

EU TAXONOMIE VERORDNUNG ERWERB VON UND EIGENTUM AN GEBÄUDEN

VERÖFFENTLICHUNG ZUR TOP 15 % STUDIE FÜR
WOHN- UND NIETWOHN- GEBÄUDE IN ÖSTERREICH



Executive Summary

Erstmals präsentieren die ÖGNI und Drees & Sommer eine nationale Studie für Österreich, die darauf abzielt, die oberen 15% des Gebäudebestandes nach ihrer Energieeffizienz zu klassifizieren. Diese umfassende Untersuchung unterstützt Unternehmen dabei, die Anforderungen der EU-Taxonomie zu erfüllen, insbesondere bezogen auf Umweltziel 1, welches wesentlichen Beitrag im Bereich Erwerb und Eigentum umfasst. Die Studie bietet eine alternative Methode zur Nachweisführung in Österreich, um festzustellen, ob ein Gebäude zu den oberen 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehört. Dies dient als entscheidende Entscheidungshilfe, besonders für große Immobilienbestände, und ermöglicht ein Pre-Screening der Gebäude.



1. GEBÄUDE (NWG/WG) VOR 31.12.2020

- a. Energieausweis mindestens **Klasse A** ODER
- b. **PEB in Betrieb zu den oberen 15%** des nationalen oder regionalen Gebäudebestandes

2. GEBÄUDE (NWG/WG) NACH 31.12.2020 ERFÜLLEN DIE KRITERIEN VGL. NEUBAU

Abbildung: Übersicht der Teilanforderungen für Umweltziel 1 nach EU-Taxonomie bezüglich Erwerb und Eigentum von Gebäuden, unterteilt nach dem Baujahr (Quelle: eigene Darstellung)

Die Studie wird auf den **Websites der ÖGNI (www.ogni.at) und Drees & Sommer Österreich (www.dreso.at)** zur Verfügung gestellt. Es ist geplant, die Studie **einmal jährlich zu revidieren**, da der Gebäudebestand jährlich zu prüfen ist. Die zugrunde liegende Methodik zur Herleitung der Schwellenwerte wird anhand **aktuell verfügbaren Daten** regelmäßig überprüft und aktualisiert. In einem nächsten Schritt wird die Möglichkeit und Datenbasis zur Herleitung von **Primärenergiebedarfswerten in kWh/m²a** geprüft, die Ergebnisse werden bei der nächsten Veröffentlichung inkludiert. **Quellenhinweise** werden jeweils mit Zahl in Klammer dargestellt.

Einleitung

Die Erfüllung der technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie Verordnung (1) stellt aktuell eine bedeutende Herausforderung in der österreichischen Bau- und Immobilienwirtschaft dar.

ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft und **Drees & Sommer** freuen sich bekannt zu geben, dass in einer gemeinsamen Zusammenarbeit eine umfassende Studie erarbeitet wurde, die dazu dient, Unternehmen bei der Erfüllung der Anforderungen **des Umweltziels 1 als wesentlichen Beitrag** - Gebäudezustand **Erwerb und Eigentum** - zu unterstützen, insbesondere indem sie eine **Entscheidungshilfe** bietet, ob ihr **Gebäude zu den besten 15 % gehört**.

In unserer aktuellen Veröffentlichung präsentieren wir die **Ergebnisse für ausgewählte Gebäudekategorien (Wohn-, Büro-, Verkaufs- und Hotelgebäude) in Österreich**. Diese Ergebnisse ermöglichen es, die Erfüllung des Screening-Kriteriums und die Eignung für die EU-Taxonomie entsprechend **abzuleiten**.

Drees & Sommer berät international zur Umsetzung der EU-Taxonomiekriterien und hat eine standardisierte Methodik zur Bewertung des **sogenannten Top 15 % Ansatzes** in mehreren Ländern entwickelt und veröffentlicht (2,3).

Für den *Erwerb von und Eigentum* an Gebäuden kann der wesentliche Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz nachgewiesen werden (4), indem das Gebäude den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, ausgedrückt durch den Primärenergiebedarf, angehört. Gemäß EU-Taxonomie sollte der Nachweis „*anhand geeigneter Nachweise*“ geführt werden, „*in denen mindestens die Energieeffizienz (Primärenergiebedarf) der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz (Energieenergiebedarf) des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird*“ (5).



