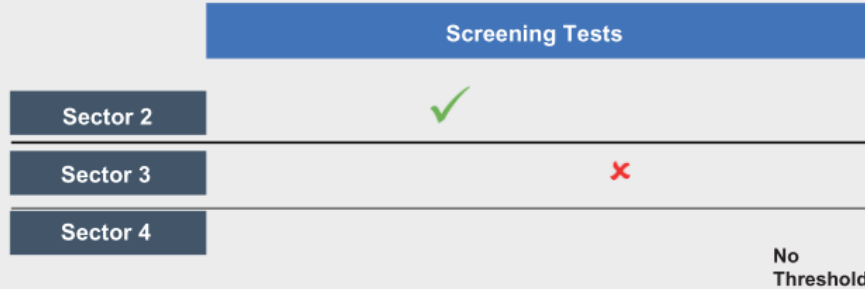


Percentage of Company eligible for screening  
 $25\% + 20\% + 30\%$   
 $= 75\%$

**Step Two**

Demonstrate Substantial Contribution

**Substantial Contribution**  
Screening tests are carried out based on a collection of thresholds by Sector

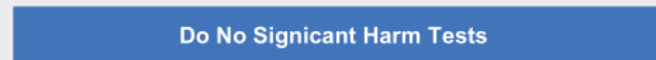


Some sectors, have no screening criteria, so all turnover in that activity would qualify

Percentage of Company passed screening  
 $25\% + 30\%$   
 $= 55\%$

**Step Three**

Validate that no significant harm criteria are met on remaining objectives via suitable due diligence





# Beispiel Branche – Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (NACE-Code L.68)

Tätigkeit

## Erwerb von Immobilien und Ausübung des Eigentums an diesen Immobilien.

Einhaltung techn. Bewertungskriterien Umweltziel 1

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 [...].
2. Gebäude, die **nach dem 31. Dezember 2020** gebaut wurden, erfüllen die Kriterien, die in Abschnitt 7.1 festgelegt und zum Zeitpunkt des Erwerbs relevant sind.
3. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein **großes Nichtwohngebäude** [...], wird es durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben.

### Umweltziel 2

Anpassung an den Klimawandel

- Erfüllung der Kriterien gem. Anhang A des del. Rechtsaktes (Risiko- Vulnerabilitätsbewertung phys. Klimarisiken)

### Umweltziel 3

Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen

- Keine Angaben

### Umweltziel 4

Übergang zur Kreislaufwirtschaft

- Keine Angaben

### Umweltziel 5

Vermeidung/Verminderung von Umweltverschmutzung

- Keine Angaben

### Umweltziel 6

Schutz & Wiederherstellung der Biodiversität & Ökosysteme

- Keine Angaben

Do No Significant Harm Test

# Zusätzliche Anforderungen an die „Minimum Safeguards“

Voraussetzung, um  
Taxonomiekonformität herzustellen



Laufende Due Diligence

Verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln

Erhebung und Bewertung der Auswirkungen aus Geschäftsbeziehungen (inkl. Lieferkette) und Geschäftstätigkeiten

Negative Auswirkungen vermeiden, abmildern oder beseitigen

Laufendes Monitoring von Maßnahmen und der daraus resultierenden Ergebnisse

Transparente Kommunikation und Offenlegung relevanter Informationen (bspw. NHB)

# Artikel 8 der Taxonomie-VO: ein zentrales Thema der Gegenwart

Anteil „ökologisch nachhaltiger“ Geschäftsaktivitäten des EnBW-Konzerns



# Drei Kennzahlen für Nicht-Finanzunternehmen

## % „Green“ Turnover

Umsatz, der „grüne“  
Aktivitätskriterien erfüllt  
Gesamtumsatz

- Nettoumsatzerlöse gem. Artikel 2 Abs. 5 der Bilanz-Richtlinie 2013/34/EU (Umsatzerlöse gemäß IAS 1.82 (a))
- Umsätze aus Klimaanpassungsaktivitäten, wenn diese es ermöglichen, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren der in Art. 9 der Taxonomie-VO genannten Umweltziele leisten (Artikel 11 Abs. 1 (b)) oder selbst taxonomiekonform sind

## % „Green“ CapEx

Investitionsausgaben, die „grüne“  
Aktivitätskriterien erfüllen  
gesamte Investitionsausgaben

