



# Masterarbeit

Eine systemische Analyse der ökonomischen und ökologischen  
Prioritäten: Eine umfassende Untersuchung der  
Herausforderungen österreichischer freifinanzierender  
Bauträger für die Integration der EU-Klimaziele 2030

Verfasst von  
Marcel Wieser, BA

Angestrebter akademischer Grad:  
Master of Arts in Business

Masterstudiengang	Immobilienmanagement
Matrikelnummer	51902091
Abschlussjahr	2024
Betreut von	Prof. Mag. Alexander Bosak, MBA, MRICS



## Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere hiermit,

- diese Arbeit selbständig verfasst, keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient zu haben,
- diese Arbeit bisher weder im In- noch Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt zu haben,
- die Übereinstimmung dieser Arbeit mit jener Version, die der Betreuung vorgelegt und zur Plagiatsprüfung hochgeladen wurde,
- mit der Veröffentlichung dieser Arbeit durch die Bibliothek der FHWien der WKW einverstanden zu sein, die auch im Fall einer Sperre nach Ablauf der genehmigten Frist erfolgt.

Wien, 29. April 2024

WIESER Marcel, BA

---

Ort, Datum

Name Verfasser\*in



## Abstract

This master's thesis, entitled "A Systemic Analysis of Economic and Ecological Priorities: An In-depth Exploration of Austrian Non-Subsidized Real Estate Developers' Challenges Integrating EU 2030 Climate Objectives," is a comprehensive examination of the multifaceted implications of EU sustainability regulations on the Austrian real estate sector, focusing on non-subsidized developers. The core aim of the research is to critically evaluate how these developers can unite rapid urban housing demand with stringent environmental standards emerging from the EU's Green Deal and Taxonomy Regulation.

Beginning with an overview of the rising need for residential space in urban areas such as Vienna—highlighted by increasing property prices and demographic changes—the thesis investigates the intersecting topics of ecological sustainability and economic feasibility. It particularly scrutinizes the EU's regulatory frameworks, which are reshaping investment and construction paradigms across Europe.

Methodologically, the thesis adopts an approach where comprehensive literature reviews are combined with empirical research including expert interviews. This dual approach facilitates a deep dive into both theoretical frameworks and real-world applications, ensuring a robust analysis of sustainability practices among developers.

Findings from the study reveal significant challenges facing developers, including high compliance costs and complex bureaucratic processes. However, it also identifies opportunities where sustainability can be leveraged for economic gain, such as through enhanced building certifications and increased market value of green buildings.

It argues for a balanced approach that promotes both environmental sustainability and economic growth, suggesting that developers who proactively embrace sustainability standards can achieve a competitive multifold advantage. Finally, the research anticipates future developments in regulatory frameworks and market dynamics, recommending ongoing adaptation and innovation in building practices to meet evolving sustainability criteria. This forward-looking perspective is crucial for policymakers, developers, and investors aiming to navigate the complexities of the real estate market under the EU's ambitious climate goals.

## Inklusion

Auch wenn das Gendern in wissenschaftlichen Arbeiten bisweilen der Kontinuität des Textflusses einer Stop-and-Go-Verkehrssituation ähnelt, respektiere ich die Genderrichtlinien meiner Universität, um allen Mitwirkenden gerecht zu werden.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Kontext.....	5
1.2 Problemstellung.....	8
1.3 Zielsetzung und Forschungsfragen .....	8
1.4 Methodik und Aufbau .....	9
<b>2 Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>11</b>
<b>3 Theoretischer Rahmen.....</b>	<b>14</b>
3.1 Die 3 Säulen der Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeit im Bauwesen .....	14
3.1.1 Ökologische Nachhaltigkeit .....	14
3.1.2 Ökonomische Nachhaltigkeit .....	15
3.1.3 Soziale Nachhaltigkeit .....	18
3.2 Nachhaltigkeit in Österreich .....	19
3.3 Exkurs: Greenwashing.....	20
3.4 Wirtschaftskreislauf und Sharing Economy.....	22
3.5 EU-Taxonomie-Verordnung und die Relevanz in der Immobilienbranche.....	24
3.5.1 Begriff Taxonomie .....	24
3.5.2 EU-Taxonomie in Bezug auf den Immobiliensektor .....	25
3.6 Der europäische Green Deal .....	27
3.7 Grundlagen der Gebäudezertifizierung .....	28
3.7.1 International .....	29
3.7.2 National.....	32
3.8 Klima:aktiv und EU-Taxonomie.....	37
3.9 Nationale Vorschriften.....	37
3.9.1 Erneuerbare-Wärme-Gesetz.....	38
3.9.2 Nachhaltigkeitsberichtsgesetz (NaBeG).....	39
3.10 Die EU-Gebäuderichtlinie.....	40

3.10.1 Jüngste Entwicklungen.....	41
3.10.2 EU-Energieausweis und EAVG 2012 .....	43
3.11 Europäische Nachhaltigkeitsberichterstattung .....	44
3.11.1 Corporate Sustainability Reporting Directive und European Sustainability Reporting Standards....	45
3.11.2 Corporate Sustainability Due Diligence Directive .....	46
3.12 Kritik an der EU-Taxonomieverordnung .....	48
<b>4 Beantwortung der theoretischen Forschungsfragen: .....</b>	<b>50</b>
4.1 Forschungsfragen .....	50
4.2 Subforschungsfragen .....	52
<b>5 Empirische Forschung .....</b>	<b>55</b>
5.1 Forschungsdesign und Methodik.....	55
5.2 Gütekriterien in der Inhaltsanalyse.....	55
5.3 Datenerhebung und Analyseverfahren.....	56
5.4 Vorgehensweise der Befragung.....	57
5.5 Auswahl der Expertinnen und Experten.....	58
5.6 Interviewleitfaden.....	62
<b>6 Ergebnisse der Interviews .....</b>	<b>64</b>
6.1 Kritische Betrachtung der Erkenntnisse.....	79
<b>7 Beantwortung der empirischen Subforschungsfrage .....</b>	<b>81</b>
7.1 Reflexion, Diskussion und Zusammenfassung .....	83
7.2 Ausblick auf potenzielle künftige Entwicklungen.....	85
<b>8 Conclusio.....</b>	<b>88</b>
<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>90</b>
<b>Anhang A.....</b>	<b>1</b>



## Abkürzungsverzeichnis

**BREEAM** - Building Research Establishment Environmental Assessment Method

**CO<sub>2</sub>** - Kohlenstoffdioxid

**CSDDD** - Corporate Sustainability Due Diligence Directive

**CSRD** - Corporate Sustainability Reporting Directive

**DGNB** - Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

**EAVG** - Energieausweis-Vorlage-Gesetz

**EPBD** - Energy Performance of Buildings Directive

**ESG** - Environmental, Social, and Governance

**ESRS** - European Sustainability Reporting Standards

**EU** - Europäische Union

**HBP** - Holistic Building Program

**IBO** - Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie

**LEED** - Leadership in Energy and Environmental Design

**NaBeG** - Nachhaltigkeitsberichtsgesetz

**ÖGNI** - Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

**TQB** - Total Quality Building

**UN PRI** - United Nations Principles for Responsible Investment

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anteil Erneuerbare Energien in Österreich (Industriemagazin, 2024)...	19
Abbildung 2: Gegenüberstellung Zertifizierungen .....	32
Abbildung 3: Punkteverteilung klima:aktiv, eigene Darstellung.....	34
Abbildung 4: Punkteverteilung ÖGNB.....	35
Abbildung 5: Ablauf einer IBO Ökopass Bewertung (IBO, 2024).....	36
Abbildung 6: Nachhaltigkeitsbericht – ESRS (Kuhn, 2024, S. 19).....	40
Abbildung 7: Zeitplan der CSDDD - derzeitiger Stand (Irresberger et al., 2024, S. 51) .....	47

# **1 Einleitung**

Es besteht aktuell ein wachsendes Bedürfnis nach Wohnraum, insbesondere in Metropolen wie Wien, was sich anhand der kontinuierlich steigenden Immobilienpreise zeigt (WKO, 2023). Angesichts dieser Situation stellt sich die Frage, wie sich die Entwicklung des Wohnraums in Zukunft gestalten wird. Nicht nur die steigende Nachfrage und die damit verbundene Preissteigerung sind von Bedeutung, sondern auch das Wachstum der Bevölkerung sowie unterschiedliche Herausforderungen wie der Klimawandel und geopolitische Konflikte wie der Russland-Ukraine-Krieg und der Israel-Gaza-Konflikt, welche sich auf Energiepreise und mittel- und unmittelbar auf die Baukosten auswirkt.

Besonders der Aspekt der Nachhaltigkeit in vielen Dimensionen rückt hier in den Mittelpunkt. Angesichts der zunehmenden Erschöpfung der Ressourcen und der drohenden Materialknappheit, sowie der hohen CO<sup>2</sup> Emissionen im Bau- und Immobiliensektor erfolgt ein Umdenken auf EU-Ebene, welche Großteils im Sinne des Stufenbaus der Rechtsordnung diktiert werden. Die Frage, inwieweit diese Imperative Herausforderungen für Bauträger darstellen, bedarf weiterer Untersuchungen, welche in der vorliegenden Arbeit angestellt werden und tiefgreifende Einblicke ermöglichen und somit hohe wissenschaftliche und praktische Relevanz gewährleisten. Es wird darauf geachtet, in der Arbeit aktuelle Theorieansätze und Modelle zu verwenden.

## **1.1 Kontext**

Mit der Einführung der EU-Taxonomie-Verordnung 2020 (Europäische Kommission, 2020a) und der darauf folgenden delegierten Verordnung 2021 (Europäisches Parlament, 2021) etablierte die EU-Kommission erstmalig einheitliche Richtlinien zur Bewertung von Investitionen und wirtschaftlichen Aktivitäten im Hinblick auf sechs zentrale Umweltziele, darunter Klimaschutz und -anpassung, Ressourcenschonung, Kreislaufwirtschaft, Umweltschutz und Biodiversitätserhalt. Diese Verordnungen, welche seit dem 1. Januar 2022 in allen Mitgliedstaaten unmittelbar gelten, setzen für den Gebäude- und Immobiliensektor spezifische Mindestanforderungen für Neubau,

Renovierung und Immobilienbesitz fest, um Taxonomiekonformität zu gewährleisten<sup>1</sup>. Sie umfassen auch bestimmte Instandhaltungs- und Wartungsaktivitäten für Gebäude.

Die EU-Taxonomie schafft für Wirtschaftsteilnehmer die Möglichkeit, sich auf mindestens eines der Umweltziele zu konzentrieren und für die übrigen Ziele reduzierte Mindestanforderungen zu erfüllen. Seit der Veröffentlichung der Verordnung müssen insbesondere große Kapitalgesellschaften von öffentlichem Interesse in Österreich, die einer nichtfinanziellen Berichtspflicht unterliegen, ihren Konformitätsstatus zur EU-Taxonomie in ihren Jahresberichten darlegen. Diese Anforderung beeinflusst die nationale Bau- und Immobilienwirtschaft maßgeblich und erstreckt sich auch auf Gütesiegel und Zertifizierungssysteme, die Nachhaltigkeits- und Umweltstandards gegenüber dem Markt kommunizieren (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und klima:aktiv, 2024).

Obwohl sich die Taxonomie primär an „große“ Unternehmen richtet, wird erwartet, dass die Nachfrage nach taxonomiekonformen Gebäuden steigen wird, was diese zu bevorzugten Anlageobjekten macht. Zudem ist eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der Taxonomie auf mittlere und kleine Unternehmen vorgesehen, wie aus der Nachhaltigkeitsberichterstattungsrichtlinie (CSRD) hervorgeht, die 2022 verabschiedet wurde und die Berichterstattungspflichten erweitert (Europäisches Parlament, 2022). Diese Entwicklung wird einen weitreichenden Einfluss auf die gesamte Branche des nachhaltigen Bauens haben, von Planungsunternehmen über Baufirmen bis hin zu Finanzierungsunternehmen und Produktanbietern, und unterstreicht die zunehmende Bedeutung von Gebäudebewertungssystemen, die Nachhaltigkeit und Umweltschutz als Kernziele verfolgen (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und klima:aktiv, 2024). Ab 2024 plant die Richtlinie eine signifikante

---

<sup>1</sup> Die EU-Taxonomie-Verordnung, als Bestandteil der EU-Gesetzgebung, tritt in den Mitgliedstaaten direkt in Kraft, ohne dass eine Umsetzung in nationales Recht erforderlich ist. Diese direkte Anwendbarkeit, bekannt als "Durchgriffswirkung", bedeutet, dass individuelle Anpassungen der Verordnung durch die Mitgliedstaaten grundsätzlich nicht zulässig sind.

Erweiterung des Kreises der betroffenen Unternehmen. Sie beinhaltet präzisere Bestimmungen des NaDiVeG und eine Ausdehnung der Berichtspflichten, die nahezu alle Unternehmensgrößen – von großen über mittlere bis hin zu kleinen Unternehmen, mit Ausnahme von Kleinstunternehmen – betreffen werden (Europäisches Parlament, 2022).

Im September 2020 schlug die Kommission im Rahmen des European Green Deals vor, das Ziel für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen, einschließlich der Emissionen und des Abbaus, bis 2030 auf mindestens 55 % gegenüber 1990 anzuheben. Sie untersuchte die erforderlichen Maßnahmen in allen Bereichen, einschließlich der Steigerung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien, und leitete den Prozess der Vorlage detaillierter Legislativvorschläge bis Juli 2021 ein, um das überspannende Ziel umzusetzen und zu erreichen (Europäische Kommission, 2023a).

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien für Investorinnen und Investoren, Unternehmen und Projektträgerinnen und Projektträger. Besonders eignet sich der klimaaktiv Gebäudestandard des Klimaschutzministeriums, da Immobilien, die positiv nach diesem Standard bewertet werden, bereits in Bezug auf Energieeffizienz und Reduzierung der Treibhausgasemissionen den EU-Taxonomieanforderungen entsprechen. Die sechs definierten Umweltziele der EU-Taxonomie beinhalten Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Wasser, Kreislaufwirtschaft, Umweltverschmutzung und Ökosysteme (Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, 2021).

Eine Investition (Aktivität) ist taxonomiekonform, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs Ziele leistet (substanzieller Beitrag), andere ökologische Themen oder Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt (do no significant harm -DNSH), soziale Mindestbedingungen erfüllt (Minimum Soci-al Safeguards) und technische Prüfkriterien erfüllt (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, 2021).

## **1.2 Problemstellung**

Seit dem UNO-Gipfel für nachhaltige Entwicklung in New York und der Pariser Klimakonferenz im Jahr 2015 sind weltweit vermehrt politische und regulatorische Maßnahmen zur Förderung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten (ESG) aufgetreten. Sowohl auf internationaler Ebene als auch innerhalb der Europäischen Union (EU) und in Nationalstaaten besteht ein eindeutiger Wunsch, ESG-Kriterien in sämtlichen Wirtschaftssektoren zügig zu implementieren. Die neuen Vorschriften betreffen auch sämtliche Bereiche der Immobilienbranche über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg. Allerdings fehlt es vielfach an Abstimmung und klaren Definitionen bzw. Umsetzungsleitfäden in diesen Vorschriften – eine Herausforderung, die viele Beteiligte, insbesondere Bauträger vor große Hürden stellt (Veith, Conrads & Hackelberg, 2021).

## **1.3 Zielsetzung und Forschungsfragen**

Gegenstand der angestrebten Masterarbeit ist die umfassende Analyse des aktuellen wissenschaftlichen und technologischen Fortschritts bezüglich der Nachhaltigkeit in der Baupraxis von Bauträgern. Diese Analyse wird in Relation zu den definierten Klimazielen des „European Green Deals“ der Europäischen Kommission und insbesondere der EU-Taxonomieverordnung gesetzt. Der Fokus liegt dabei auf Österreich, insbesondere – jedoch nicht ausschließlich – Wien.

Die Forschungs- und Subforschungsfragen, die im Zuge der Arbeit beantwortet werden, stellen sich wie folgt dar:

### **Hauptforschungsfragen:**

1. Welche konkreten Hürden und Problemstellungen ergeben sich aufgrund der EU-Taxonomieverordnung für österreichische Wohnbauträger in Zukunft?
2. Welche ESG-Kriterien müssen von freifinanzierten Wohnbauträgern priorisiert behandelt werden, um die Taxonomieanforderungen zu erfüllen?

### **Subforschungsfragen:**

1. Mit welchen spezifischen Problemen sehen sich Bauträger konfrontiert, wenn sie Neubau- oder Renovierungsvorhaben im Einklang mit den EU-Taxonomie-Richtlinien umsetzen möchten?
2. Welche Schwierigkeiten ergeben sich für Bauträger bei der Sicherstellung der Finanzierung von Projekten unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie-Anforderungen durch Finanzinstitute?

### **1.4 Methodik und Aufbau**

Diese Arbeit lässt sich in zwei Hauptabschnitte unterteilen: einen theoretischen und einen empirischen Teil. Im theoretischen Abschnitt wird eine umfassende Untersuchung der Literatur im direktem Zusammenhang mit dem Forschungsgegenstand vorgenommen. Ziel dieser Analyse ist es, den aktuellen Stand der Forschung und eine aussagekräftige und strukturierte Übersicht über die mit der Forschung in Zusammenhang stehenden Thematiken zu erfassen und einen Überblick über vorherrschende Problematiken zu bieten. Im Zuge dessen erfolgt eine detaillierte Betrachtung von jüngsten Initiativen sowie relevanten Gesetzgebungen und Verordnungen, die sich auf die identifizierten Problemfelder beziehen.

In weiterer Folge wird sowohl auf nationale-, wie auch internationale Methoden zur Quantifizierung der nachhaltigen Bauweise von Bauträgern eingegangen und diese Gebäudezertifizierungssysteme, deren Kriterien erklärt, gegenübergestellt und überprüft.

Eine gewichtige Rolle spielt die EU-Gebäuderichtlinie und weitere EU-weite Neuerungen und Direktive in Bezug auf den Bau- und Immobiliensektor, welche erläutert werden, um eine fundierte Basis für den theoretischen Teil der Arbeit darzustellen.