In der **vorliegenden Veröffentlichung** werden die Ergebnisse für vier ausgewählte Gebäudekategorien (**Wohn-, Büro-, Verkaufsstätten-, und Hotelgebäude**) in Österreich **vorge stellt**, mit denen die Erfüllung des Screening-Kriteriums und die Eignung für die EU-Taxonomie entsprechend abgeleitet werden können. Die vorgestellten Ergebnisse dieser Studie sind als Empfehlung zu verstehen **und dienen dem „Pre-Screening“ des Immobilienbestands**. Eine Einzelfallbeurteilung der Taxonomiekonformität der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb und Eigentum“ kann nach umfassender Detailbetrachtung zu abweichenden Ergebnissen führen.

Die Kriterien wurden bereits vielfach in der Praxis angewendet und die zugrunde liegende Methodik von unabhängigen Dritten geprüft.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (**DGNB**) erkennt eine speziell für Deutschland entwickelte aber dem Grunde nach gleiche Studie als Alternativnachweis an.

Grundlagen

DER TOP 15 %-ANSATZ ALS ALTERNATIVE

Für Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gilt gemäß EU-Taxonomie Verordnung das Kriterium: „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 [...]“.

Für die Festlegung der Richtwerte für diesen 15 %-Gebäudebestand kann laut dem FAQ-Dokument vom 20. Oktober, Frage 149 (C/2023/267 - diese wurde im EU-Amtsblatt veröffentlicht und enthält 187 Fragen und Antworten der EU-Kommission) - eine technische Untersuchung durchgeführt werden, um den relevanten für die betreffende Gebäudekategorie zu schätzen. Derartige Untersuchungen können herangezogen werden, wenn sie öffentlich zugänglich sind. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung (Mai 2024) der gegenständlichen Studie gibt es für Österreich keine offiziellen öffentlich verfügbaren Referenz-Schwellenwerte für die Top 15 %, die von offiziellen nationalen oder europäischen Regierungsstellen festgelegt und bestätigt wurden.

Es existiert derzeit auch keine repräsentative Datenbasis, z.B. in Form einer öffentlich zugänglichen Datenbank, zum Energieverbrauch von bestehenden Gebäuden.

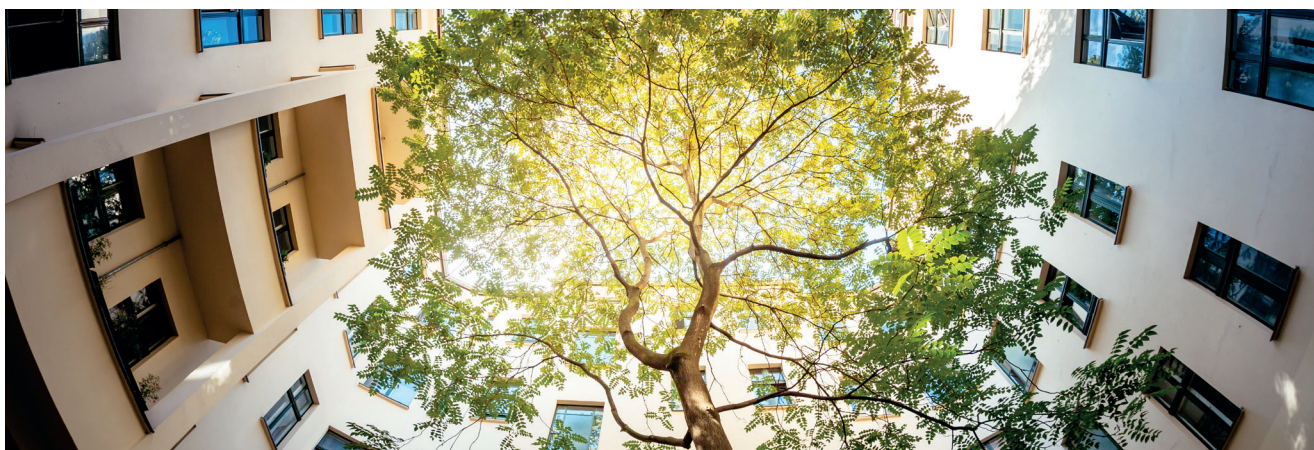
Zum Gebäudebestand sowie den nationalen gesetzlich verpflichtenden Mindestenergiestandards werden die Top 15 %-Schwellenwerte in dieser Studie erstmalig abgeleitet.