- *CapEx* definiert als Zugänge zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (i) während des Geschäftsjahres vor Abschreibungen, Neubewertungen, Wertminderungen und ohne Änderungen des beizulegenden Zeitwertes und (ii) aufgrund von Unternehmenszusammenschlüssen
- Einbeziehung von *CapEx* auch für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40), biologische Vermögenswerte (IAS 41) und Zugänge zu Nutzungsrechten an Vermögenswerten (IFRS 16)
- analoge Anwendung bei national allgemein anerkannten Grundsätzen der Rechnungslegung (GAAP)

### Zähler:

- Investitionsausgaben im Zusammenhang mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbundene Vermögenswerte oder Prozesse
- genehmigter und veröffentlichter *CapEx*-Plan zur Ausweitung von oder Umwandlung in taxonomiekonforme(n) Tätigkeiten in einem vordefinierten Zeitrahmen (i. d. R. 5 Jahre)
- Erwerb von Produktion aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Unternehmenserwerbe) und einzelne Maßnahmen zwecks kohlenstoffarmer Ausführung der Zieltätigkeiten oder Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen (innerhalb von 18 Monaten umgesetzt und einsatzbereit)
- enthält auch wesentliche Beiträge zur Anpassung der Wirtschaftstätigkeiten an den Klimawandel

## % „Green“ OpEx

Betriebskosten, die „grüne“ Aktivitätskriterien erfüllt  
gesamte Betriebskosten

- *OpEx* bezieht sich auf direkte, nicht kapitalisierte Kosten aus F&E, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparaturen sowie alle anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Warten von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens durch das Unternehmen oder Dritte, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen → Ausschluss von allgemeinen Personalkosten und Abschreibungen
- Nicht-Finanzunternehmen müssen auch Leasingkosten miteinbeziehen, wenn diese nach nationalen GAAP keine Nutzungsrechte an Vermögenswerten kapitalisieren

### Zähler:

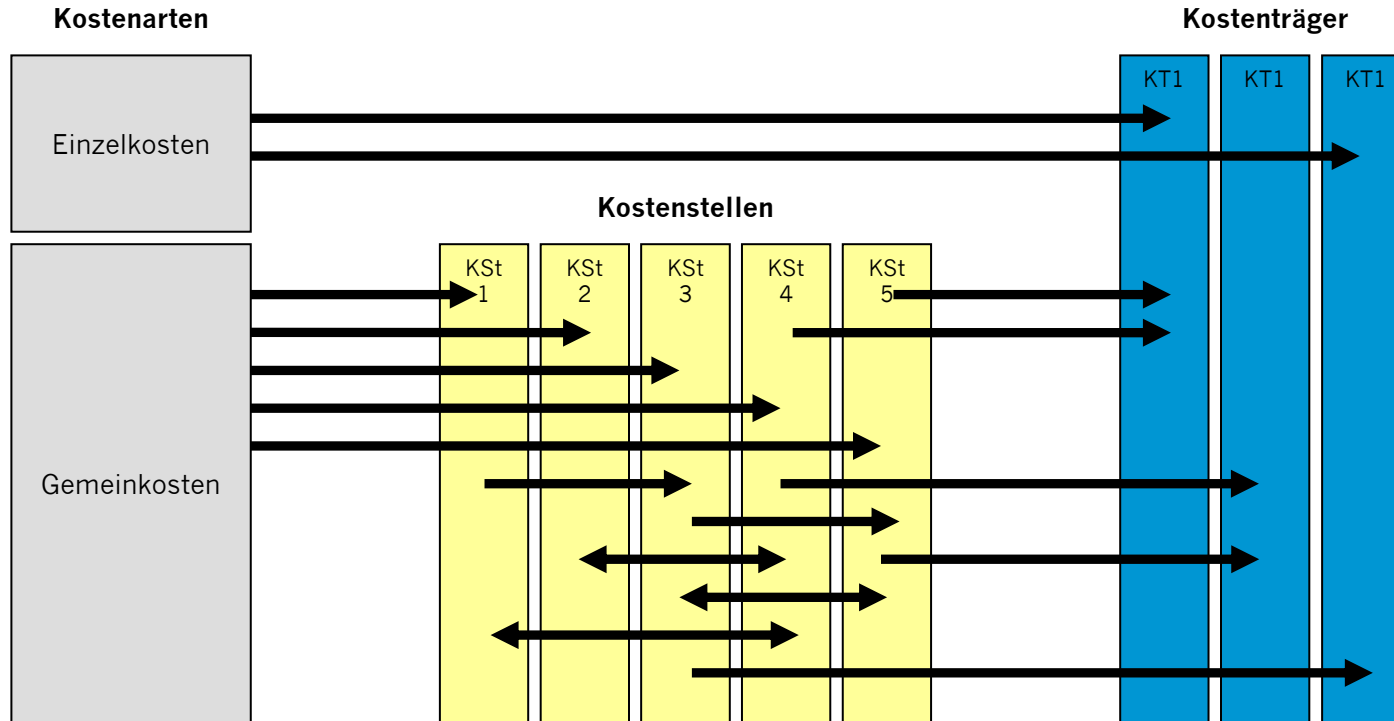
- auf Vermögenswerte oder Prozesse bezogene Betriebsausgaben, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (inkl. Schulungen und sonstigen Anpassungserfordernissen bei den Arbeitskräften sowie direkter nicht kapitalisierter Kosten in Form von F&E)
- Betriebsausgaben als Teil des genehmigten und veröffentlichten *CapEx*-Plans zur Ausweitung von oder Umwandlung in taxonomiekonforme(n) Tätigkeiten in einem vordefinierten Zeitrahmen (i. d. R. 5 Jahre)
- Betriebsausgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb von Produktion aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Unternehmenserwerbe) und einzelnen Maßnahmen zwecks kohlenstoffarmer Ausführung der Zieltätigkeiten, Senkung des Ausstoßes von Treibhausgasen oder Gebäudesanierung (innerhalb von 18 Monaten umgesetzt und einsatzbereit)
- falls die Betriebsausgaben nicht erheblich sind, muss dieser KPI nicht angegeben werden (Zähler = 0, Nenner anzuführen, Erklärung für fehlende Wesentlichkeit anzugeben)