Zum Ende dieses Teiles wird auf ernstzunehmende Kritik sowohl an der EU-Taxonomie, als auch an nachhaltigen Investments im Generellen eingegangen. Diese sind nicht zuletzt erwähnenswert, weil ein Teil der Kritiken von mächtigen Institutionen kommen. Den Abschluss des theoretischen Teils bildet die theoretische Beantwortung der Forschungsfragen und Ableitung von Hypothesen.

Im empirischen Teil der Arbeit werden Experteninterviews geführt und mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet, bevor die endgültige Beantwortung der Forschungsfragen gegeben wird.



## **2 Begriffsbestimmungen**

### **ESG-Prinzipien (Environmental, Social, Governance)**

Die Abkürzung „ESG“ steht für einen Rahmen nachhaltiger Anlagen, der sich als Standard etabliert hat und drei zentrale Nachhaltigkeitsdimensionen umfasst:

1. Environment („E“): Diese Dimension konzentriert sich auf ökologische Aspekte und beinhaltet Themen wie Umweltverschmutzung, Treibhausgasemissionen und Energieeffizienz. Sie adressiert die Auswirkungen, die Unternehmen auf die natürliche Umwelt haben.
2. Social („S“): Hierbei geht es um soziale Verantwortungsbereiche, die unter anderem Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz, Diversität und gesellschaftliches Engagement (Corporate Social Responsibility) einschließen. Diese Dimension betrachtet, wie Unternehmen sich gegenüber ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Kundinnen und Kunden und der Gesellschaft als Ganzes verhalten.
3. Governance („G“): Die Governance-Dimension bezieht sich auf die Art und Weise der Unternehmensführung, einschließlich Unternehmenswerten sowie Steuerungs- und Kontrollprozessen (Corporate Governance). Sie umfasst Praktiken und Richtlinien, die eine nachhaltige Führung und Entscheidungsfindung im Unternehmen sicherstellen (Haberstock, 2019).

### **Nachhaltigkeit im Bauwesen**

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist vielfältig und kann, abhängig von der Intention der Bewertung, variabel interpretiert werden. Im Immobiliensektor beinhaltet dies zum Beispiel die Betrachtung von Energie- und Wassereffizienz, aber auch Faktoren wie Mobilität, Lage oder die Auswirkungen der Baumaterialien über ihren gesamten Lebensweg (Fuerst & Dalton, 2019, S. 175). Die Komplexität dieser Faktoren und die Schwierigkeit für Nicht-Expertinnen und Experten, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu erkennen, führen dazu, dass in vielen Ländern standardisierte Zertifizierungssysteme, sowohl von privaten als auch von staatlichen Stellen, entwickelt und genutzt werden (Eberhardt & Klaubetz, 2022, S. 4 und 5).

## **Ökologische Nachhaltigkeit**

Der Begriff bedeutet, natürliche Ressourcen weitsichtig und sorgsam zu nutzen, um Ökosysteme langfristig zu erhalten. Sie fokussiert auf die Vitalität, Organisation und Resilienz von Ökosystemen und misst deren Gesundheitszustand. Vernachlässigung dieser Nachhaltigkeit riskiert die irreversible Schädigung von Ressourcen, was zukünftige Entwicklungen gefährdet (Nowak, 2018a).

## **Ökonomische Nachhaltigkeit**

Ökonomische Nachhaltigkeit zielt darauf ab, wirtschaftlichen Ertrag zu maximieren, ohne dabei die notwendigen Ressourcen aufzubrechen. Sie impliziert, dass ökonomische Wohlfahrt dauerhaft aufrechterhalten wird, indem die Qualität und Verfügbarkeit von Gütern, Kapital und Dienstleistungen mindestens erhalten oder verbessert wird (Nowak, 2018b).

## **Soziale Nachhaltigkeit**

Soziale Nachhaltigkeit strebt danach, allen Menschen ein würdevolles Leben zu ermöglichen. Dies beinhaltet die gerechte Verteilung gesellschaftlicher Lasten, die Aufteilung von Rollen sowie die gerechte Verteilung von Arbeit und den Kampf gegen Arbeitslosigkeit, um Chancengleichheit zu fördern. Arbeit ist ein Schlüsselement in diesem Kontext, wobei die Beachtung von Arbeitsrechten, Sozialstandards und der Gesundheitsschutz der Angestellten besonders wichtig sind. Ein regelmäßiges Einkommen gewährleistet die Existenzgrundlage und ermöglicht die materielle, soziale und kulturelle Integration in das tägliche Leben („Soziale Nachhaltigkeit“, 2024).

## **Cradle to Cradle®**

Das Cradle-to-Cradle®-Konzept nutzt die Logik natürlicher Systeme, um Produkte so zu gestalten, dass sie in einen effektiven Kreislauf eingebettet werden können. Entwickelt von Braungart und McDonough in 2005, zielt es auf eine harmonische Beziehung zwischen Wirtschaft und Natur ab. Abfall wird dabei als potenzielle Nahrung angesehen, womit das traditionelle Cradle-to-Grave-Modell, das Materialien als

endgültigen Abfall sieht, ersetzt werden soll. Stattdessen wird für eine Wiederverwendung in biologischen oder technischen Kreisläufen plädiert. Das Konzept wird für eine Kreislaufwirtschaft, die über traditionelles Recycling hinausgeht auch in der Baubranche angewendet (Günther, 2018).

## **Greenwashing**

Im Kontext der globalen Erwärmung gewinnt Greenwashing an Bedeutung, da man erwartet, dass die CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Unternehmens zunehmend zum entscheidenden Faktor für Verbraucher und Regulierungsbehörden wird. Dies unterstreicht die Notwendigkeit eines "Green-Controllings", das sich auf die genaue Berechnung solcher Kennzahlen konzentriert. Aus den Taktiken des Greenwashings – wie irreführende Aussagen, manipulativer Einsatz von Kennzahlen, Auswahl günstiger Vergleichswerte und die Bagatellisierung wichtiger Fakten – lassen sich wichtige Erkenntnisse über die Zuverlässigkeit von Kennzahlen generell ziehen (Kreuzer, 2019, S. 192).

## **EU-Taxonomie-Verordnung**

Die Taxonomie-Verordnung der EU ist darauf ausgerichtet, Investitionen gezielt in nachhaltige Wirtschaftsbereiche zu lenken und trägt somit entscheidend zum Ziel der Klimaneutralität bis 2050 bei. Sie bietet ein rechtliches Gerüst, das in allen Mitgliedstaaten direkt gilt, und definiert einen EU-weiten Katalog, der festlegt, welche Wirtschaftsaktivitäten als förderfähig gelten. Zudem bestimmt sie die Bedingungen, unter denen diese Aktivitäten als „ökologisch nachhaltig“ klassifiziert und somit als konform mit der Taxonomie angesehen werden können (Winter, Leeb & Teuschler, 2022).

### 3 Theoretischer Rahmen

In Anbetracht des Umstandes, dass der Immobiliensektor innerhalb der Europäischen Union für circa 40% des Gesamtenergieverbrauchs und rund 36% der CO<sup>2</sup>-Ausstöße verantwortlich zeichnet, ergibt sich eine zentrale Bedeutung dieses Sektors für die Einbindung von ESG-Prinzipien, was ihn vor signifikante Herausforderungen stellt (Europäische Kommission, 2020b). Es werden mehrere spezifische Bereiche innerhalb des Immobiliensektors hiervon beeinflusst, allen voran die Finanzierungsmechanismen, der Bauprozess und die Bewirtschaftung, aber auch die Kapitalanlagen und die buchhalterische Erfassung. Dies unterstreicht die komplexe Verflechtung zwischen der Immobilienbranche und der Integration von ESG-Kriterien.

#### 3.1 Die 3 Säulen der Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeit im Bauwesen

Die Konzeption der nachhaltigen Nutzung umfasst die entsprechende Betrachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimensionen. Insbesondere im Kontext des Bauwesens ist es essenziell, dieses Trio der Nachhaltigkeit vollumfänglich zu adressieren, um nachhaltige Praktiken effektiv implementieren zu können. Eine präzise Definition und ein tiefgreifendes Verständnis dieser drei Säulen sind grundlegend, um die Komplexität der Nachhaltigkeit erfassen zu können. Dies ermöglicht es uns, konkrete Nachhaltigkeitsziele zu formulieren und gleichzeitig die Handlungsgrenzen zu erkennen und zu definieren. Nur durch eine solche holistische Herangehensweise können Strategien entwickelt werden, die eine dauerhafte und umfassende Nachhaltigkeit in Bereichen wie dem Bauwesen sicherstellen. Im nachfolgenden wird auf die drei Dimensionen näher eingegangen.

##### 3.1.1 Ökologische Nachhaltigkeit

Die **ökologische Nachhaltigkeit** verweist auf eine Praktik, die sowohl die gegenwärtige als auch zukünftigen Generationen berücksichtigt, indem sie die natürlichen Ressourcen unseres Planeten auf eine Weise nutzt, die deren Verfügbarkeit für künftige Generationen nicht gefährdet. Diese Praxis ist inspiriert von dem Prinzip der Forstwirtschaft, welches besagt, dass die Holznutzung das Nachwachstum nicht übersteigen darf, um die natürliche Regenerationskraft der Wälder zu erhalten. So wird eine Nutzung der Ressourcen angestrebt, die keinen

dauerhaften Schaden verursacht und die natürliche Kapazität der Erde zur Selbstregeneration nicht beeinträchtigt. Dies trägt dazu bei, die Biodiversität zu bewahren und fördert ein ökologisches Gleichgewicht, das für die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt essenziell ist (Polipedia, 2017).

Die Berücksichtigung und der Schutz der natürlichen Ressourcen schaffen zudem eine gesunde Lebensumgebung für den Menschen, wobei dem Klimaschutz eine zentrale Rolle in der Diskussion um ökologische Nachhaltigkeit zukommt. Die Bedeutung dieser Thematik wurde durch die Vereinten Nationen im Jahr 2000 anerkannt, als sie die „Millenniumsziele“ formulierte, um bis 2030 bzw. 2050 signifikante Fortschritte in den Bereichen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt zu erzielen (Polipedia, 2017).

In der Immobilienbranche wird ökologische Nachhaltigkeit, oft als "Green Building" bezeichnet, anhand von Kriterien wie der Verwendung und Recyclingfähigkeit von Baumaterialien, Energieeffizienz, Wasserverbrauch, Atmosphärenschutz sowie der Auswahl und Bewirtschaftung des Baugrunds bewertet. Die Wichtigkeit dieser Themen kann sich je nach Fokus auf den Lebenszyklus des Gebäudes, spezifische Gewerke oder zu schützende Naturressourcen unterscheiden. Obwohl Aspekte wie Energieeffizienz oft als Synonym für ökologische Nachhaltigkeit angesehen werden, reicht diese Betrachtungsweise für eine umfassende Einschätzung nicht aus. Zunehmend gewinnt auch die Kommunikation über die ökologische Nachhaltigkeit eines Gebäudes an Bedeutung. Durch verschiedene Zertifizierungssysteme lässt sich der Nachhaltigkeitsgrad eines Gebäudes dokumentieren und offiziell festlegen (Barthauer & Büchner, 2009, S. 315).

### **3.1.2 Ökonomische Nachhaltigkeit**

**Ökonomische Nachhaltigkeit** andererseits konzentriert sich auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit begrenzt vorhandenen Ressourcen, indem sie Verschwendung vermeidet und die Wiederverwendung von Materialien durch Recycling fördert. Diese Praxis ist nicht nur umweltschonend, sondern bietet auch ökonomische Vorteile, indem sie langfristige finanzielle Gewinne durch nachhaltige Geschäftsstrategien ermöglicht. Sie trägt außerdem zur Sicherstellung der Qualität von Gütern bei und unterstützt eine Wirtschaft, die sowohl ökologische als auch soziale

Aspekte berücksichtigt (Loose, Strub & Kurth, 2020). In diesem Kontext ist es essentiell, das „Cradle-to-Cradle“-Prinzip zu erwähnen, das im Kapitel Cradle to Cradle® näher beschrieben wird.

Eine in diesem Kontext unumgängliche von Franz Fuerst und Ben Dalton im Jahr 2019 durchgeführte, renommierte Metastudie von 42 Studien geht der Frage nach, inwieweit es Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Gebäude gibt;

Zertifikate – auf die an späterer Stelle dieser Arbeit noch eingegangen wird – stellen Beispiele für Umweltzertifizierungen dar, die ergänzend zu den jeweiligen nationalen Bauvorschriften ins Leben gerufen wurden. Diese Initiativen, die sich in ihren Nachhaltigkeitsfokussen unterscheiden, gehen über die regulären gesetzlichen Anforderungen als marktorientierte Maßnahmen hinaus. Es stellt sich daher im Kontext „ökonomische Nachhaltigkeit“ die Frage, ob ein mit einem solchen Umweltzertifikat prämiertes Gebäude eine erhöhte Wertanerkennung in Form einer "grünen Prämie" bei dessen Verkauf oder Vermietung generieren kann. Ferner war wissenschaftlich unklar und somit zu ermitteln, ob der Wertzuwachs direkt durch die Zertifizierung oder durch die damit einhergehende Verbesserung in Energieeffizienz und anderen quantifizierbaren Nachhaltigkeitsattributen und deren Einfluss auf den Markt begründet ist (Fuerst & Dalton, 2019, S. 175). Die Studien zeigen, dass Wohnungen mit höherer Energieeffizienz auf dem Verkaufsmarkt bessere Preise erzielen, selbst wenn Faktoren wie Standort, Alter und Ausstattung gleichbleiben (Kholodilin, Mense & Michelsen, 2016). Dennoch wird beobachtet, dass die Zahlungsbereitschaft von Mietern unter den potenziell einsparbaren Energiekosten liegt. Eine Studie von Cajias, Fuerst & Bienert (2019), die über 400 deutsche Wohnungsmärkte analysierte, ergab zudem, dass Wohnungen mit Energieeffizienzmängeln länger zum Verkauf stehen und damit schwerer zu veräußern sind. Somit wird als Schlussfolgerung festgehalten, dass zertifizierte Gebäude tendenziell als ökonomisch nachhaltig einzustufen sind.

### **3.1.2.1 Cradle to Cradle®**

Das von Michael Braungart und William McDonough initiierte Konzept, das Abfall als potenzielle Ressource begreift, zielt auf die Überwindung des traditionellen "Cradle-to-Grave"-Ansatzes ab. Bei diesem bisherigen Modell endet der Produktlebenszyklus oft

mit der Freisetzung nicht wiederverwertbarer Materialien in die Umwelt, was zu ökologischen Belastungen führt. Im Gegensatz dazu fördert das Cradle-to-Cradle® -Prinzip die Idee von geschlossenen Stoffkreisläufen, bei denen Produkte so konzipiert sind, dass sie entweder biologisch abbaubar sind oder sich in technischen Zyklen wieder in den Produktionsprozess einfügen lassen (Günther, 2018). Münger, 2021, S. 24 geht so weit und sagt, das „Cradle to Cradle® -Prinzip [unterscheide] sich von der linearen Wirtschaft und dem herkömmlichen Recycling fundamental.“ Für die Immobilienbranche bedeutet dies einen Paradigmenwechsel: Gebäude sollen so entworfen und errichtet werden, dass ihre Bestandteile am Ende ihres Lebenszyklus in die Natur zurückgeführt oder für neue Bauvorhaben recycelt werden können. Dies verlangt den Einsatz nachhaltiger Materialien und die Anwendung von Bautechniken, die eine spätere Wiederverwertung ermöglichen. Die Integration des Cradle-to-Cradle®-Ansatzes in die Baupraxis unterstützt die Erreichung der EU-Klimaziele für 2030, indem sie die Immobilienwirtschaft zu einem nachhaltigeren Umgang mit Ressourcen anleitet und gleichzeitig ökologische wie ökonomische Vorteile schafft. Darüber hinaus erfordert ein nachhaltiges Zukunftskonzept die Anpassungsfähigkeit an Veränderungen und die Fähigkeit, unvorhergesehene Risiken zu bewältigen. Dies ist insbesondere für Unternehmen wichtig, um ihre finanzielle Stabilität und langfristige Existenz zu sichern (Günther, 2018).

### **3.1.2.2 Circular Design**

In der Erstveröffentlichung durch die Ellen MacArthur Foundation im Jahr 2012 wurde der Terminus "Circular Design" eingeführt. Dieses Konzept, das eine Optimierung in der Auswahl der Materialien und der Produktgestaltung (wie die Standardisierung/Modularisierung von Bauteilen, die Schaffung reinerer Materialströme und die Entwicklung hin zu einer einfacheren Demontierbarkeit) als Kernstück einer kreislauforientierten Wirtschaft versteht, hebt die ganzheitliche Betrachtung der Materialkreisläufe hervor. Das Ziel der regenerativen Kreislaufwirtschaft erstreckt sich weit über die bloße Produktfertigung, das Recycling oder die Entsorgung hinaus und bezieht sich auf eine Neugestaltung aller beteiligten Prozesse. Sie fordert eine Neukonzeption von Dienstleistungen, Geschäftsmodellen, den Beziehungen zwischen Stakeholdern und den Märkten. Das ultimative Ziel ist die Eliminierung von Abfällen, indem diese entweder in den biologischen oder in den

technischen Zyklus reintegriert werden, um so den Raubbau an Ressourcen nachhaltig zu verringern.

### **3.1.2.3 Design Circular**

Das Konzept "Design Circular" hebt sich durch seinen Ansatz hervor, bei dem bereits in der Design- und Entwicklungsphase die Weichen für die Kreislauffähigkeit von Materialien und Produkten gestellt werden. Diese Neuausrichtung vom allgemeineren "Circular Design" hin zu "Design Circular" signalisiert eine verstärkte Fokussierung auf die frühesten Stufen des Produktlebenszyklus. Hierbei wird angestrebt, dass Produkte von vornherein so konzipiert werden, dass sie nicht nur in neuen Anwendungsbereichen genutzt, sondern auch in innovative Geschäftsmodelle integriert werden können. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, Nachhaltigkeit und Wiederverwertbarkeit als Kernaspekte bereits in der Entwurfsphase zu berücksichtigen. "Design Circular" teilt mit den Konzepten von "Circular Design" und "Cradle to Cradle®" die grundlegende Ausrichtung, Produkte und Prozesse so zu gestalten, dass sie von Anfang an für den Kreislauf gedacht sind, wodurch eine nachhaltigere Nutzung und ein effektiverer Ressourceneinsatz gefördert werden (Münger, 2021, S. 24).