GEBÄUDE-ENERGIESTANDARDS IN ÖSTERREICH

In Österreich wurde die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) (6) vom Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB) umgesetzt. Die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz werden im OIB-Dokument zum Nachweis der Kostenoptimalität (7) hergeleitet und regelmäßig überarbeitet.

Die resultierenden Mindestenergieanforderungen für neue und renovierte Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude werden seit 2007 wiederkehrend in der OIB-Richtlinie 6 (2007/2011/2025/2019/2023) (8) festgelegt und verschärft. Die Richtlinien werden jeweils mittels Bautechnikverordnungen in jedem Bundesland zu unterschiedlichen Zeitpunkten gesetzlich verankert.

Als Indikatoren für die Mindestenergiestandards werden gemäß OIB-Richtlinien der **Heizwärmebedarf, der Endenergiebedarf und/oder der Gesamtenergieeffizienzfaktor** herangezogen. Zusätzlich gibt es Anforderungen an den Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme und den Anteil an Energie aus erneuerbaren Quellen. Somit liegen in Österreich aktuell keine direkte Anforderungswerte an den Primärenergiebedarf, diese ergeben sich jedoch indirekt durch die Einhaltung der oben genannten Indikatoren und Anforderungen (7,9).



Ergebnisse

In Tabelle 1 werden die resultierenden Top 15 % Schwellenwerte je Assetklasse und Bundesland in Österreich zusammengefasst. Die Einhaltung des jeweiligen Mindestenergiestandards nach OIB-Richtlinie-6 (OIB-RL6:2007-2015) weist nach, dass das Gebäude zu den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehört.

Der Energiestandard wird auf dem offiziellen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes angegeben, der auf der berechneten Gesamtenergieeffizienz gemäß OIB basiert.

Die in dieser Studie dargelegten Referenzen stellen lediglich eine potentielle Bandbreite dar und bieten eine generelle Indikation für die mögliche Erfüllung der gestellten Anforderungen. Diese Einschätzung **dient lediglich als Vorprüfung**, eine detaillierte Einzelfalluntersuchung ist unerlässlich. Darüber hinaus ist die Bereitstellung rechtsverbindliche Daten durch den Gebäude-eigentümer erforderlich. Das Baujahr sowie der in diesem Dokument beschriebene Energiestandard als Nachweis reichen alleine nicht aus, um die Übereinstimmung mit den technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie zu beanspruchen.



WOHNGEBÄUDE IN ÖSTERREICH

Einfamilienhäuser (1 bis 2 Nutzungseinheiten)

Alle Bundesländer:

- › OIB-RL6:2007 mit Stichtag 01.01.2010

Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Nutzungseinheiten)

Burgenland:

- › OIB-RL6:2015

Vorarlberg:

- › OIB-RL6:2011

Andere Bundesländer:

- › OIB-RL6:2007 mit Stichtag 01.01.2010



NICHT-WOHNGEBÄUDE IN ÖSTERREICH

Bürogebäude (für Büro-, Verwaltungszwecke)

Alle Bundesländer:

- › OIB-RL6:2007

Verkaufsstätten (Groß- und Einzelhandelsgebäude)

Alle Bundesländer:

- › OIB-RL6:2007

Hotelgebäude (Beherbergung, Gasthof, Pension u. ä.)

Wien:

- › OIB-RL6:2007 mit Stichtag 01.01.2010

Andere Bundesländer:

- › OIB-RL6:2007

Tabelle 1: Top 15 % Schwellenwerte für Österreich - nach Mindestenergiestandard älter als OIB-Richtlinie 6

Weitere Schritte

Diese Veröffentlichung wird auf den **Websites der ÖGNI (www.ogni.at) und von Drees & Sommer Österreich (www.dreso.at)** zur Verfügung gestellt. Es ist eine **jährliche Revision und Veröffentlichung der resultierenden Schwellenwerte** geplant. Die zugrunde liegende Methodik zur Herleitung der Schwellenwerte wird **anhand aktuell verfügbaren Daten regelmäßig überprüft** und aktualisiert.