# Illustrierender Meldebogen für die Offenlegung (Nicht-Finanzunternehmen)

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code(s) (2)	Absoluter Umsatz (3) Währung	Umsatzanteil (4) %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)					Mindestschutz (17) J/N	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr N (18) Prozent	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr N-1 (19) Prozent	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten) (20) E	Kategorie „(Übergangstätigkeiten)“ (21) T
				Klimaschutz (5) %	Anpassung an den Klimawandel (6) %	Wasser- und Meeresressourcen (7) %	Kreislaufwirtschaft (8) %	Umweltverschmutzung (9) %	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10) %	Klimaschutz (11) J/N	Anpassung an den Klimawandel (12) J/N	Meeresressourcen (13) J/N	Kreislaufwirtschaft (14) J/N					
<b>A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN</b>			%															
<b>A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																		
Tätigkeit 1 <sup>3</sup>			%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	%		E	
Tätigkeit 2			%	%	%	%	%	%	J	J		J	J	J	%			
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>			%	%	%	%	%	%							%			
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																		
Tätigkeit 1			%															
Tätigkeit 3			%															
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten</b>			%															

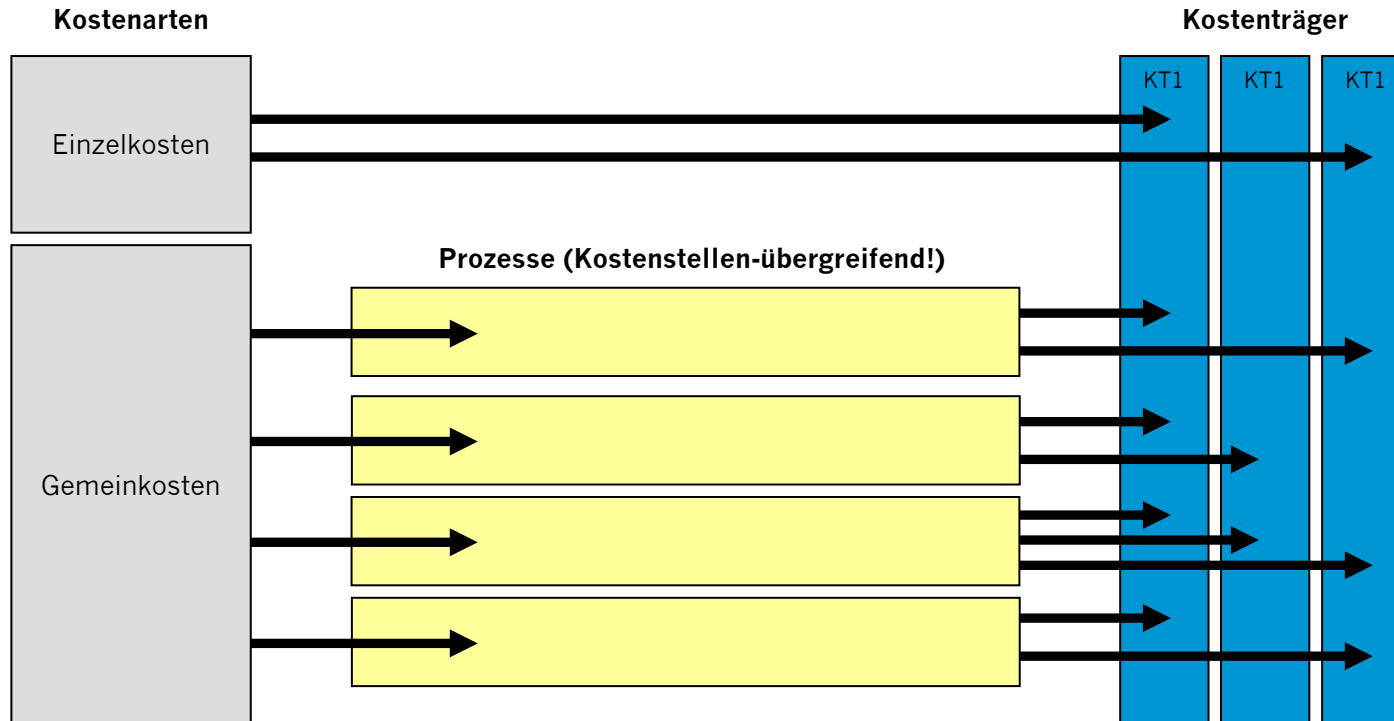
# Zu einer Prozessorientierung in der internen Verrechnung (1/2)