### **3.1.3 Soziale Nachhaltigkeit**

**Soziale Nachhaltigkeit** schlussendlich fasst die Bedürfnisse und Würde des Menschen zusammen, indem sie für Gesundheit und Wohlergehen aller sorgt und eine Gesellschaft fördert, in der Arbeits- und Menschenrechte respektiert werden. Dieses Prinzip unterstützt nicht nur die Gleichberechtigung, sondern dient auch als Richtlinie gegen irreversible Schädigungen unserer Welt, die zukünftige Generationen betreffen könnten. Es trägt zur Vermeidung von Konflikten bei und fördert ein harmonisches Zusammenleben (Nowak, 2018c).

Zusammenfassend verdeutlicht diese Diskussion, wie essenziell die Integration von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen für die Erreichung der EU-Klimaziele 2030 ist, insbesondere für freifinanzierende österreichische Bauträger, die vor der Herausforderung stehen, nachhaltige Praktiken in ihre Geschäftsmodelle zu integrieren.



### 3.2 Nachhaltigkeit in Österreich

Österreich verstärkt seine Bemühungen um Nachhaltigkeit, indem es zunehmend auf erneuerbare Energien wie Wasserkraft, Windkraft, Solarenergie und Biomasse setzt, was zur Reduktion von Treibhausgasemissionen und zur Förderung der Energiewende beiträgt, und das Engagement des Staates für erneuerbare Energien und Umweltschutz unterstreicht. Im internationalen Ranking über den Bruttoendverbrauch erneuerbarer Energien schneidet Österreich besonders gut ab. Hier belegen wir vor Dänemark und Portugal den 5. Platz. (36,4%). Nur Estland, Lettland, Finnland und Schweden sind besser (Finnland 43,1% und Schweden 62,6%) (Industriemagazin, 2024).

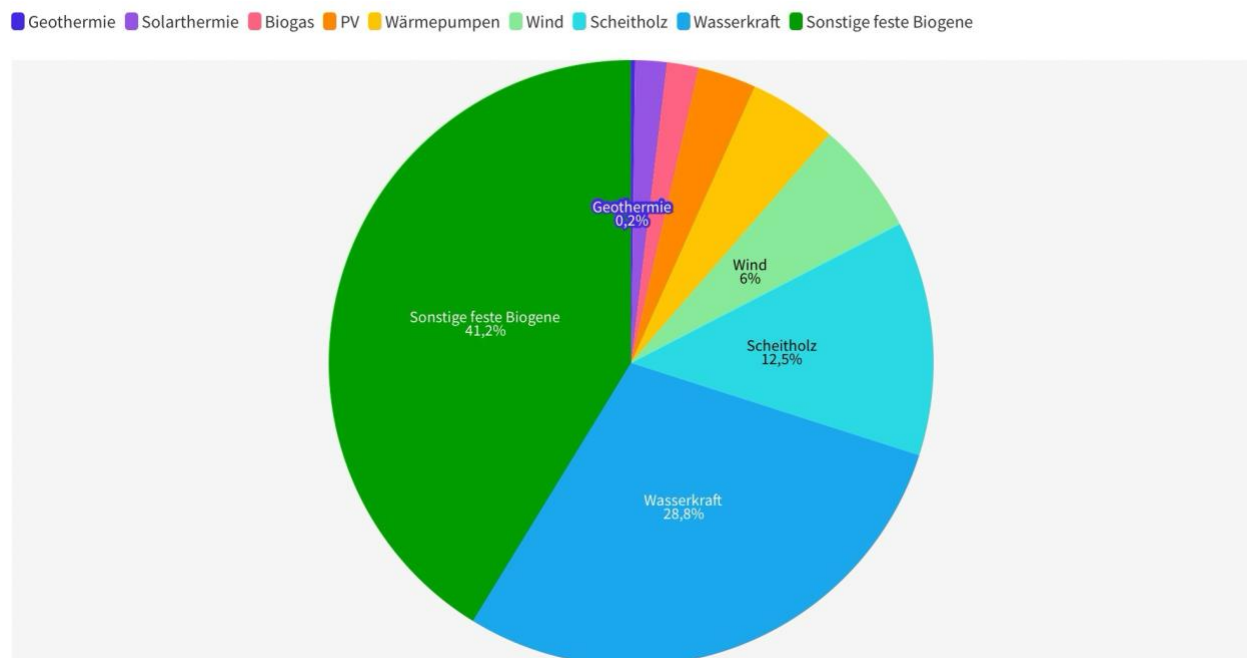


Abbildung 1: Anteil Erneuerbare Energien in Österreich (Industriemagazin, 2024)

Aktuell haben lediglich 37% der österreichischen Mittelständischen Unternehmen eine Nachhaltigkeitsstrategie, und lediglich 26% planen, in den nächsten zwei Jahren eine zu entwickeln. Allerdings beabsichtigen mehr als ein Drittel der Firmen ohne eine solche Strategie nicht, diese in absehbarer Zeit zu erstellen. Laut einer Studie von EY Österreich aus April 2023, basierend auf einer Befragung von über 600 mittelständischen Unternehmen, besteht klar ein strategisches Defizit im Bereich

Nachhaltigkeit. Dieses Defizit birgt Risiken für das Erreichen nationaler und EU-weiter Nachhaltigkeitsziele und könnte die Chance auf zukünftige Wachstumsmöglichkeiten verpassen lassen. Martin Unger von EY-Parthenon betont, dass Nachhaltigkeit ein zentraler Trend des 21. Jahrhunderts ist und die Zukunft jenen Unternehmen gehört, die frühzeitig in nachhaltige Praktiken investieren. Besonders CO<sub>2</sub>-intensive Branchen wie Transport, Immobilien und Bau sowie die Industrie hinken beim Thema Nachhaltigkeits- und Klimastrategien hinterher und liegen somit unter dem Durchschnitt (Unger & Rogl, 2023).

Auf die Frage Wie die Auswirkungen des Klimawandels auf das Geschäftsmodell eingeschätzt würden und ob dieser eher eine Chance oder ein Risiko darstelle, antwortete der Sektor Immobilien und Baugewerbe, Bauhandel zu 21% mit „Eher Risiko“ und 26% mit „Eher Chance“. Eine weitere interessante Erkenntnis aus der Studie stellt das Ergebnis der Frage, welche Maßnahmen vom befragten Unternehmen gegen den Klimawandel unternommen würden. Hier ist die eindeutig häufigste Antwort „Bewusstseinsbildung bei Mitarbeitern“. Nach Ansicht des Verfassers zieht sich die Geschäftsführung damit zu einem gewissen Grad aus der Verantwortung und stellt diese somit keine zufriedenstellende Antwort dar. Auf Platz 2 wurde die Erhöhung von Energie aus erneuerbaren Quellen und nachhaltige Investitionsentscheidungen angegeben (Unger & Rogl, 2023, S. 9).

### **3.3 Greenwashing**

In der gegenwärtigen Gesetzgebung definiert die Europäische Kommission in Art 11 der Verordnung kurz und knapp „Greenwashing“ als einen Vorgang, bei dem ein Finanzprodukt fälschlicherweise als umweltfreundlich beworben wird, um daraus einen Wettbewerbsvorteil zu ziehen, obwohl es den essenziellen Umweltstandards nicht genügt (Europäische Kommission, 2020a Abs 11).

Das zunehmende Interesse an Investitionen, die sowohl finanziell lukrativ als auch ethisch vertretbar sind, hat zu einem Aufschwung in den Bereichen der Impact-Investments und anderen umweltfreundlichen Finanzprodukten geführt. Anlegerinnen und Anleger sind vermehrt bestrebt, ihr Kapital so anzulegen, dass es neben attraktiven Renditen auch positive Auswirkungen auf die Umwelt hat, beispielsweise

durch Förderung der Kreislaufwirtschaft. Produkte wie "ESG"-Fonds, "nachhaltige" Lebensversicherungen, "ökologische" Anlageoptionen oder "grüne" Girokonten erfreuen sich aufgrund ihres Versprechens einer umweltbewussten Investition großer Beliebtheit. Diese Angebote vermarkten sich durch ihre Umweltverträglichkeit effektiv, bergen jedoch das Risiko der Täuschung, insbesondere weil klare Mindeststandards für nachhaltige Anlagen noch ausstehen (Anderl et al., 2023, S. 215-216).

Dies unterstreicht im Kontext der Masterarbeit die Notwendigkeit, transparente und einheitliche Kriterien für nachhaltige Investitionen, Bautätigkeiten und Handlungen im Generellen zu entwickeln. Solche Standards sind essentiell, um die Authentizität und Effektivität von umweltfreundlichen Finanzprodukten sicherzustellen und gleichzeitig eine erfolgreiche Umsetzung der EU-Klimaziele in die Handlungen der Wirtschaftsakteure zu erleichtern.

Aufgrund des Mangels an einheitlichen Richtlinien für solche Anlageprodukte könnten Investorinnen und Investoren, die eine nachhaltige Wertanlage suchen, durch die Verwendung von Umweltbegriffen in die Irre geführt werden. Sie erwarten echtes Engagement für Umweltimpact, während Unternehmen häufig lediglich auf Maximierung der Renditen abzielen, selbst wenn dies nur durch die Festlegung nicht bindender Umweltziele erreicht wird. Trotz der Einführung der Taxonomie-Verordnung und der Offenlegungs-Verordnung, die Mindestkriterien für bestimmte wirtschaftliche Aktivitäten vorgeben, bestehen in der Anwendung dieser Vorschriften noch Unklarheiten. Während die Taxonomie spezifische Umweltkriterien (das "E" in ESG) festlegt, fehlen eindeutige Richtlinien für die soziale Verantwortung und Governance (das "S" und "G"). Die Offenlegungsverordnung versucht zwar, diese Bereiche zu adressieren, bleibt jedoch in ihren Definitionen vage und wirft Fragen bei der Interpretation auf. Ein nicht unerhebliches Problem ist auch, dass einige Unternehmen ihr Engagement für die Umwelt überbewerten, indem sie Finanzprodukte als "nachhaltig" auszeichnen, obwohl diese schädliche Umwelt- oder Klimaauswirkungen haben oder unterstützen (Anderl et al., 2023, S. 216).

Verschiedene Mitgliedstaaten haben bereits Kennzeichnungssysteme implementiert, die auf einer Reihe von Klassifizierungsschemata für umweltgerechte wirtschaftliche Aktivitäten fußen. Vor dem Hintergrund der im Pariser Klimaabkommen und auf EU-

Ebene getroffenen politischen Verpflichtungen ist zu erwarten, dass zunehmend mehr Mitgliedstaaten solche Kennzeichnungssysteme einführen oder spezifische Vorgaben für Finanzmarktakteure bzw. Emittenten formulieren werden. Diese Vorgaben betreffen die Bewerbung von Finanzprodukten oder Unternehmensanleihen, die als umweltfreundlich deklariert werden. Die Mitgliedstaaten würden dabei auf ihre eigenen nationalen Klassifikationssysteme zurückgreifen, um festzulegen, welche Investitionen als nachhaltig gelten. Die Existenz diverser nationaler Kennzeichnungssysteme oder Anforderungen, die unterschiedliche Kriterien für die Klassifizierung ökologischer Nachhaltigkeit anwenden, könnte jedoch Anlegerinnen und Anleger von transnationalen Investitionen abhalten. Dies liegt daran, dass es die Vergleichbarkeit verschiedener Investitionsmöglichkeiten erschwert. Zudem müssten Akteure, die Investitionen aus der gesamten EU anlocken wollen, unterschiedliche Anforderungen in verschiedenen Mitgliedstaaten erfüllen, um als ökologisch nachhaltig anerkannt zu werden. Ohne einheitliche Standards entstehen somit höhere Kosten und signifikante Hindernisse für Akteure, die auf grenzüberschreitende Kapitalmärkte für nachhaltige Investitionen zugreifen möchten (Europäische Kommission, 2020a, Abs. 11).

### **3.4 Wirtschaftskreislauf und Sharing Economy**

Zukünftige Geschäftsmodelle- und Strategien müssen den erweiterten Zugriff auf Ressourcen, Bauteile und bereits genutzte Produkte sicherstellen, indem sie sowohl während der Nutzung als auch in den anschließenden Wiederverwendungszyklen innovative Zugangsmöglichkeiten bieten.

Diese evolutionären Ansätze in den Geschäftsmodellen sind entscheidend für die breitere Anwendung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft über verschiedene Branchen und Geschäftsfelder hinweg. Gleichzeitig ist es unabdingbar, dass Konsumenten diese neuen Konzepte annehmen und ihr Verhalten entsprechend ausrichten, ähnlich den Prinzipien der Sharing Economy. Diese Modelle betonen die Wichtigkeit des Zugangs über den Besitz hinaus, etwa durch die Bezahlung lediglich für die tatsächliche Nutzung von Dienstleistungen oder die gemeinschaftliche Nutzung von Infrastrukturen wie Büros oder Parkflächen, Spa- und Gemeinschaftsräume. Darüber hinaus sind Konzepte wie Rücknahmesysteme für Mehrwegverpackungen, das Leasing oder die Vermietung von Ausrüstungen und Fahrzeugen Teil dieser neuen

Wirtschaftslogik. Für den Erfolg solcher Modelle sind Langlebigkeit und erhöhte Qualitätsstandards entscheidend, da sie den Produkten ermöglichen, länger zum Erfolg von Unternehmen oder Immobilien beizutragen und gleichzeitig den Weg für neue oder ergänzende Serviceleistungen ebnen (Münger, 2021).

Die Arbeitsgruppe „Young Global Leader“ des World Economic Forums hat in einem Positionspapier bereits 2013 Kriterien festgelegt, die dafür sprechen, Assets gemeinsam zu nutzen. Diese umfassen:

- Güter, die sich durch einfache Teilbarkeit und/oder Verteilbarkeit auszeichnen, wie beispielsweise Räume. Dies erleichtert die gemeinsame Nutzung und fördert den Austausch zwischen den Nutzerinnen und Nutzern.
- Güter, die eine hohe Leerlaufkapazität aufweisen, also eine geringe Nutzungsfrequenz haben. Autos oder ungenutzte Räumlichkeiten, sei es im gewerblichen- oder im Wohnbereich, fallen in diese Kategorie. Die geringe Nutzungshäufigkeit dieser Güter macht sie prädestiniert für eine effizientere Auslastung durch gemeinschaftliche Nutzungsmodelle.
- Güter, die einen erheblichen Teil der Einnahmen oder Ausgaben ausmachen oder deren Alleinbesitz als zu kostspielig angesehen wird. Als Beispiele hierfür werden Zentralheizungen, Sonnenkollektoren oder Luxusannehmlichkeiten angeführt. Die Motivation für die gemeinsame Nutzung dieser Güter liegt oft in den potenziellen Kosteneinsparungen und/oder finanziellen Einschränkungen.
- Güter, die schnell an Wert verlieren oder obsolet werden. Diese Artikel eignen sich aufgrund ihrer begrenzten Nutzungsdauer besonders für Sharing-Modelle.
- Güter, die keiner Nachfrage- oder Angebotsbeschränkung unterliegen oder deren Wert durch die gemeinsame Nutzung steigt, wie Musik auf Streaming-Plattformen. Die Teilung solcher Güter kann auch den Marktwert erhöhen, indem sie einem breiteren Publikum zugänglich gemacht werden.

Diese Kriterien verdeutlichen, wie die Sharing Economy durch die effiziente Nutzung vorhandener Ressourcen zur Kostenreduktion beitragen und gleichzeitig den Zugang zu verschiedenen Gütern und Dienstleistungen demokratisieren kann (World Economic Forum, 2013).

### **3.5 EU-Taxonomie-Verordnung und die Relevanz in der Immobilienbranche**

In diesem Kapitel soll in einem ersten Schritt der Term „Taxonomie“ im Allgemeinen beschrieben werden um in weiterer Folge wird die EU-Taxonomieverordnung im Speziellen zusammenzufassen und so der Abschlussarbeit einen theoretischen Rahmen zu geben.

#### **3.5.1 Begriff Taxonomie**

Die Taxonomie für Nachhaltigkeit dient als Orientierungshilfe für Investorinnen und Investoren, die ökologische und soziale Verträglichkeit wirtschaftlicher Aktivitäten zu beurteilen. Ziel ist es, die Transformation hin zu einer emissionsarmen und sozial nachhaltigen Wirtschaft zu forcieren. Die Intention hinter einem solchen Schema liegt in der Schaffung einer einheitlichen Terminologie, die von Investorinnen und Investoren, Herausgebenden, Projektleitenden und Politikgestaltenden verwendet wird. Dies erleichtert es Investorinnen und Investoren, die Übereinstimmung von Anlagen mit soliden Nachhaltigkeitskriterien und regulatorischen Anforderungen zu prüfen (UN PRI und World Bank Group, 2020, S. 22).

Solch ein Klassifikationsschema ermöglicht es;

- Eindeutigkeit darüber zu schaffen, was als grüne oder nachhaltige Tätigkeit gilt;
- den Nachhaltigkeitsgrad von Investitionen und Unternehmensaktivitäten zu quantifizieren, beispielsweise durch Bestimmung des Anteils grüner Einnahmen oder Ausgaben;
- Investorinnen und Investoren und Unternehmen bei der Gestaltung und Berichterstattung ihres Übergangs zu einer emissionsarmen Wirtschaft zu unterstützen, indem es eine inklusive Wirtschaftsplanung und -berichterstattung

erleichtert und Zielvorgaben sowie Richtungen für verschiedene wirtschaftliche Aktivitäten definiert;

- politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern fundierte Entscheidungsgrundlagen zu bieten und die Entwicklung effektiverer Vorschriften zu ermöglichen, die mit wichtigen langfristigen Zielen wie dem Pariser Übereinkommen harmonisieren;
- einen gemeinsamen Referenzrahmen zu etablieren und die Kooperation zwischen politischen Entscheidungsträgerinnen, Entscheidungsträgern, Investorinnen und Investoren und Unternehmen zu stärken (Veith et al., 2021).