In einem **nächsten Schritt** wird die Möglichkeit und **Datenbasis zur Herleitung von Primärenergiebedarfswerten in kWh/m²a** geprüft, die Ergebnisse werden bei der nächsten Veröffentlichung

QUELLEN

- 1) Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 vom 4. Juni 2021
- 2) EU Taxonomy: Acquisition and Ownership of Buildings – Derivation of the top 15% of existing building stock in Germany. Version August 2023. Publication for the Association of German Pfandbrief Banks (vdp) – Drees & Sommer – vdp-Drees&Sommer_top15%-study-Germany-2023
- 3) EU Taxonomy: Acquisition and Ownership of Buildings – Derivation of the top 15% of existing building stock in Canada, France, Netherlands, Poland, UK-England and United States. Version January 2024. Publication for vdpResearch – Drees & Sommer – vdp-Drees&Sommer_top15%-study-international-2024, available via esg@dreso.com - <https://www.dreso.com/de/>
- 4) Verordnung (EU) 2020/852 vom 18. Juni 2020
- 5) FAQ C/2023/267 vom 20. Oktober 2023, Bekanntmachung der Kommission, Frage Nr. 149, Frage Nr. 151
- 6) Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010, geändert durch: (EU) 2018/1999 und 2018/844
- 7) OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz – Kostenoptimalität OIB-330.6-012/24 (Fassung Januar 2024)
- 8) OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz – OIB-330.6-036/23
- 9) OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz – Nationaler Plan OIB-330.6-005/18 (Februar 2018)



ÜBER DREES & SOMMER

Uniting opposites to create a world we want to live in. Nachhaltige, innovative und wirtschaftliche Lösungen für Immobilien, Industrie, Energie und Infrastruktur zu beraten, umzusetzen – oder den Kunden sogar beides aus einer Hand zu bieten – das zeichnet das partnergeführte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE aus. Im Jahr 1970 gegründet und seitdem als Nachhaltigkeitspionier und Digitalisierungstreiber der Real Estate Branche bekannt, beschäftigt das internationale Unternehmen mehr als 5.100 Mitarbeitende an 59 Standorten – in Österreich in Linz, Wien, Salzburg und Innsbruck. Interdisziplinär zusammengesetzte Teams arbeiten in mehr als 5.000 Projekten weltweit daran, eine lebenswerte Zukunft zu schaffen und scheinbare Gegensätze zu vereinen: Tradition und Zukunft, Analog und Digital, Effizienz und Wohlbefinden. Als Unternehmer im Unternehmen steht dafür eine persönlich verantwortliche Partnerschaft ein.

www.dreso.at

IHRE ANSPRECHPARTNER

Klaus Sonnenschein

Dipl. Ing.,
ÖGNI Consultant,
Senior Consultant
ESG & Sustainability

Michael Jelencsits

M.Sc.,
EU Taxonomy Advisor,
Leitung Nachhaltigkeit
Standort AT

Claudio Tschätsch

M.Sc., LEED® AP BD+C,
DGNB ESG Manager,
Leitung ESG
Standort DE

info.wien@dreso.com

ÜBER ÖGNI

Die ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nicht-regierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, den Mehrwert von Gebäudezertifizierungen aufzuzeigen, um umwelt- und ressourcenschonende Gebäude, mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen, die über Generationen hinweg flexibel nutzbar sind und sich positiv auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Nutzer auswirken. Die ÖGNI wurde 2009 gegründet und ist Kooperationspartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), deren Zertifizierungssystem übernommen, an Österreich adaptiert wurde und seither stetig weiterentwickelt wird. Die ÖGNI ist als einziges österreichisches Council ein „established member“ des WorldGBC (World Green Building Councils) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat auf internationaler Ebene zu stärken.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Petra Kühnel

Mag. (FH)
EU Taxonomie
petra.kuehnel@ogni.at

Peter Schiffmann

MSc.
ÖGNI Teamassistentz
peter.schiffmann@ogni.at

office@ogni.at

BILDNACHWEIS

Titel: © Nikada – gettyimages.com, Seite 2: © Luis Alvarez – gettyimages.com,
Seite 3: © ah_fotobox – gettyimages.com, Seite 4: © Tomml – gettyimages.com