Vertikale Kostenverrechnung in der „klassischen“ Kostenrechnung.



# Zu einer Prozessorientierung in der internen Verrechnung (2/2)

Horizontale Kostenverrechnung in der Prozesskostenrechnung.





# Learnings aus ersten Implementierungsprojekten zur Taxonomie-VO

- Schaffung eines gemeinsamen Verständnisses im Gesamtunternehmen zu den Grundlagen
- Planung und Durchführung eines strukturierten, effizienten Erhebungsprozesses
- Definition klarer Rollenprofile und Zuständigkeiten im Unternehmen
- Sicherung der Datenverfügbarkeit und -verlässlichkeit
- Überprüfung und ggf. Umsetzung der IT-Implementation
- Laufende und zeitnahe Klärung der relevanten Zweifelsfragen
- Zielgerichtetes Ausüben der Ermessensspielräume
- Festlegung der Reportingstrategie im Jahr 1 und ff.
- Einbindung in die (nichtfinanzielle) Berichterstattung
- Taxonomiefähigkeit vs. Taxonomiekonformität
- Umfang und Intensität freiwilliger Angaben lt. Empfehlungen
- Interne und externe Validierung der Ergebnisse (→ Enforcement-Schwerpunkt)
- Integration in die Unternehmensstrategie und die Controlling-Systeme
- Antizipation der weiteren Entwicklungsbedarfe (z.B. CSRD)

# Die neue Sustainable Finance-Strategie der EU-Kommission (2021): Auszüge

- „Den Übergang der Realwirtschaft zu Nachhaltigkeit finanzieren“
  - Prüfung einer **Erweiterung der EU-Taxonomie** um braune bzw. neutrale Wirtschaftsaktivitäten.
  - Verabschiedung eines ergänzenden delegierten Rechtsakts zur **EU-Taxonomie für das Klima**, um neue Sektoren einzuschließen.
  - Verabschiedung eines weiteren delegierten Rechtsakts zu den **vier verbleibenden Umweltzielen**.
- „Auf dem Weg zu einem inklusiveren Rahmen für nachhaltige Finanzen“
  - Veröffentlichung eines Bericht über eine **soziale Taxonomie** bis Ende 2021.
- „Stärkung globaler Ambitionen“
  - Forcierung eines internationalen Konsenses, um daran zu arbeiten, sich auf **Ziele und Prinzipien für Taxonomien** zu einigen.



VIENNA UNIVERSITY OF  
ECONOMICS AND BUSINESS

**Department of Finance, Accounting  
and Statistics**

International Accounting Group  
Welthandelsplatz 1, 1020 Vienna, Austria

**Josef Baumüller**

T +43-1-313 36-6573  
F +43-1-313 36-90 6573  
josef.baumueller@wu.ac.at  
[www.wu.ac.at/intacc](http://www.wu.ac.at/intacc)