Das Hauptanliegen eines Taxonomiesystems besteht darin, die Förderung von Investitionen zu unterstützen, die mit den Zielen der Nachhaltigkeit übereinstimmen, einschließlich der Entwicklung eines Systems, das Net-Zero-Emissions anstrebt sowie eine stabile Wirtschaftsführung verfolgt.

### **3.5.2 EU-Taxonomie in Bezug auf den Immobiliensektor**

Die 6 definierten Umweltziele stellen sich wie folgt dar (Europäische Kommission, 2020a):

1. Klimaschutz
2. Klimawandelanpassung
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 2021 existieren für die beiden ersten Umweltziele, nämlich den „Klimaschutz“ und die „Anpassung an den Klimawandel“, präzise Vorgaben in Form ausführlicher technischer Kriterien, die zur Einschätzung eines "wesentlichen Beitrags" herangezogen werden können. Zusätzlich sind für die folgenden vier Umweltziele Bewertungskriterien festgelegt, die als Mindeststandards (DNSH-Anforderungen) erfüllt sein müssen. Obwohl die Europäische Kommission detailliertere Anforderungen

für die Umweltziele 3 bis 6 als "wesentlichen Beitrag" für das Jahr 2022 avisiert hatte, steht eine offizielle Verabschiedung dieser Kriterien zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.

Die **EU-Taxonomie** legt für den **Immobilien**sektor spezifische ökonomische Aktivitäten fest, darunter:

- Errichtung von Neubauten
- Modernisierung vorhandener Strukturen
- Einbau sowie Instandhaltung energieeffizienter Anlagen
- Einrichtung und Instandsetzung von E-Ladestationen an Gebäuden und auf zugehörigen Parkflächen
- Implementierung sowie Wartung von Systemen zur Messung und Optimierung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- Einbau, Wartung und Instandsetzung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Ankauf- und rechtliches Eigentum an Immobilien (Gebetsroither et al., 2024a)

Für diese Aktivitäten existieren bereits spezifische Vorgaben zur Einhaltung der Taxonomie, insbesondere bezogen auf die Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und klima:aktiv, 2024).

Daher haben Unternehmen, die eine Konformitätsprüfung durchführen möchten, momentan nur die Option, zwischen den zwei bereits definierten Umweltzielen (Anm. „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“) zu wählen, um als wesentlicher Beitrag laut Taxonomie anerkannt zu werden. Auf Grundlage der aktuellen Daten empfiehlt die Initiative klima:aktiv besonders für den Gebäudesektor, sich für das Umweltziel "Klimaschutz" zu entscheiden. Dennoch ist es erforderlich, dass alle weiteren Umweltziele mit ihren Mindestanforderungen berücksichtigt werden, was durch eine Dokumentation, die die Vermeidung signifikanter Beeinträchtigungen (DNSH) beweist, dargelegt werden muss.



Die Bedingungen für einen signifikanten Beitrag zu den Umweltzielen, einschließlich „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“, und die technischen Leitlinien hierfür wurden Ende Juni 2023 veröffentlicht. Im Rahmen dieses Umweltziels werden für den Immobiliensektor Richtlinien zum Neubau, zur Sanierung existierender Gebäude, zum Abbruch und zur Entfernung von Bauwerken, zur Wartung von Straßen und Autobahnen sowie zur Nutzung von Beton im Bauwesen festgelegt (Gebetsroither et al., 2024b).

### 3.6 Der europäische Green Deal

Engert (2022), streicht hervor, dass der EU-Green-Deal und die darin integrierte EU-Taxonomie das Ziel verfolgen, Investitionen gezielt in nachhaltige Vorhaben, Produkte und Firmen zu steuern. Nachhaltigkeit, die lange Zeit lediglich als attraktives Zusatzmerkmal galt, hat sich nun in einen messbaren ökonomischen Wert verwandelt. Dies stellt eine wesentliche Entwicklung für die Immobilienbranche dar, da erstmals durch eine Verordnung auf europäischer Ebene bestätigt wurde, dass Investitionen in nachhaltige Projekte mit einem niedrigeren Risiko verbunden sind. Diese Neuerung wird sich auf die Finanzierungskosten sowie die Preisbildung bei Immobilien auswirken und gilt für sowohl für Neuentwicklungen als auch für bestehende Gebäude.

Dieses strategische Dokument legt die Hauptprioritäten für die kommenden fünf Jahre fest, wobei das wichtigste Ziel die Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 ist (Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, 2024; Europäische Kommission, 2021). Der Green Deal der Europäischen Kommission stellt einen maßgeblichen Anstoß dar, um Nachhaltigkeit in unternehmerischen Praktiken zu fördern und zu integrieren. Er initiiert somit die Notwendigkeit für Unternehmen, ein systematisches ESG-Management aufzubauen, um ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit gezielt zu lenken und transparent in Nachhaltigkeitsberichten zu vermitteln (*Ready fo ESG*, 2023).

Die Vorgelegten Gesetzesinitiativen umfassen:

- **Net-Zero Industry Act** für bessere Bedingungen für Netto-Null-Technologien: Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie Wärmepumpen aber auch Biogas.

- Ein Gesetz über **kritische Rohstoffe**
- **Reform des EU-Strommarktes** zum Ausbau erneuerbarer Energien (Kuhn, 2024).

Der europäische Green Deal skizziert zusammengefasst die Richtlinien für die zukünftige EU-Politik über einen Zeitraum von fünf Jahren und fungiert gleichzeitig als Strategie für nachhaltiges Wachstum, die die vorherigen Initiativen Europa 2020 und die Lissabon-Strategie ablöst (*Ready fo ESG*, 2023).

### **3.7 Grundlagen der Gebäudezertifizierung**

Es kann somit festgehalten werden, dass aktuelle Trends auf die zunehmende Bedeutung verschiedener Zertifizierungssysteme für Gebäude verweisen, die deren Nachhaltigkeitseigenschaften standardisiert bewerten.

Diese Zertifikate machen das Thema Nachhaltigkeit für Investorinnen und Investoren, Entwicklerinnen und Entwicklern und die Öffentlichkeit nicht nur greifbarer und wirtschaftlich attraktiver, sondern bieten auch eine gewisse Sicherheit bezüglich des langfristigen Immobilienwerts. Sie fördern zudem eine umweltfreundliche Bauweise durch klar definierte, verständliche Kriterien für nachhaltiges Bauen.

Sowohl national als auch international gibt es eine Vielzahl von Gebäudezertifizierungssystemen, die sich in ihrer Bewertungsmethodik und Schwerpunktsetzung unterscheiden. Diese Systeme beurteilen die Nachhaltigkeit eines Gebäudes üblicherweise anhand verschiedener Aspekte wie Materialverwendung, Energieeffizienz, Bodennutzung, den Betrieb des Gebäudes, Wassermanagement, bis hin zur Innenraumqualität. Einige berücksichtigen bereits Aspekte der Kreislaufwirtschaft (Gebetsroither et al., 2024b). Die Hauptunterschiede zwischen den Systemen liegen in der Art und Weise, wie Daten zusammengefasst und einzelne Nachhaltigkeitsfaktoren gewichtet werden. Trotz der Vielfalt an Methoden und Kriterien lassen sich die meisten Systeme nach bestimmten gemeinsamen Kategorien vergleichen. Ein Vergleich erfolgt an späterer Stelle in dieser Arbeit.

Die Zahl der Bewertungssysteme hat in den letzten Jahren stark zugenommen, mit weltweit über 600 Methoden zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden, wobei viele nationale Standards wie der *klima:aktiv Gebäudestandard* in Österreich folgen. International etablierte Systeme umfassen BREEAM und LEED, sowie DGNB. Die Entwicklung von „Green Building“ zu „Sustainable Building“ in Österreich und anderen Ländern hat dazu geführt, dass auch soziale und ökonomische Kriterien zur Zertifizierung einfließen. Siehe dazu Kapitel „Die 3 Säulen der Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeit im Bauwesen“ (Gebetsroither et al., 2024b, S. 15, 16).

### **3.7.1 International**

Zwar liegt der Fokus dieser Arbeit auf der österreichischen Immobilienwirtschaft, Investorinnen und Investoren zeigen jedoch mindestens genauso großes Interesse an international zertifizierten Gebäuden wie an Zertifikaten nationaler Institutionen (Florian Wehrberger, 2021). Aus diesem Grund erscheint es dem Verfasser sinnvoll, nachfolgend die für Bauträger relevanten Zertifikate zu listen und zusammenfassend zu erklären um ein stabiles Fundament für die Beantwortung der Forschungsfragen zu errichten.

#### **3.7.1.1 EU Green Building: Auszeichnung für Bauherren**

Dieses Programm der EU zielt auf die Energieeffizienz von Dienstleistungsgebäuden ab, indem es vorschreibt, die gesetzlichen Höchstwerte für den Energieverbrauch, um mindestens 25% zu unterschreiten – und zwar gilt dies sowohl für Neubauten als auch für Sanierungsprojekte. Die Erfüllung dieser Kriterien wird anhand des End- oder Primärenergieverbrauchs gemessen, sofern entsprechende Standards im jeweiligen EU-Land existieren. Bauherren, die diese Vorgaben erfüllen, erhalten als Anerkennung für ihre Energieeffizienzbemühungen den Status eines „EU Green Building Partners“. Unternehmen, die bei der Umsetzung dieser Projekte unterstützen, können als „EU Green Building Endorsers“ ausgezeichnet werden („Gebäudebewertungssysteme im Vergleich“, n. d.).

### **3.7.1.2 LEED**

LEED, kurz für Leadership in Energy and Environmental Design, wurde in den späten 1990er Jahren vom US Green Building Council (USGBC) ins Leben gerufen und ist heute eines der am weitesten verbreiteten Bewertungssysteme für nachhaltiges Bauen weltweit. Seit 2008 wird die Zertifizierung durch das Green Building Certification Institute gehandhabt. LEED zeichnet sich durch eine umfangreiche globale Akzeptanz und eine hohe Anzahl qualifizierter Prüferinnen und Prüfer für die Durchführung der Bewertungen aus. Das System wird besonders von international agierenden Unternehmen bevorzugt, die eine konsistente Bewertung ihrer Gebäude weltweit anstreben. LEED bewertet Gebäude vorwiegend nach energieeffizienten und umweltfreundlichen Kriterien und strebt eine Vereinheitlichung im Bereich des "Green Building" an. Es bietet spezifische Bewertungskriterien für unterschiedliche Gebäudetypen, basierend auf einem Katalog, der sechs Hauptkategorien umfasst: nachhaltige Geländegestaltung, Wasserwirtschaft, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen, Innenraumqualität sowie Innovation im Planungsprozess. Die Zertifizierung erfolgt in vier Stufen: „Zertifiziert“, „Silber“, „Gold“ und „Platin“ (U.S. Green Building Council, 2024).

### **3.7.1.3 BREEAM**

Neben LEED wird oft BREEAM zur Zertifizierung als Alternative angestrebt, ein Pioniersystem in der Bewertung von Gebäuden, das gegen Ende der 1980er Jahre vom britischen Building Research Establishment (BRE) ins Leben gerufen wurde. Es zeichnet sich als das weltweit erste derartige Bewertungssystem aus. BREEAM bewertet Immobilien nach einem spezifischen Satz von Kriterien, die je nach Typ des Gebäudes variieren können, wobei maximal 100 Punkte erzielt werden können. Die Zertifizierung durch BREEAM erfolgt in sechs Qualitätsstufen: von „ausreichend“ über „befriedigend“, „gut“, „sehr gut“ und „exzellent“ bis hin zu „herausragend“. Dabei werden Gebäude in neun Kategorien beurteilt, die ein breites Spektrum abdecken: Management, Energieeffizienz, Gesundheit und Komfort, Verschmutzung, Transport, Nutzung von Umwelt und Flächen, Ökologie, Materialien sowie Wasserwirtschaft. Die Anzahl der erreichten Punkte bestimmt letztlich die Zertifizierungsstufe des Gebäudes,

was eine differenzierte Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung ermöglicht. („Gebäudebewertungssysteme im Vergleich“, n. d.; TÜV Süd, 2024).

#### **3.7.1.4 DGNB/ÖGNI**

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) arbeitet eng mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zusammen und hat deren Zertifizierungssystem adaptiert, um es den spezifischen Anforderungen Österreichs anzupassen. Diese Kooperation ermöglicht eine detaillierte Bewertung von Gebäuden anhand von rund 50 Kriterien, die in mehrere Hauptkategorien unterteilt sind. Diese Kategorien umfassen Ökologie, wie zum Beispiel das Treibhauspotenzial, die Nutzung von Ressourcen und den Trinkwasserbedarf; Ökonomie, einschließlich der Lebenszykluskosten und der Möglichkeit zur Drittverwendung; soziokulturelle und funktionale Aspekte, darunter thermischer Komfort, Barrierefreiheit und Flächeneffizienz; Technik, zu der Brandschutz, Schallschutz und die Wartungsfreundlichkeit zählen; sowie Prozesse, die die integrale Planung, den Baustellen- und Bauprozess sowie die Qualitätssicherung betreffen. Der Standort eines Gebäudes wird ebenfalls bewertet, fließt jedoch nicht in die Gesamtbewertung mit ein.

Die Vergabe von Zertifikaten durch die ÖGNI erfolgt in drei Stufen: Gold, Silber und Bronze, wobei die Bewertungskriterien je nach Art des Gebäudes variieren können. In Österreich ist die Präsenz des ÖGNI-Zertifikats besonders stark, was sich in der Zertifizierung zahlreicher Objekte widerspiegelt, darunter diverse Eurospar- und Spar-Standorte, der Med Campus Graz oder das Quartier Belvedere Central – Baufeld 2. Diese breite Akzeptanz und Anwendung des Zertifizierungssystems unterstreicht die Bedeutung und den Einfluss der ÖGNI in der Förderung nachhaltiger Praktiken im österreichischen Bauwesen (Artner & Kohlmaier, 2022, S. 529, 530).

Teufelsdorfer et al., 2015 geben eine Übersicht über die drei relevantesten internationalen Zertifikate (LEED, BREEAM und DGNB). Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

	DGNB	BREEAM (United Kingdom)	LEED (USA)
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kann im Zuge der Planung erstellt werden (Vor Zertifizierung)</li> <li>• Abschätzbare zusätzliche Planungskosten</li> <li>• Detaillierte Zieldefinition</li> <li>• Genaue Darstellung und Bewertung von Lebenszykluskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• International bekanntes Bewertungssystem</li> <li>• Verfügbar für verschiedene Länder, anpassbar</li> <li>• Vor Zertifizierung nach Zieldefinition</li> <li>• Nachträgliche Zertifizierung möglich</li> <li>• Abgestufte Bewertung (kein Punktesystem)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• International bekanntes Bewertungssystem</li> <li>• Vor Zertifizierung nach Zieldefinition</li> <li>• Freie Wahl der Punkte</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ junges Zertifizierungssystem</li> <li>• Kleiner Markt (Ö, D)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhter Aufwand in der Planung und im Planungsprozess auf Grund der Notwendigkeit zur Erstellung einer Referenzplanung</li> <li>• Dokumentation in englischer Sprache erforderlich</li> <li>• Definierte "Musskriterien"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhter Aufwand in der Planung und im Planungsprozess auf Grund der Notwendigkeit zur Erstellung einer Referenzplanung (auf Basis von US-Normen)</li> <li>• Definierte „Musskriterien“</li> <li>• Zertifizierung erst nach Gebäudeinbetriebnahme (sind Messprogramme vorgesehen, dann erst 18 Monate danach)</li> </ul>
<b>Bewertungskategorien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologische Qualität</li> <li>• Ökonomische Qualität</li> <li>• Soziokulturelle und funktionale Qualität</li> <li>• Technische Qualität</li> <li>• Prozessqualität</li> <li>• Standortqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Management</li> <li>• Health &amp; Well Being</li> <li>• Energy</li> <li>• Transport</li> <li>• Water</li> <li>• Materials</li> <li>• Land Use</li> <li>• Pollution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort und Außenraum (Verkehr, Versorgung, Umweltbeeinflussung etc)</li> <li>• Effizienz der Wasserversorgung</li> <li>• Energie und Atmosphäre (Energieeffizienz Hülle, Haustechnik)</li> <li>• Materialeinsatz und Ressourcen-Management (Gebäudewiederverwendung, Baumaterialwiederverwendung, allgemeines Recycling, Einsatz zertifizierter Materialien)</li> <li>• Innenraumklima und Qualität (Raucherkontrolle, Luftgeschwindigkeiten, Materialemissionen, Heizkomfort, Tageslichtqualität)</li> <li>• Innovation</li> </ul>

Abbildung 2: Gegenüberstellung Zertifizierungen

### 3.7.2 National

Neben den internationalen Zertifikaten spielt die Klima:aktiv-Zertifizierung im heimischen Immobilienmarkt eine tragende Rolle. Außerdem wird in diesem Kapitel die Zertifizierung der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen erläutert. Da in der Arbeit der Fokus auf private und freifinanzierende Bauträger gelegt wird, soll an dieser Stelle das HBP (Holistic Building Program) der Bundesimmobiliengesellschaft lediglich erwähnt sein, jedoch wird dieses nicht näher beschrieben. Nähere Informationen zu dem Programm kann dem Link <https://hbp.big.at> entnommen werden.

### **3.7.2.1 Klima:aktiv-Zertifizierung**

Innerhalb Österreichs ragt das klima:aktiv (oder klimaaktiv) Gebäudebewertungssystem heraus, das als Teil der klimaaktiv Klimaschutzinitiative bereits 2005 ins Leben gerufen wurde. Mit Stand Anfang 2023 zeichnet sich dieses System durch die Auszeichnung von etwa 1.400 Gebäuden aller Nutzungsarten aus, was es zum führenden System in Österreich macht, weit vor anderen lokalen Zertifizierungssystemen (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und klima:aktiv, 2024). Neuere Zahlen sind zum Zeitpunkt des Verfassens der Arbeit nicht verfügbar.

Die Aktualisierung der klimaaktiv Kriterienkataloge im Jahr 2020 hat die Evaluierung von Neu- und Sanierungsprojekten in puncto CO<sub>2</sub>-Neutralität und Anpassung an den Klimawandel verfeinert. Diese Überarbeitung führte zur Einführung neuer Aspekte und zur Anpassung des Bewertungsschemas, was eine detailliertere und umfassendere Beurteilung ermöglicht. Ein signifikanter Schritt ist das Verbot von fossilen Wärmesystemen, wie Erdgas, Öl oder Kohle, in Neubauten und bei umfassenden Sanierungen, was die ohnehin schon strengen Anforderungen ergänzt. Zusätzlich wird innerhalb des Programms ein hoher Stellenwert auf den Komfort in Wohn- und Arbeitsbereichen gelegt, ebenso wie auf die Vermeidung von Materialien, die gesundheits- oder umweltschädlich sein könnten, um die bestmögliche Qualität der Innenraumluft zu gewährleisten. Weitere Kriterien unterstreichen die Wichtigkeit eines ökologisch verträglichen Standortumfeldes und fördern nachhaltige Mobilitätskonzepte, um den umfassenden Anspruch an eine nachhaltige Bauweise zu unterstützen. (klimaaktiv, 2023).

Das Punktesystem basiert auf einem 1.000-Punkte-Rahmen und teilt sich seit 2020 wie folgt auf (klimaaktiv, 2023):

Bewertungskategorie		max. Punkte
<b>A</b>	Standort	<b>150</b>
<b>B</b>	Energie und Versorgung	<b>550</b>
<b>C</b>	Baustoffe und Konstruktion	<b>150</b>
<b>D</b>	Komfort und Gesundheit	<b>150</b>
<b>Gesamt maximal</b>		<b>1000</b>

Abbildung 3: Punkteverteilung klima:aktiv, eigene Darstellung

Spezifische Änderungen beinhalten die Neubewertung von **Standortkriterien**, insbesondere in Bezug auf Infrastruktur und umweltfreundliche Mobilität, sowie die Einführung von Kriterien für das Mikroklima und Grünflächen.

Im **Energiebereich** wurden innovative Effizienztechnologien und Speicherlösungen hervorgehoben.

Bei **Materialien und Konstruktion** wird nun stärker auf umweltschonende Baustoffe und Kreislauffähigkeit geachtet.

Der **Komfort und die Gesundheit** der Nutzer werden durch Kriterien wie Sommertauglichkeit und Innenraumluftqualität in größeren Gebäuden betont.

Diese Anpassungen spiegeln das Bestreben wider, Gebäude ganzheitlich zu bewerten, indem nicht nur ökologische, sondern auch soziale und wirtschaftliche Faktoren berücksichtigt werden, um den Anforderungen an nachhaltiges Bauen gerecht zu werden (klimaaktiv, 2023).

### 3.7.2.2 ÖGNB

Im Jahr 2000 legten das Österreichische Ökologie Institut und das Institut für Baubiologie und Ökologie den Grundstein für die Initiative, die später als die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) bekannt wurde. Dieses Pionierprojekt markiert den Beginn eines nachhaltigen Bauwesens in Österreich, mit der formellen Gründung der Gesellschaft im Jahr 2009 und der Einführung des Total Quality Building (TQB) Bewertungssystems im selben Jahr.



Die ÖGNB verfolgt das Ziel, ein umfassendes Bewertungstool für nachhaltiges Bauen zu bieten, welches sich besonders durch seine Kosteneffizienz auszeichnet. Eine Besonderheit des Systems ist die Abwicklung der Prüfkosten über externe Drittprüfer, die sich nach der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Gebäudes richtet. Diese Herangehensweise ermöglicht es, Qualitätssicherung und Nachweisführung an spezialisierte externe Anbieter zu delegieren, wodurch eine hohe Flexibilität und Effizienz gewährleistet wird. Ein herausragendes Merkmal des TQB-Systems ist seine Offenheit und Transparenz: Sämtliche Kriterien und Anforderungen sind als Open-Source-Dokumente verfügbar, was nicht nur eine breite Anwendung, sondern auch eine umfassende Einsicht und Beteiligung ermöglicht. (ÖGNB, 2024a). Dies trägt maßgeblich zur Förderung und Verbreitung nachhaltiger Bauweisen bei und unterstützt die Integration der EU-Klimaziele 2030, indem es eine transparente und effiziente Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden bietet.

Die Bewertungsstruktur der ÖGNB umfasst fünf Hauptkategorien (im Gegensatz zu 4 der klima:aktiv-Zertifizierung), in denen insgesamt bis zu 1000 Punkte erreicht werden können (ÖGNB, 2024b).

<b>Bewertungskategorie</b>		<b>max. Punkte</b>
<b>A</b>	<b>Standort &amp; Ausstattung</b>	<b>200</b>
<b>B</b>	<b>Wirtschaft &amp; Techn. Qualität</b>	<b>200</b>
<b>C</b>	<b>Energie und Versorgung</b>	<b>200</b>
<b>D</b>	<b>Gesundheit und Komfort</b>	<b>200</b>
<b>E</b>	<b>Bausteoffe und Konstruktion</b>	<b>200</b>
<b>Gesamt maximal</b>		<b>1000</b>

Abbildung 4: Punkteverteilung ÖGNB

## IBO ÖKOPASS

Der IBO Ökopass ist seit 2001 der meistverwendete Gebäudequalitätspass Österreichs für Wohngebäude. Mehr als 400 Wohnhausanlagen wurden bisher bewertet. Dabei konnte durch Qualitätskontrolle und umfangreiche Messungen ein hoher Standard im mehrgeschoßigen Wohnbau umgesetzt werden.

Der IBO Ökopass ist ein speziell auf Wohnhausanlagen ausgerichteter Gebäudepass. Ziel ist der Nachweis der baubiologischen und bauökologischen Qualität von Wohnhausanlagen und dessen Nutzung als Instrument für Marketing und Qualitätssicherung. Grundlagen sind die Ergebnisse und Beurteilungen anhand von Planungsunterlagen, Berechnungen, Messungen und Baubegehungen, die in einem umfassenden Bewertungsbericht dokumentiert sind (IBO-Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie, 2024).



Abbildung 5: Ablauf einer IBO Ökopass Bewertung (IBO, 2024)

Die Bewertung von Wohnanlagen erfolgt in zwei Phasen: einer vorläufigen Beurteilung zu Beginn des Baus und einer abschließenden Bewertung, die mit der Ausstellung des IBO ÖKOPASS nach der Fertigstellung der Wohnungen abgeschlossen wird.

**Vorläufige Beurteilung:** Diese basiert auf den Bauplänen und bereits ermittelten Daten von ähnlich konstruierten Gebäuden.

**Abschließende Bewertung:** Nachdem die Wohnanlage fertiggestellt ist, prüfen das IBO und „entsprechende Prüfinstitute“ die Einhaltung der Kriterien. Die Ergebnisse werden in einem Bericht festgehalten, und die Anlage wird mit einem IBO ÖKOPASS zertifiziert, der den neuen Bewohnern bei der Übergabe präsentiert wird. Die genauen Messergebnisse sind im detaillierten Bericht einsehbar wobei die Qualitätseinstufung in vier Kategorien erfolgt:

- **Ausgezeichnet:** Kennzeichnet besonders innovative bauliche Maßnahmen, die Bewohnern exzellenten Komfort und niedrige Betriebskosten bieten und zugleich die Umwelt und Ressourcen schonen.

- **Sehr gut:** Für hervorragende bauliche Lösungen, die den Wohnkomfort signifikant steigern und umweltfreundlich sind.
- **Gut:** Qualitativ hochwertige Lösungen, die über dem Standardangebot liegen.
- **Befriedigend:** Bestätigt, dass die Wohnanlage die spezifischen IBO ÖKOPASS-Anforderungen erfüllt, welche meist über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

### 3.8 Klima:aktiv und EU-Taxonomie

Das klima:aktiv Gebäudeprogramm, welches bereits in vorherigen Abschnitten erörtert wurde, hebt sich durch seine außerordentlich strengen Richtlinien bezüglich Energieeffizienz und der Minimierung von Treibhausgasemissionen hervor. Angesichts dieser rigorosen Vorgaben ist zu erwarten, dass Gebäude, die das klima:aktiv Siegel tragen, auch die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllen. Das Programm stellt umfangreiche Richtlinien zur Verfügung, die darauf abzielen, Unternehmen zu unterstützen, ihre Konformität mit den Taxonomieanforderungen nicht nur zu dokumentieren, sondern auch effizient zu kommunizieren. Diese detaillierten Anleitungen bieten eine klare Darstellung der spezifischen Anforderungen der EU-Taxonomie für den Bau- und Immobiliensektor. Zudem werden Strategien vorgeschlagen, wie die Erfüllung dieser Taxonomiekriterien im Rahmen der klima:aktiv Gebäudedeklaration effektiv dargestellt werden kann. Dadurch wird eine Brücke geschlagen zwischen den ambitionierten Zielen des Programms und der umfassenden Einhaltung europäischer Standards für nachhaltiges Bauen (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und klima:aktiv, 2024).

### 3.9 Nationale Vorschriften

Es wurden neben EU-Direktiven bereits nationale Gesetze etabliert oder befinden sich in Ausarbeitung. Im Folgenden jeweils eine kompakte Zusammenstellung der wichtigsten Gesetze.

Beispiele wie die bereits im Jahr 2011 eingeführte und 2013 in Kraft getretene EU-Bauprodukteverordnung 305/2011 werden in dieser Arbeit nicht behandelt, da sie

bereits seit geraumer Zeit zum Stand der Technik zählen und daher keine Neuerungen, Herausforderungen oder Hürden für nationale freifinanzierende Bauträger darstellen.

### **3.9.1 Erneuerbare-Wärme-Gesetz**

Das am 29. Februar 2024 in Kraft getretenen Bundesgesetz für Erneuerbare Wärme (EWG) etabliert den rechtlichen Rahmen, der ein Verbot für den Einbau von Gasheizungen in neu errichteten Gebäuden vorsieht. Dies baut auf dem seit 2020 geltenden Verbot für den Einbau von Ölheizungen, das primär zentrale Heizsysteme adressiert, auf und erweitert dieses auf alle Arten von Heizsystemen, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, einschließlich dezentraler Gasheizsysteme. Ziel ist es, den weiteren Anstieg von Anlagen, die fossile Brennstoffe nutzen, zu verhindern. Für bestehende Verfahren und Geschäftsfälle, die vor dieser Neuregelung eingeleitet wurden, sind spezielle Übergangsvorschriften vorgesehen. Die Inhalte des Gesetzes zum Verbot des Einbaus von Ölkesseln aus dem Jahr 2019 werden in das neue EWG überführt. Nach der erfolgreichen Durchführung des erforderlichen Notifizierungsverfahrens auf EU-Ebene konnte der gesetzgeberische Prozess auf nationaler Ebene mit der Zustimmung der Länderkammer abgeschlossen werden (Österreichisches Parlament, 2024).

Konkret bedeutet das für Bauträger und Bestandhaltende:

Seit 2023 wird in Österreich die Installation von Gasheizsystemen in neu errichteten Gebäuden untersagt, wobei für Bauten, die bereits eine Genehmigung erhielten, in der Planungsphase sind oder sich im Bau befinden, Ausnahmen gelten. Ab diesem Zeitpunkt ist es ebenfalls obligatorisch, dass defekte Heizungen, die mit Öl oder Kohle betrieben werden, nur noch durch Systeme ersetzt werden dürfen, die erneuerbare Energiequellen nutzen. Ein Verbot für den Einbau von Öl- und Kohleheizungen in Neubauten besteht bereits seit 2020.

Das Jahr 2025 markiert den Startpunkt für die obligatorische Erneuerung von besonders alten Heizanlagen, die mit Kohle oder Öl betrieben werden, insbesondere

betrifft dies alle Ölheizsysteme, die vor 1980 installiert wurden. Zur Unterstützung dieser Umstellung sind umfassende finanzielle Förderungen vorgesehen.

Bis 2035 ist vorgegeben, dass alle veralteten Heizsysteme, die mit Kohle oder Öl arbeiten, in ganz Österreich durch zeitgemäße Heizlösungen ersetzt werden müssen, die auf erneuerbaren Energien fußen. Weiterhin ist bis zum Jahr 2040 festgelegt, dass Gasheizungen entweder durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt oder auf den Betrieb mit biogenem Gas umgestellt werden müssen.

Für Wohnungen mit dezentralen Heizlösungen, wie etwa Gasetagenheizungen, in Gebieten mit vorhandener Fernwärmeinfrastruktur, ist bis spätestens 2040 eine Anpassung vorgesehen. Ziel ist es, den Wohnungseigentümern den Anschluss an ein umweltschonendes und zentrales Wärmeversorgungssystem zu ermöglichen und somit den Wechsel zu nachhaltigeren Heizoptionen zu erleichtern (BMK Redaktion, 2022).

### **3.9.2 Nachhaltigkeitsberichtsgesetz (NaBeG)**

Die Eingliederung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ins österreichische Rechtsgefüge mittels des aktuell in Ausarbeitung befindlichen NaBeG welches das ursprünglich bis zum Jahreswechsel 2023/2024 angestrebte Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) ablöst, soll die Rechtssicherheit für die betreffenden Unternehmen verbessern und ihnen ermöglichen, sich auf die neuen Anforderungen einzustellen. Die Frist bis Mitte 2024 verdeutlicht die Eile, mit der die Anpassungsprozesse in den Unternehmen vorangetrieben werden sollen (Baumüller, 2023, S. 715-717).

Aufgrund der restriktiven Vorgaben der CSRD bleibt den nationalen Gesetzgebern wenig Spielraum für individuelle Anpassungen, was die unmittelbare und präzise Überführung in nationales Recht erforderlich macht. Kernpunkte der Diskussion betreffen vor allem die Durchführung externer Prüfungen sowie die Definition von Strafmaßnahmen für Unternehmen, die ihre Berichtspflichten nicht korrekt erfüllen. Diese Elemente sind entscheidend, um die Glaubwürdigkeit und Genauigkeit der Nachhaltigkeitsberichte zu gewährleisten (Baumüller, 2023b, S. 716).

Die European Sustainability Reporting Standards (**ESRS**), die auf EU-Ebene beschlossen werden und direkt Anwendung finden, erfordern keine gesonderten legislativen Maßnahmen durch den österreichischen Gesetzgeber. Ihre direkte Anwendbarkeit verdeutlicht die Bedeutung einer einheitlichen Berichterstattungsgrundlage für Unternehmen in der EU, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu fördern.

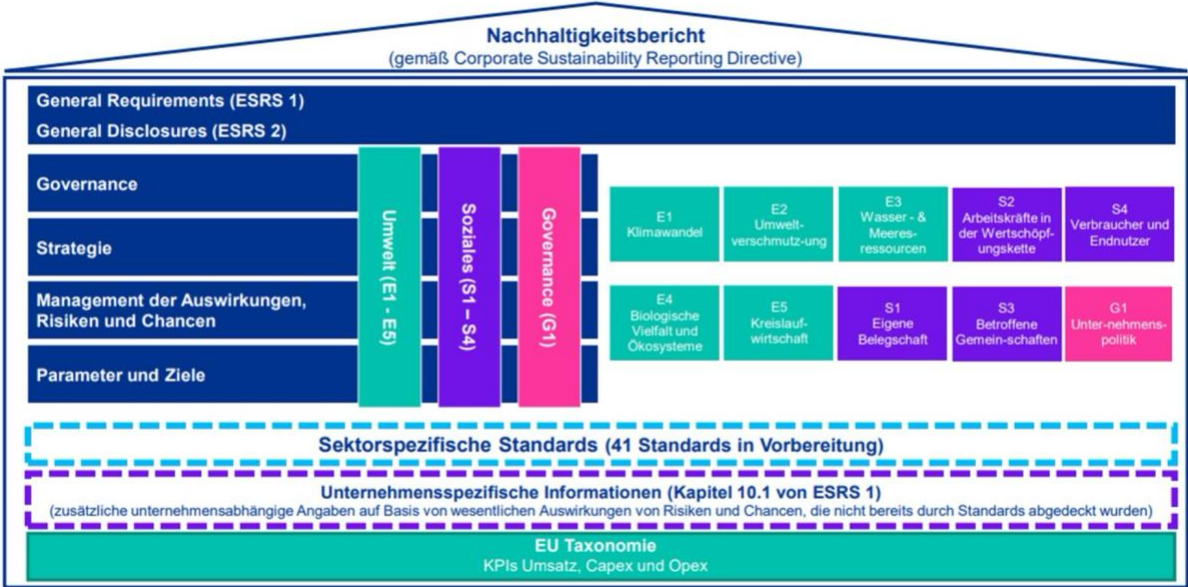


Abbildung 6: Nachhaltigkeitsbericht – ESRS (Kuhn, 2024, S. 19)

Die Implementierung des NaBeG und die Integration der CSRD in das nationale Rechtssystem Österreichs reflektieren die steigende Relevanz, die der nachhaltigen Berichterstattung im Kontext der wirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen der EU beigemessen wird. Für österreichische freifinanzierende Bauträger, die vor den Herausforderungen stehen, die EU-Klimaziele für 2030 zu integrieren, bietet dies eine fundamentale Basis, um ihre Betriebsmodelle entsprechend auszurichten und aktiv zur Erreichung dieser ambitionierten Ziele beizutragen (Baumüller, 2023b S. 717).

**3.10 Die EU-Gebäuderichtlinie**

Im Rahmen dieses Kapitels wird die Bedeutung der kürzlich überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) für den Gebäudesektor und insbesondere für

österreichische Bauträger hervorgehoben. Die EU-Gebäuderichtlinie ist ein zentraler Bestandteil der Strategie der Europäischen Union zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor. Sie zielt darauf ab, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen (Europäischer Rat der Europäischen Union, 2022). Kernpunkte der Richtlinie umfassen:

Die Gebäuderichtlinie RL 2010/31/EU, aktualisiert durch RL 2018/844/EU, stellt ein Schlüsselement der Energiepolitik der Europäischen Union dar, indem sie für den Sektor mit dem höchsten Energieverbrauch (je nach Quelle 38% bzw. 40%) umfassende Regelungen einführt. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Richtlinie ist die Pflicht zur Erstellung und Übermittlung von Energieausweisen für Gebäude, eine Initiative, die erstmals 1993 durch die SAVE-Richtlinie eingeführt wurde, um CO<sub>2</sub>-Emissionen durch verbesserte Energieeffizienz zu verringern. Die ursprünglich kurze und allgemeine Form der SAVE-Richtlinie wurde inzwischen durch drei detailliertere und verbindlichere Richtlinien ersetzt: die Energieeffizienz-Richtlinie, die Erneuerbare-Energien-Richtlinie und eben die Gebäuderichtlinie. Diese Neugestaltungen reflektieren die Erkenntnis, dass frühere Ziele zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion unzureichend erreicht wurden, insbesondere durch präzisere Anforderungen an die Energieausweise in der überarbeiteten Gebäuderichtlinie im Vergleich zu ihrer Vorgängerin, der RL 2002/91/EG (Altmann, 2021, S. 386).

### **3.10.1 Jüngste Entwicklungen**

So weit, so klar und bereits unzählige Male in der Literatur dargestellt. Ein wichtiges Update erhielt die Richtlinie jedoch am 7.12.2023, als sich die Vertreterinnen und Vertreter des EU-Parlaments im sog. Trilog-Verfahren über die Hauptaspekte der neuen EPBD einigten. Diese vorläufige Vereinbarung bedarf noch der formellen Zustimmung durch die beteiligten EU-Institutionen. Geregelt wird aber, dass entgegen den ursprünglichen Diskussionen Sanierungspflicht basierend auf Mindest-Energiestandards (MEPS) nur für Nichtwohngebäude angewendet wird, die zu den energetisch schlechtesten Gebäuden (Worst Performing Buildings - WPB) zählen. Anstelle einer einheitlichen Regelung haben die Verhandlungsführer sich darauf verständigt, dass es den einzelnen Mitgliedsstaaten überlassen bleibt, eigene

Strategien zur Erreichung der geforderten Verbrauchsreduktion im Gebäudesektor zu entwickeln und umzusetzen (ÖKO Zentrum NRW, 2023).

Die überarbeitete EPBD setzt – wie zu erwarten – auch konkrete Ziele für die Reduzierung des Energieverbrauchs in Gebäuden und legt fest, dass **bis 2030 der Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden um 16% und bis 2035 um 20-22% gesenkt werden** soll. Für **Nichtwohngebäude** verlangt die Richtlinie, dass **bis 2030 16%** und bis 2033 26% der am schlechtesten abschneidenden Gebäude renoviert werden müssen, um die Energieeffizienz zu verbessern (Europäische Kommission, 2023b).

Die Anpassung an diese Vorgaben stellt für österreichische Bauträger sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance dar. Es stellt sich die Frage, wie diese Akteure die Anforderungen der EPBD in ihre Projekte integrieren, welche ökonomischen Überlegungen dabei eine Rolle spielen und inwiefern diese Maßnahmen mit den ökologischen Zielen der EU-Klimapolitik vereinbar sind. Insbesondere die Flexibilität der Mitgliedstaaten bei der Umsetzung der Richtlinie bietet Spielraum für nationale Anpassungen, erfordert jedoch von den Bauträgern ein tiefgehendes Verständnis der spezifischen Anforderungen und der damit verbundenen ökonomischen Implikationen.

Zudem wird in der Überarbeitung die Rolle von verbesserten Energieausweisen, die auf einem gemeinsamen EU-Template basieren, und die Einführung von Maßnahmen zur Bekämpfung von Energiearmut und Förderung nachhaltiger Mobilität beleuchtet (Europäische Kommission, 2023b). Diese Aspekte verdeutlichen die Notwendigkeit einer umfassenden Planung und Implementierung von Renovierungsstrategien, um den Anforderungen der Richtlinie gerecht zu werden und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern und die Energiekosten zu senken.

Die Analyse der Auswirkungen der EPBD auf die Planungs- und Bauprozesse österreichischer Bauträger bietet somit wertvolle Einsichten in die systemischen Herausforderungen und Prioritätensetzungen innerhalb des Sektors, welche zur Beantwortung der theoretischen Forschungsfrage einen wesentlichen Beitrag leisten. Durch die Integration der EU-Klimaziele in ihre Projekte können Bauträger nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, sondern auch langfristige ökonomische



Vorteile durch erhöhte Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen realisieren.

### **3.10.2 EU-Energieausweis und EAVG 2012**

#### **3.10.2.1 EAVG 2012**

Im Zuge der Implementierung der EU-Richtlinie 2010/31/EU durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) am 1. Dezember 2012, welches die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden adressiert, wurden damals wesentliche Leitblanken für den Immobiliensektor in Österreich gebaut. Dieses Gesetz, welches für alle ab diesem Datum abgeschlossenen In-Bestand-Gabe-Anzeigen und Bestandsverträge gilt, schreibt vor, dass der Energieausweis eines Gebäudes dessen Gesamtenergieeffizienz auszuweisen hat. Diese Angaben, trotz ihrer unvermeidlichen Variabilitäten, werden als zugesicherte Eigenschaften des Gebäudes angesehen. Mit einer Gültigkeit von zehn Jahren erfordert der Energieausweis eine regelmäßige Erneuerung (Österreichischer Nationalrat, 2012).

Vermieter sind verpflichtet, den Mietern vor Vertragsunterzeichnung einen nicht älter als zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder ihnen eine originalgetreue Kopie binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Es wird die dem Alter und Typ des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz automatisch als vereinbart angesehen, sofern keine spezifischen Energiekennzahlen vorgelegt werden. Zuwiderhandlungen gegen die Vorlagepflicht können mit administrativen Strafen belegt werden, die nach § 9 Abs. 2 EAVG 2012 bis zu 1.450 Euro betragen können. Darüber hinaus ist es die Aufgabe des Verwalters, in Ermangelung einer gegenteiligen Vereinbarung, für das Vorhandensein eines gültigen Energieausweises für das verwaltete Gebäude Sorge zu tragen (Österreichischer Nationalrat, 2012).

Diese Regelungen verdeutlichen die strengen Anforderungen an die Transparenz der Energieeffizienz im Immobiliensektor, die als integraler Bestandteil der Bemühungen Österreichs anzusehen sind, die EU-Klimaziele 2030 durch die Förderung energieeffizienter Gebäude zu erreichen.

### **3.10.2.2 Energieausweis nach EU-Gebäuderichtlinie**

Im Zuge der Überarbeitung der Gebäuderichtlinie 2023 wurden unter anderem Regelungen für neue Energieausweise eingeführt. Auch diese zielen darauf ab, bis 2050 den europäischen Standard der Nullemissionen für den gesamten Gebäudebestand zu erreichen.

Ein signifikanter Wandel in den Bestimmungen betrifft die Klassifizierung der Energieeffizienz von Gebäuden. Ab 2025 soll die Bewertung nicht mehr auf absoluten Werten beruhen, sondern auf einer relativen Einschätzung, die sich auf eine prozentuale Verteilung aller Gebäude in Österreich stützt. Demzufolge wird die niedrigste Energieeffizienzklasse G die 15 % der Gebäude mit der geringsten Gesamtenergieeffizienz umfassen, während die höchste Kategorie A exklusiv für Gebäude reserviert ist, die den Status eines "Nullemissionsgebäudes" erfüllen (Europäischer Rat der Europäischen Union, 2022; Zimmermann-Gassner & Milicic, 2023).

Die Verhandlungen sind über den Entwurf dieser neuen Gebäuderichtlinie sind – wie bereits an anderer Stelle dieser Arbeit erwähnt – zum Zeitpunkt des Verfassens der Arbeit im Gange und können bis zur endgültigen Verabschiedung noch Modifikationen unterliegen. Die Implementierung dieser Richtlinie in das nationale Recht Österreichs steht ebenfalls noch aus und birgt Herausforderungen, vor allem angesichts der aktuell mangelnden umfassenden Daten zum Gebäudebestand im Land. Dieser Umstand könnte das EAVG 2012 obsolet machen und ein neues Gesetz mit sich bringen.

### **3.11 Europäische Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Das nachfolgende Kapitel behandelt einerseits die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und den European Sustainability Reporting Standards (ESRS), deren Bedeutung aufgrund ihrer weitreichenden Implikationen hervorgehoben wird. In diesem Abschnitt wird erläutert, wie spezifische Bestandteile dieser neuen Vorschriften, die für sich genommen möglicherweise komplex und herausfordernd in der Interpretation sind, im größeren Rahmen verstanden werden sollten und welche Konsequenzen sich daraus für Bauträger unterschiedlicher Größenordnungen und

Strukturen ergeben. Durch eine tiefgreifende Analyse werden die zugrundeliegenden Verbindungen und die mit diesen Bestimmungen verfolgten Ziele beleuchtet, um ein umfassendes Verständnis der komplexen Anforderungen zu fördern, die Unternehmen in der EU erwarten. Weiters geht das Kapitel auf die Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) ein, über die am 14. Dezember 2023 eine vorläufige Einigung erzielt wurde. Diese Einigung ist ein kritischer Schritt zur endgültigen Ratifizierung der Richtlinie, trotz der bestehenden Unklarheiten in vielen Bereichen.

### **3.11.1 Corporate Sustainability Reporting Directive und European Sustainability Reporting Standards**

Die nachfolgenden Abschnitte sind den spezifischen Aspekten der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) gewidmet, die aufgrund ihrer besonderen Bedeutung herausgestellt werden. Es wird dargelegt, inwiefern bestimmte Passagen dieser neuen Regulierungen, die isoliert betrachtet möglicherweise schwer zu interpretieren sind, in einem umfassenderen Kontext zu verstehen und welche Auswirkungen sie für Bauträger verschiedener Größen und Ausgestaltungen haben. Diese Analyse beleuchtet die tieferen Zusammenhänge und die beabsichtigten Ziele hinter den Vorgaben, um ein besseres Verständnis für die komplexen Anforderungen zu schaffen, die auf Unternehmen in der Europäischen Union zukommen.

Die CSRD erweitert die Nachhaltigkeitstransparenzpflichten signifikant, indem sie die Anzahl der berichtspflichtigen Unternehmen in Österreich auf über 2.000 steigert, was einer Verzwanzigfachung entspricht. Ab jetzt unterliegen alle großen Kapitalgesellschaften gemäß § 221 UGB, inklusive gleichgestellter Rechtsformen wie GmbH & Co KG, sowie Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen und kapitalmarktorientierte KMUs der Berichtspflicht. Diese Ausweitung bedeutet, dass fast jedes Unternehmen in der EU direkt oder indirekt von den neuen Vorschriften betroffen sein wird, da auch Informationen über die gesamte Wertschöpfungskette offengelegt werden müssen. Die CSRD fordert zudem eine detailliertere Berichterstattung, etwa wie Nachhaltigkeit in die Unternehmensführung integriert ist und verpflichtet erstmals zur Offenlegung bestimmter Kennzahlen. Ein zentraler

Berichtsgrundsatz ist die „doppelte Wesentlichkeit“, die eine Berichterstattung aus Unternehmens- und Gesellschaftsperspektive verlangt (Baumüller, 2023, S. 715-716).

Es handelt sich hierbei um die Dimension der „**outside-in**“-Perspektive, in der Auswirkungen von Nachhaltigkeitsfaktoren auf Finanzen und Unternehmenstätigkeit offengelegt werden.

Und andererseits der „**inside-out**“-Perspektive, welche Auswirkungen der Finanz- und Unternehmenstätigkeit auf Nachhaltigkeitsaspekte umfasst, was Stakeholder-Interessen eine größere Bedeutung zumisst (Kuhn, 2024).

Die Einführung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) soll die Vergleichbarkeit der Berichte verbessern; diese Standards befinden sich noch in Entwicklung (Baumüller, 2023, S. 715-716). Die Glaubwürdigkeit der Berichterstattung wird durch eine neue externe Prüfungspflicht gestärkt, obwohl Prüfmethode und -kapazitäten aktuell noch begrenzt sind, weshalb zunächst nur eine „begrenzte Prüfungssicherheit“ vorgesehen ist.

Die ausführliche Beschreibung, wer gem. CSRD berichtspflichtig ist, kann einer übersichtlichen Grafik im Anhang entnommen werden (Kuhn 2024, S. 29).

### **3.11.2 Corporate Sustainability Due Diligence Directive**

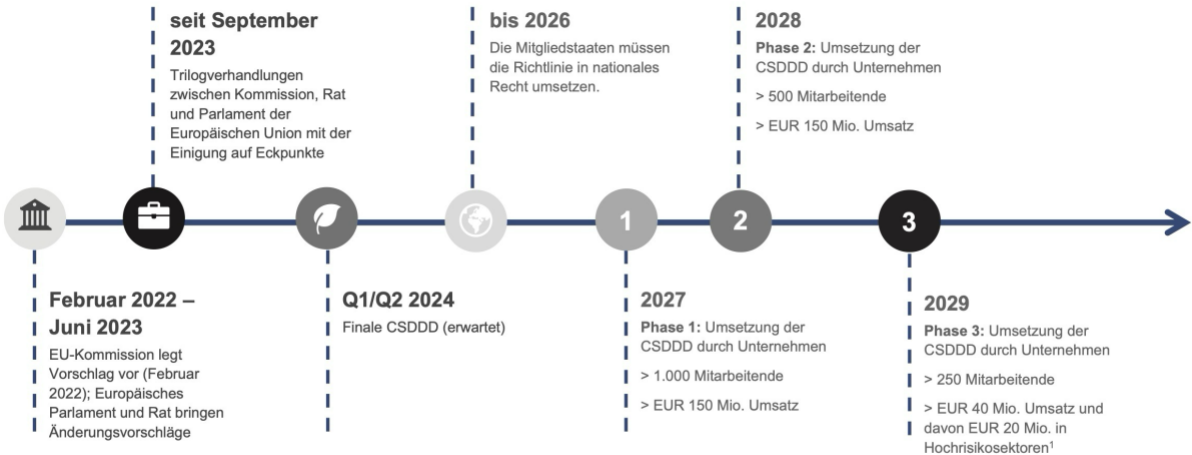
Am 14. Dezember 2023 fanden der Rat der Europäischen Union und das Europäische Parlament gemeinsamen Boden in Bezug auf die Richtlinie zur nachhaltigen Sorgfaltspflicht von Unternehmen (CSDDD), ein Schlüsselmoment für deren zukünftige Ratifizierung, trotz anhaltender Unklarheiten in vielen Bereichen. Die Initiative der CSDDD strebt danach, Firmen innerhalb der EU zu veranlassen, sowohl Menschenrechte als auch ökologische Standards in ihren Betriebs- und Lieferketten strikt zu beachten. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Prozessen der Beschaffung und des Personalwesens, die nun umfassenden Überprüfungen in Bezug auf ökologische und menschenrechtliche Sorgfaltspflichten unterzogen werden (Irresberger, Kercz & Hofer, 2024, S. 50).

Aktuell und kurzfristig ist vorherzusehen, dass unter die CSDDD primär EU-basierte Großkonzerne mit über 500 Angestellten und einem globalen Jahresumsatz über 150 Millionen Euro fallen. Es ist ein phasenweiser Beginn vorgesehen: Gemäß dem aktuellen Fahrplan müssen Firmen mit über 1.000 Angestellten bis 2027, solche mit mehr als 500 bis 2028 und Unternehmen mit über 250 Mitarbeitenden bis 2029 die Richtlinien der CSDDD einhalten.

Auch Nicht-EU-Unternehmen mit einem gewissen EU-Jahresumsatz sind nach endgültiger Verabschiedung einbezogen. Die Europäische Kommission plant, eine Liste dieser betroffenen Unternehmen zu veröffentlichen. Die CSDDD deckt die gesamte Betriebs- und Lieferkette ab, einschließlich der Auswirkungen des eigenen Unternehmens sowie jener von Geschäftspartnern und Tochtergesellschaften (Irresberger et al., 2024 S. 51).

Es ist somit vorherzusehen, dass sich künftig auch mittelgroße Bauträger langfristig mit der CSDDD auseinandersetzen müssen.

Untenstehend der von Irresberger et al. (2024) zur Verfügung gestellte Zeitrahmen für die Implementierung der CSDDD.



1 | Hochrisikosektoren: Textilien, Landwirtschaft, Lebensmittel, Abbau von mineralischen Rohstoffen

Abbildung 7: Zeitplan der CSDDD - derzeitiger Stand (Irresberger et al., 2024, S. 51)

### 3.12 Kritik an der EU-Taxonomieverordnung

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen kritisiert, dass die 2021 angepassten Baustandards die Ziele der Europäischen Kommission für eine nachhaltige Transformation der Wirtschaft nicht adäquat widerspiegeln. Diese Änderungen begünstigen laut DGNB eine ineffiziente Verteilung von Ressourcen in Bereiche, die langfristig keine Nachhaltigkeit garantieren und somit kurzfristige Korrekturen erforderlich machen würden. Ein Ausgangspunkt, der den Primärenergiebedarf nur um 10 Prozent unter die Anforderungen für Niedrigenergiehäuser setzt, werde als ungenügend erachtet. Ohne einen stufenweisen und klaren Fahrplan zur Anhebung dieser Standards fehle es an Investitionen, die den Klimazielen der EU entsprechen könnten. Die DGNB sieht im Bau- und Immobiliensektor das Risiko, als Nachzügler im Kampf gegen den Klimawandel wahrgenommen zu werden, statt als Vorreiter. Die Abschaffung eines Mindeststandards (Energieausweis Klasse B) und die mangelnde Klarheit in den Definitionen für alternative Nachweise würden die Einbindung weniger ambitionierter Projekte in "grüne" Fonds ermöglichen.

Zudem kritisiert die DGNB das mangelnde Vertrauen in bestehende Zertifizierungssysteme, die eine qualifizierte Überprüfung von Bauvorhaben ermöglichen würden.

Letztendlich bemängelt die Gesellschaft, dass die aktuellen Kriterien nicht die vorhandenen Möglichkeiten und das Engagement der Branche für den Klimaschutz und nachhaltiges Bauen reflektieren (DGNB, 2021).

Greenpeace Deutschland, zusammen mit sieben weiteren nationalen Büros, hat am 18. April 2023 vor dem Gerichtshof der Europäischen Union, dem "Gericht" in Luxemburg, Klage erhoben. Diese Aktion zielt darauf ab, die Einstufung von Gas- und Atomkraftwerken als nachhaltige Investitionen in der EU-Taxonomie zu verhindern. Greenpeace argumentiert, dass die Aufnahme klimaschädlicher und risikobehafteter Energiequellen wie Gas und Atomkraft in die Taxonomie nicht gerechtfertigt ist. Die Organisation fordert die Annullierung des Delegierten Rechtsaktes 2022/1214, der die Einbeziehung von Gas- und Atomenergie in die EU-

Taxonomie spezifisch regelt. Dieser Rechtsakt ist seit Anfang 2023 in Kraft und steht im Mittelpunkt der rechtlichen Herausforderung durch Greenpeace (Bayona, 2023).

## 4 Beantwortung der theoretischen Forschungsfragen:

### 4.1 Forschungsfragen

Nach umfassender Recherche werden nachfolgend Beantwortungen der theoretischen Forschungsfragen formuliert.

#### 1. Welche konkreten Hürden und Problemstellungen ergeben sich aufgrund der EU-Taxonomieverordnung für Wohnbauträger in Zukunft?

Die EU-Taxonomieverordnung stellt einen paradigmatischen Wandel dar, der das Ziel verfolgt, die Wirtschaft der EU nachhaltiger zu gestalten. Für Wohnbauträger manifestieren sich daraus spezifische Hürden und Herausforderungen:

**Komplexität der Anforderungen:** Die Taxonomieverordnung verlangt eine detaillierte Dokumentation und Nachweisführung darüber, wie Projekte zu den Umweltzielen der EU beitragen. Dies erfordert nicht nur umfassende Kenntnisse über die Verordnung selbst, sondern auch die Fähigkeit, diese Anforderungen in die Praxis umzusetzen. Zum Beispiel müssen Wohnbauträger künftig genau dokumentieren, wie ihre Projekte in Bereichen wie Wasser- und Energieeffizienz, Abfallmanagement und Biodiversität beitragen, was umfangreiche Vorabanalysen und Planungen erfordert.

**Investitionsbedarf und Finanzierungsbedingungen:** Neben den initialen Investitionen in nachhaltige Technologien und Bauweisen müssen Wohnbauträger auch mit veränderten Finanzierungsbedingungen umgehen. Banken und Investorinnen und Investoren richten ihre Kreditvergabe zunehmend nachhaltig aus, was bedeutet, dass Projekte, die den Taxonomie-Kriterien nicht entsprechen, schwerer finanzierbar werden könnten. Langfristig ist zu erwarten, dass dadurch die Finanzierungskosten für nicht-konforme Projekte steigen, bzw. überhaupt nicht finanziert werden (dürfen), während nachhaltige Projekte möglicherweise von besseren Konditionen profitieren.

**Anpassungsfähigkeit und Innovationsdruck:** Die Notwendigkeit, sich schnell an die dynamischen Anforderungen der Taxonomie anzupassen, setzt Wohnbauträger unter



einen erheblichen Innovationsdruck. Dies beinhaltet die Entwicklung und Implementierung neuer Bautechniken und -materialien (Cradle-to-Cradle), die Anpassung an fortschrittliche Energiestandards und die Integration intelligenter Gebäudetechnologien zur Steigerung der Energieeffizienz. Wohnbauträger müssen in Forschung und Entwicklung investieren, um innovative Lösungen zu finden, die nicht nur den Anforderungen entsprechen, sondern auch kosteneffizient sind.

## **2. Welche ESG-Kriterien müssen von freifinanzierten Wohnbauträgern priorisiert behandelt werden, um die Taxonomieanforderungen zu erfüllen?**

Als Erkenntnis nach Analyse des Standes der Wissenschaft in dem theoretischen Teil kann festgehalten werden, dass nicht einzelne ESG-Kriterien über anderen zu priorisieren sind, sondern es ein Zusammenspiel von allen Punkten „Environmental“, „Social“ und „Governance“ gleichermaßen ist. Daher werden hier Beispiele und Schlussfolgerungen aus dem ersten Teil dieser Arbeit gezogen und strukturiert gelistet.

**Environmental:** Die Betonung liegt bei diesem Punkt speziell auf der drastischen Reduktion des ökologischen Fußabdrucks von Bauvorhaben (CO<sub>2</sub>-Ausstoß). Dies umfasst nicht nur die erwähnte Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien, sondern auch die Minimierung des Wasserbedarfs, die Reduzierung von Bauabfällen durch Kreislaufwirtschaftspraktiken und die Schaffung von grünen Lebensräumen zur Förderung der Biodiversität. Wohnbauträger müssen innovative Ansätze wie grüne Dächer, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und den Einsatz nachhaltiger, wiederverwertbarer Baumaterialien priorisieren. Nach Ansicht des Verfassers sind in diesem Punkt die meisten Hebel/Stellschrauben zu finden.

**Social:** Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum umfasst dies auch die Gewährleistung, dass Bauprojekte positive soziale Auswirkungen auf die Gemeinschaft haben. Dies beinhaltet die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Einbindung lokaler Stakeholder in den Planungsprozess und die Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Bauausführung, wie Barrierefreiheit und Gemeinschaftsflächen, die die soziale Kohäsion fördern.

**Governance:** Transparente Unternehmensführung und ethische Geschäftspraktiken sind entscheidend, um das Vertrauen von Investorinnen und Investoren, Finanziers und der Öffentlichkeit zu gewinnen. Dies beinhaltet klare Verfahren zur Einhaltung der Gesetzgebung, zur Korruptionsbekämpfung, Geldwäsche und zur Sicherstellung der Arbeitsrechte sowie Maßnahmen zum Schutz von Minderheiten und zur Förderung von Vielfalt und Inklusion im Unternehmen. Alle diese genannten Maßnahmen müssen auch nachweisbar sein und bestenfalls öffentlichkeitswirksam kommuniziert werden.

Durch die Priorisierung dieser ESG-Kriterien können auch kleinere und mittelgroße freifinanzierte Wohnbauträger nicht nur die Anforderungen der EU-Taxonomie erfüllen, sondern auch langfristig wettbewerbsfähig bleiben und zum globalen Ziel der Nachhaltigkeit beitragen.

## **4.2 Subforschungsfragen**

Die Subforschungsfragen, welche zugleich die empirischen Forschungsfragen darstellen, werden wie folgt beantwortet:

### **1. Mit welchen spezifischen Problemen sehen sich Bauträger konfrontiert, wenn sie Neubau- oder Renovierungsvorhaben im Einklang mit den EU-Taxonomie-Richtlinien umsetzen möchten?**

Bauträger sehen sich nach systematischer Aufarbeitung aktueller Literatur mit einer Reihe spezifischer Probleme konfrontiert. Eines der Hauptprobleme liegt in der Komplexität und dem Umfang der Anforderungen selbst, welche die Einhaltung der sechs definierten Umweltziele der EU umfassen: Besonders herausfordernd ist die Anpassung bestehender Strukturen und Baupraktiken an diese weitreichenden Ziele, insbesondere in Bereichen wie der energetischen Sanierung, der Nutzung erneuerbarer Energiequellen und der Implementierung von Kreislaufwirtschaftsprinzipien im Bauwesen.

Die Einhaltung der strengen Standards für Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen kann zu erheblichen Mehrkosten führen, die die Budgetplanung erschweren und die Wirtschaftlichkeit der Projekte beeinträchtigen.

Außerdem erfordert die Integration fortschrittlicher nachhaltiger Technologien und Bauverfahren spezialisiertes Wissen und Erfahrung, was die Notwendigkeit zur Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachkräften und Beratern mit sich bringt. Diese Expertise ist oft knapp und kann zu Verzögerungen im Projektverlauf führen.

## **2. Welche Schwierigkeiten ergeben sich für Bauträger bei der Sicherstellung der Finanzierung von Projekten unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie-Anforderungen durch Finanzinstitute?**

Finanzinstitute und Investorinnen und Investoren legen zunehmend Wert auf die Einhaltung der Taxonomie-Kriterien als Voraussetzung für die Bereitstellung von Kapital. Diese Entwicklung erschwert es – vor allem großen – Bauträgern, die notwendigen Mittel für Projekte und Bestandobjekte zu erhalten, die nicht vollständig den Kriterien entsprechen.

Somit lassen sich die Implikationen wie folgt zusammenfassen:

Erstens entsteht eine erhöhte Anforderung an die Dokumentation und Nachweisführung. Bauträger müssen umfangreiche Informationen bereitstellen, die belegen, dass ihre Projekte den Kriterien der EU-Taxonomie für nachhaltige Investitionen entsprechen. Dies umfasst neben herkömmlichen Energieausweisen detaillierte Pläne zur Energieeffizienz, zum Umgang mit Ressourcen und zur Minimierung von Umweltauswirkungen. Die Erstellung dieser Dokumente ist nicht nur zeitintensiv, sondern erfordert auch spezifisches Know-how, was zusätzliche Kosten verursacht.

Zweitens stehen Bauträger vor der Herausforderung, dass Finanzinstitute zunehmend restriktive Finanzierungsbedingungen anwenden (müssen). Aufgrund der strengen Kriterien der EU-Taxonomie könnten Banken zusätzliche Sicherheiten fordern, um das wahrgenommene Risiko einer Investition in nachhaltige Projekte zu kompensieren. Dies kann die Kosten der Projektfinanzierung erheblich erhöhen und ihre Durchführbarkeit gefährden.

Drittens ergibt sich eine strategische Herausforderung, da die Anpassung an die EU-Taxonomie eine langfristige Planung und Vorhersage erfordert. Da sich die Anforderungen der Taxonomie weiterentwickeln können, müssen Bauträger flexibel planen und möglicherweise zusätzliche Mittel für zukünftige Anpassungen einplanen. Diese Unsicherheit kann Finanzinstitute zögern lassen, Projekte zu finanzieren, die nicht eindeutig die langfristige Einhaltung der Kriterien nachweisen können.

## 5 Empirische Forschung

### 5.1 Forschungsdesign und Methodik

In diesem Kapitel erfolgt eine empirische Analyse mit dem Ziel, die aus der Literaturrecherche gewonnenen Einsichten und divergierenden Meinungen zu untersuchen. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Erfahrungen, Anforderungen und Lösungsansätze in der Praxis bei der Anwendung (oder Nichtanwendung) der EU-Taxonomieanforderungen und ESG-Maßnahmen im Generellen auftreten. Diese praktischen Erkenntnisse werden dann in den zu beantwortenden empirischen Subforschungsfragen reflektiert.

### 5.2 Gütekriterien in der Inhaltsanalyse

In den Sozialwissenschaften werden die Qualität und die Verlässlichkeit von Forschungsmethoden durch zwei zentrale Kriterien bestimmt: Reliabilität, die die Stabilität und Präzision der Messung und die Beständigkeit der Messumstände beschreibt, sowie Validität, die die Frage stellt, ob tatsächlich das erfasst wird, was beabsichtigt ist zu messen. Für diese Konzepte gibt es verschiedene Überprüfungsansätze:

Für die Reliabilität:

- **Wiederholungsmessung:** Die Durchführung der gleichen Messung zu einem späteren Zeitpunkt, um zu sehen, ob die Ergebnisse konsistent bleiben.
- **Parallelmessung (Äquivalent-Test):** Die Anwendung eines alternativen Messwerkzeugs bei derselben Gruppe, um die Konsistenz der Resultate zu überprüfen.
- **Konsistenz (Split-half):** Die Aufteilung des Messinstruments in zwei vergleichbare Segmente, um die Homogenität der Ergebnisse aus beiden Hälften zu testen (Mayring, 2022, S. 123).

Für die Validität:

- **Kriteriumsbezogene Validität:** Die Nutzung von bereits validierten Ergebnissen, die mit der Forschungsfrage in Verbindung stehen, als Benchmark.
- **Prognostische Validität:** Die Bildung von Vorhersagen auf Grundlage der Studienergebnisse und deren nachfolgende Überprüfung.
- **Analyse von Extremgruppen:** Die Auswahl und Untersuchung von Stichprobenteilen, von denen man annimmt, dass sie besonders ausgeprägte Ergebnisse zeigen, um die Richtung und Stärke dieser Ergebnisse zu bewerten.
- **Konstruktvalidität:** Die Bewertung der Ergebnisse im Lichte etablierter Theorien zur Beurteilung ihrer Plausibilität und die Prüfung der Angemessenheit der verwendeten Definitionen basierend auf dem theoretischen Rahmen (Mayring, 2022 S. 124).

### 5.3 Datenerhebung und Analyseverfahren

Am Anfang der Analyse steht die Auswahl der passenden Methode der Inhaltsanalyse. Für diese Arbeit fiel die Entscheidung auf die Zusammenfassung und Induktive Kategorienbildung (Mayring & Gläser-Zikuda, 2008 S. 68).

Die zusammenfassende Inhaltsanalyse ist eine Methode, um große Mengen von Texten oder Daten zu analysieren und auf ihre wesentlichen Inhalte zu reduzieren. Hierbei wird das Material, also die Texte oder Daten, durch sogenannte Makrooperatoren bearbeitet. Makrooperatoren sind Werkzeuge oder Techniken, die dazu dienen, den Text zu vereinfachen und zusammenzufassen, indem nicht relevante Details entfernt oder ähnliche Informationen gruppiert werden.

Das Kernstück dieser Methode ist die Festlegung einer bestimmten Abstraktionsebene. Eine Abstraktionsebene ist somit ein Maß dafür, wie detailliert oder generell die Zusammenfassung sein soll. Zu Beginn wird festgelegt, auf welcher Ebene das Material zusammengefasst werden soll.

Die Zusammenfassung wird in einem weiteren Schritt weiter abstrahiert und auf ein höheres, allgemeineres Niveau gebracht wird und so weiter verdichtet, sodass am Ende eine konzentrierte Darstellung der ursprünglichen Inhalte erreicht wird (Mayring & Gläser-Zikuda, 2008 S. 68ff).

#### **5.4 Vorgehensweise der Befragung**

Zur Beantwortung der zentralen Forschungsfragen und zur Erreichung der festgelegten Forschungsziele wird eine detaillierte qualitative Analyse mittels der Durchführung von Experteninterviews vorgenommen. Diese Methode ermöglicht es, umfangreiche und erstklassige Daten direkt von den Expertinnen und Experten zu erfassen, um Einblicke in deren Erfahrungshorizonte, Positionen und Einschätzungen zu gewinnen. Die Interviewtechnik bietet den Befragten die Möglichkeit, ihre eigenen Perspektiven und Meinungen offen zu artikulieren, was eine umfassende Untersuchung des Forschungsthemas und ein tiefgehendes Verständnis der zugrundeliegenden Fragestellung ermöglicht. Der Mehrwert dieser Vorgehensweise liegt in der Integration von Kontextinformationen und den subjektiven Eindrücken der Befragten, was zu einer reichhaltigen und vielschichtigen Analyse der Daten führt. Aus den analysierten Interviews können essentielle Themen, Verhaltensweisen und Korrelationen identifiziert und im Hinblick auf die Forschungsfrage ausgewertet werden, wodurch sich neue Perspektiven eröffnen.

In der vorliegenden Arbeit wurden insgesamt zehn Interviews geführt. Die Auswahl der Gesprächspartnerinnen und -partner erfolgte gezielt aufgrund ihrer ausgeprägten Expertise im Segment der Immobilienentwicklung. Diese wurden im Vorfeld über das Forschungsanliegen und den Inhalt der Masterarbeit informiert, um ihre spezifischen Kenntnisse optimal in die Untersuchung einbinden zu können. Den Teilnehmenden wurden vor den Gesprächen ein Leitfaden und wesentliche Hintergrundinformationen bereitgestellt, um eine gezielte Vorbereitung auf die Diskussion zu ermöglichen. Die Interviews wurden gemäß den Präferenzen der Befragten entweder persönlich in deren Arbeitsumgebung oder mittels Videokommunikation durchgeführt, wobei die Wahl des Mediums auf den individuellen Möglichkeiten und Vorlieben basierte. Zur Überwindung physischer Distanzen und zur Gewährleistung einer effizienten Durchführung der Befragungen wurden moderne Kommunikationstechnologien

eingesetzt. Bei der Entscheidungsfindung zwischen persönlichen und Videokonferenz-Interviews wurden die Präferenzen der Befragten berücksichtigt, um optimale Ergebnisse sicherzustellen. Durch die Realisierung von zehn Interviews konnten diverse Perspektiven und Meinungen erfasst werden. Die sorgfältige Aufzeichnung und Dokumentation dieser Interviews ermöglicht eine präzise Datenanalyse und -interpretation. Die gewonnenen qualitativen Einsichten erlauben die Identifikation relevanter Muster und Strukturen, die entscheidend zur Beantwortung der Forschungsfrage beitragen und tiefgreifende Erkenntnisse liefern.

## **5.5 Auswahl der Expertinnen und Experten**

Die sorgfältige Auswahl der Expertinnen und Experten war für die Qualität dieser Veröffentlichung von entscheidender Bedeutung. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der fachlichen Kompetenz und der Expertise im Sektor Immobilienentwicklung, Bauträgerwesen und einer Mischung von Kleinen- Mittelgroßen und staatlichen Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern. Eine gezielte Auswahl der Interviewpartnerinnen und -partner war ausschlaggebend, um aussagekräftige Informationen zu sammeln, die zur Klärung der Forschungsfrage beitragen. Es wurde darauf geachtet, dass die ausgewählten Personen relevante Einsichten und Informationen bereitstellen können, um ein breites Spektrum an Perspektiven abzudecken.

Bei der Auswahl der Befragten wurde deren berufliche Erfahrung in der Immobilienbranche, insbesondere in der Errichtung und Konzeption von Wohnimmobilien, vorausgesetzt, um ein fundiertes Verständnis für die speziellen Fragestellungen zu gewährleisten. Die Diversität der Ansichten und Erfahrungen wurde durch die Einbeziehung von Teilnehmenden aus unterschiedlichen Firmen und Organisationen erreicht, was einen umfassenden Überblick über aktuelle Herausforderungen, Möglichkeiten und Trends im Wohnimmobiliensektor ermöglichte.

Bei allen Befragten handelt es sich um die Geschäftsführung (8 / 10) oder von diesen für das Interview zur Verfügung gestellte Projektleiterinnen oder Projektleiter (2 / 10), was den bestmöglichen Einblick in die Nachhaltigkeitsfaktoren- und Kriterien dieser Unternehmen gewährleistet.



In dieser Studie werden die Interviewten fortan durchnummeriert und ausschließlich unter dieser Nummerierung referenziert. Um die Lesbarkeit zu verbessern und die Anonymität zu wahren, wird bei der Beschreibung der Interviewten bewusst abwechselnd die männliche und weibliche Form verwendet. Dadurch wird eine Zuordnung des Geschlechts der Befragten verhindert.

#### Interviewpartner 1 (IP 1)

Interviewpartner 1 ist Geschäftsführer eines Unternehmens, welches allgemein bekannt für seine Tätigkeit im Bereich der Immobilienentwicklung, speziell mit einem Fokus auf Wohnprojekte ist. Das Geschäftsfeld sind nachhaltige und innovative Wohnlösungen, die auf die Bedürfnisse moderner Städte und ihrer Bewohner abgestimmt sind. Somit konnte ein Gesprächspartner mit umfassender Expertise für das Gespräch gewonnen werden.

#### Interviewpartnerin 2 (IP 2)

Interviewpartnerin 2 ist Geschäftsführerin in einem Unternehmen, welches sich als Ansprechpartner in allen Belangen der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben auszeichnet. Das Leistungsspektrum dieses Bauträgers umfasst außerdem den Neubau von Wohn-, Büro- und Industriegebäuden sowie Zu- und Umbauten, Sanierungen und Abbrucharbeiten jeder Größe. Dabei konnte eine weitere wertvolle und hochkarätige Interviewpartnerin gefunden werden.

#### Interviewpartner 3 (IP 3)

Interviewpartner 3 ist Geschäftsführer eines Bauträger- und Projektentwicklungsunternehmens, mit einer besonderen Aufmerksamkeit für die Region Wien und deren angrenzende Gebiete. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit steht die Planung, der Bau und die Revitalisierung von Immobilien, die eine Vielfalt an Nutzungsoptionen bieten und hohe Qualitätsstandards erfüllen.

#### Interviewpartnerin 4 (IP 4)

Interviewpartnerin 4 ist Geschäftsführerin eines kleineren Bauträgers mit starkem Fokus auf Revitalisierung und Neubau in Wien und ganz Niederösterreich. Die Projekte reichen von kleinen Wohnungen bis zu Luxus-Mehrparteienhäusern in Bestlage Wiens

#### Interviewpartner 5 (IP 5)

Interviewpartner 6 ist Geschäftsführer und COO eines Bauträgerunternehmens mit hohem Qualitätsanspruch, welcher in Projekte in ganz Österreich realisiert.

#### Interviewpartnerin 6 (IP 6)

Interviewpartnerin 6 ist im Business Development und Projektleitung in einem Unternehmen, indem qualitätsorientierte Grundsätze jede Entscheidung und Aktion prägen. Die seit 1997 entwickelte Kultur des Bauens basiert auf akribischer Planung und Ausführung, dem Aufbau und der Pflege langanhaltender Geschäftsbeziehungen sowie einem kompromisslosen Anspruch an Materialien und Design. Besonderer Wert wird gemäß Eigenbeschreibung auf folgende Schlüsselemente gelegt: Nachhaltigkeit, architektonische Qualität, Liebe zum Detail, handwerkliches Können, ökologische Verantwortung, Einzigartigkeit und die Bedeutung echter Partnerschaften.

#### Interviewpartner 7 (IP 7)

Auch diese befragte Person ist in der Geschäftsführung eines Unternehmens, indem Fairness, Verantwortung und Leidenschaft das Familienunternehmen das auf eine über 20-jährige Tradition zurückblickt prägen. Fair Play ist ein zentrales Element in allen Unternehmensbeziehungen, wobei Loyalität und Handschlagqualität als entscheidende Grundpfeiler für langfristige Partnerschaften gelten.

#### Interviewpartnerin 8 (IP 8)

Interviewpartnerin 8 ist in der Geschäftsführung eines Bauträgers mit mehr als einem 50 Jahren Erfahrung im Planen, Errichten, Vermieten und Verkaufen von Immobilien positioniert sich als führender Anbieter in Europa. Mit einem Portfolio von über 650 Projekten zeichnet sich das Unternehmen durch seine umfassende Expertise aus und richtet seine Dienstleistungen gezielt nach den Bedürfnissen der Nutzer seiner Gebäude aus. Diese Nutzer finden in den vom Unternehmen entwickelten Räumen Arbeitsplätze, Wohnmöglichkeiten sowie Einrichtungen für Freizeit und Einkauf. Die Zentrale in Köln koordiniert, in Zusammenarbeit mit weiteren lokalen Niederlassungen, Projekte in Deutschland und dem Benelux-Raum, während die Niederlassung in Wien für Projekte in Österreich und den Ländern des CEE-Raums verantwortlich ist.

#### Interviewpartner 9 (IP 9)

Interviewpartner 9 ist Projektleiter eines der größten österreichischen Projektentwicklers Österreichs. Die Holding hat eine Mitarbeitendenzahl im mittleren vierstelligen Bereich und ein Projektvolumen jenseits von 5 Mrd. Das Unternehmen deckt ein breites Spektrum an Geschäftsbereichen ab, zu denen die Entwicklung von Stadtvierteln, der Bau von frei finanzierten und sozial geförderten Wohnungen, die Errichtung von Bürogebäuden sowie die Bereiche Hospitality und Gewerbeimmobilien zählen. Es spezialisiert sich außerdem auf die Wiederbelebung denkmalgeschützter Gebäude. Ergänzend dazu betreibt es spezialisierte Tochtergesellschaften, die sich mit Immobilienverwaltung, -finanzierung und anderen immobilienbezogenen Dienstleistungen befassen.

#### Interviewpartnerin 10 (IP 10)

Wie der Großteil der weiteren Befragten ist auch Interviewpartnerin 10 in der Geschäftsführung eines Immobilienentwicklers tätig, welcher sich der Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum widmet. Er integriert in seinen Projekten sowohl Wohn- als auch Arbeitsbereiche, wodurch es hohe Lebensqualität bietet. Zusätzlich entwickelt das Unternehmen wichtige Infrastrukturen wie Schulen und Nahversorger rund um Wien, um die Lebensqualität der Bewohner weiter zu

verbessern. Hauptziele sind die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten sowie die Aufwertung städtischer Gebiete.

Zusammenfassung in Tabellenform:

Interviewpartnerin / Interviewpartner	Professionelle Position	Dauer Interview	Durchführung
IP 1	Geschäftsführung	28	online
IP 2	Geschäftsführung	34	online
IP 3	Geschäftsführung	28	in persona
IP 4	Geschäftsführung	13	online
IP 5	Geschäftsführung, COO	25	online
IP 6	Business Development / Projektleiter	32	online
IP 7	Geschäftsführung	-	schriftlich
IP 8	Geschäftsführung	25	online
IP 9	Geschäftsführung	35	online
IP 10	Geschäftsführung	22	online

## 5.6 Interviewleitfaden

In diesem Kapitel wird auf die Konzeption und die Zielsetzung des Interviewleitfadens (Anhang B) eingegangen. Der Leitfaden umfasst zehn sorgfältig ausgearbeitete Fragen, die darauf abzielen, ein Verständnis für die Perspektiven, Herausforderungen und Strategien österreichischer Wohnbauträger im Kontext der EU-Taxonomieverordnung und der Implementierung von ESG-Kriterien zu erlangen. Folgende übergeordnete Themenbereiche werden in den Gesprächen behandelt:

### Hintergrund und Relevanz

Der Leitfaden beginnt mit Fragen zur Wahrnehmung und Relevanz der EU-Klimaziele innerhalb der strategischen Planung der Bauträger. Diese Fragen sind wesentlich, um zu erfassen, inwiefern die gesetzten EU-Ziele bereits in das Bewusstsein der Unternehmen eingedrungen sind und welche Rolle diese bei der jeweiligen Projektentwicklung spielen. Die Fragen nach der Umsetzung von ESG-Kriterien und den Herausforderungen ohne Taxonomie-Konformität zielen darauf ab, konkrete Maßnahmen und die wahrgenommenen Vor- und Nachteile dieser Verordnungen zu beleuchten.

### **Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit und Risikomanagement**

Weitere Fragen befassen sich mit dem Einfluss der EU-Klimaziele und ESG-Kriterien auf die Wettbewerbsfähigkeit und das Risikomanagement. Diese Aspekte sind entscheidend, um zu verstehen, ob Unternehmen eine langfristige Perspektive hinsichtlich Nachhaltigkeit verfolgen und wie sie mit den potenziellen Risiken umgehen, die sich aus der Nichtberücksichtigung dieser Kriterien ergeben könnten.

### **Marktwahrnehmung, Kundennachfrage und zukünftige Anpassungen**

Die Fragen zur Marktwahrnehmung und Kundennachfrage sowie zu zukünftigen Anpassungen geben Aufschluss darüber, wie externe Faktoren die Entscheidungsprozesse der Bauträger beeinflussen und welche langfristigen Strategieanpassungen sie in Betracht ziehen.

### **Entscheidungsgrundlagen und regulatorisches Feedback**

Abschließend zielen Fragen auf die Grundlagen der Entscheidungsfindung und das Feedback zu regulatorischen Rahmenbedingungen ab. Diese sollen erfassen, auf welcher Informationsbasis Entscheidungen getroffen werden und welche Vorschläge die Bauträger für eine effektivere Integration von Nachhaltigkeitsaspekten haben.

Der Interviewleitfaden wurde bewusst so gestaltet, dass er umfassende Einblicke in die Herausforderungen und Perspektiven österreichischer freifinanzierender Wohnbauträger bezüglich der EU-Taxonomieverordnung und der ESG-Kriterien bietet. Es wurde darauf geachtet, dass jede Frage dazu beiträgt, die Forschungsfragen zu beantworten.

## 6 Ergebnisse der Interviews

### 6.1 Auswertung

Themengebiet 1:

Die **Auseinandersetzung mit den EU-Klimazielen und den daraus resultierenden Regelungen** zeigt ein facettenreiches Bild in der strategischen Planung und Projektentwicklung von Bauträgern. Die Ansätze und Bewertungen dieser Ziele variieren stark zwischen den verschiedenen Akteuren im Bausektor, abhängig von Unternehmensgröße, Marktausrichtung und der jeweiligen Unternehmensphilosophie hinsichtlich Nachhaltigkeit und ökologischer Verantwortung.

IP 1, IP 8 und IP 10 heben die fundamentale Rolle der EU-Klimaziele für ihre Unternehmen hervor. IP 1 berichtet von einem eigens entwickelten nachhaltigen Leitfaden, der die strategische Ausrichtung maßgeblich beeinflusst. Diese Initiative, gestärkt durch eine Kooperation mit der Konzernmutter zur Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements, unterstreicht das Bestreben, Nachhaltigkeitsüberlegungen fest in die Projektentwicklung zu integrieren. IP 8 erläutert, wie sein Unternehmen die EU-Klimaziele und die EU-Taxonomie als zentrale Säulen seiner strategischen Planung betrachtet. Das Engagement für Nachhaltigkeit zeigt sich insbesondere in der nachträglichen EU-Taxonomie-Zertifizierung eines Projektes ein deutliches Zeichen für das Bekenntnis zu den Klimazielen und den Willen, Bestandsgebäude entsprechend anzupassen. Für IP 10 sind die EU-Klimaziele und damit integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie, mit starkem Fokus auf Dekarbonisierung und die Umsetzung von ESG-konformen Bauprojekten.

Im Kontrast dazu steht die Haltung von IP 2 und IP 9, der eine bisher nur marginale Einbindung der EU-Klimaziele in die Projekte seines Unternehmens beschreibt. Die Forderung nach Goldzertifizierung bei großen, fondsorientierten Projekten wird hier eher als Compliance-Notwendigkeit als intrinsisch motivierte Strategie betrachtet. Ähnlich beschreibt IP 5, dass für kleinere Bauträger wie sein Unternehmen die direkten Auswirkungen der EU-Klimaziele begrenzt bleiben, hauptsächlich aufgrund des Fokus auf Renditeziele. Dennoch findet eine Annäherung an nachhaltige Baupraktiken statt,

insbesondere wenn das Unternehmen als Generalunternehmer für Bestandshalter von Immobilien tätig ist, wobei Prinzipien wie Cradle to Cradle und die Verwendung natürlicher Materialien zunehmend Berücksichtigung finden.

IP 3 und IP 6 stellen die Brücke zwischen ökologischer Verantwortung und den wirtschaftlichen sowie kundenorientierten Aspekten der Projektentwicklung her und IP 3 thematisiert die Herausforderung, nachhaltige Praktiken mit den Kundenwünschen und der Projektrentabilität in Einklang zu bringen. Dabei wird kritisch der Einsatz bestimmter Materialien ohne nachhaltige Gesamtkonzepte betrachtet, gleichzeitig aber das Bestreben hervorgehoben, durch die Auswahl bereits versiegelter Flächen und bauliche Maßnahmen wie Aufstockungen einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. IP 6 betont die zentrale Bedeutung der EU-Klimaziele, insbesondere bei Neubauprojekten, wo die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien und die Erlangung von Zertifizierungen als entscheidend für die Marktpositionierung und die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit angesehen werden.

IP 4 und IP 7 reflektieren den indirekten Einfluss der EU-Klimaziele durch die Einbettung in die breitere Wertschöpfungskette und die rechtlichen Rahmenbedingungen. IP 4 sieht die strategische Berücksichtigung der EU-Klimaziele primär unter dem Gesichtspunkt, die Projekte zukunftsfähig und attraktiv für potenzielle Käufer zu machen, während IP 7 die Kundenwünsche nach nachhaltigem Wohnraum als zentralen Treiber seiner strategischen Ausrichtung identifiziert. Beide betonen die Notwendigkeit, Nachhaltigkeitsaspekte sinnvoll und konsistent in ihre Projekte zu integrieren, um sowohl den Marktbedürfnissen als auch den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die strategische Einbindung der EU-Klimaziele und der damit verbundenen Regelungen in die Geschäftsmodelle der Bauträger eine Bandbreite von stark integriert und zentral bis hin zu indirekt und begrenzt umfasst. Die Variationen spiegeln unterschiedliche Geschäftsgrößen, Marktsegmente und strategische Prioritäten wider. Die Anpassung an diese Ziele scheint jedoch für alle Bauträger unvermeidlich, sei es durch direkte Anforderungen, Marktdruck oder gesetzliche Regelungen, um langfristig wettbewerbsfähig und nachhaltig zu agieren.

Themengebiet 2:

Die **Integration und Umsetzung von ESG-Kriterien** in die Unternehmensstrategien und Projektentwicklungen der Bauträger variiert erheblich, wobei die Bedeutung dieser Kriterien durchweg als zunehmend relevant erachtet wird. Die Ansätze der verschiedenen Interviewpartner decken ein breites Spektrum ab, von der vollständigen Integration und Betonung aller drei ESG-Aspekte bis hin zur fokussierten Anwendung einzelner Elemente, basierend auf der Größe und Ausrichtung des jeweiligen Unternehmens.

Auch ESG-Kriterien sind für IP 1, IP 8 und IP 10 fest in der Unternehmensstrategie verankert, wobei beide eine umfassende Berücksichtigung dieser Aspekte in ihren Projekten hervorheben. IP 1 legt den Fokus auf die Revitalisierung unter Einbezug von umweltfreundlichen Baumaterialien und der Effizienz der Gebäudehülle, während IP 8 einen ganzheitlichen Ansatz verfolgt, der sowohl Umweltaspekte wie Energieverbrauch und Hitzeinseln als auch soziale Aspekte einschließlich Arbeitsbedingungen und Wohnraumleistbarkeit umfasst und IP 10 berichtet von einem Schwerpunkt auf energetische Sanierung, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Kreislaufwirtschaft.

IP 2 und IP 7 heben besonders die Wichtigkeit des "Environmental"-Aspekts hervor, wobei innovative Ansätze wie Urban Mining und die Nutzung recycelter Rohstoffe sowie die Realisierung nachhaltigen Wohnbaus und autarker Energiekonzepte betont werden. IP 7 fügt hinzu, dass im sozialen Bereich die Schaffung von Allgemeinflächen und die Verwendung sozial akzeptabler Rohstoffe eine wichtige Rolle spielen, während IP 2 soziale Projekte durch Bauherrenmodelle unterstützt, die bezahlbaren Wohnraum bieten.

IP 3 und IP 6 verdeutlichen, dass die Berücksichtigung von ESG-Kriterien auf Projektebene variieren kann, wobei IP 3 sich auf die Einhaltung von Bauordnungen konzentriert, die grundlegende Anforderungen im Bereich "Environmental" und "Social" abdecken. IP 6 hingegen legt den Schwerpunkt auf ökologische Nachhaltigkeitsmaßnahmen wie Fassadenbegrünungen und ist bestrebt, durch den



Umzug in taxonomiekonforme Büroflächen und die Einführung von Elektro-Poolautos den ESG-Kriterien umfassender gerecht zu werden.

IP 4 und IP 5 repräsentieren unterschiedliche Ansätze zur Integration von ESG-Kriterien. Während IP 4 einen besonderen Schwerpunkt auf "Environmental" und "Social" in der Projektentwicklung legt, betont IP 5, dass ESG-Kriterien im Unternehmen derzeit nicht explizit berücksichtigt werden, wenngleich soziale Aspekte durch gemeinsame Aktivitäten und ein geplantes Reforesting-Projekt indirekt adressiert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in den Unternehmen der Bauträger eine wachsende Bedeutung einnimmt, wobei die spezifische Ausgestaltung und Schwerpunktsetzung stark von individuellen Unternehmensstrategien, der Projektart und den Marktanforderungen abhängig ist. Es zeigt sich ein Trend zur stärkeren Integration von Umwelt- und Sozialaspekten in die Projektentwicklung, während Governance-Aspekte überwiegend als selbstverständlicher Teil der Unternehmensführung gesehen werden. Die Herausforderungen und Chancen, die sich aus der Umsetzung der ESG-Kriterien ergeben, spiegeln die zunehmende Notwendigkeit wider, Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung in die Kerngeschäftsmodelle zu integrieren, um den sich wandelnden Anforderungen des Marktes und der Gesellschaft gerecht zu werden.

Themengebiet 3:

Die Reflexionen der Interviewpartner bezüglich der **Herausforderungen und Vorteile, die sich aus der Nichtanwendung der EU-Taxonomieverordnung und ESG-Standards ergeben**, offenbaren ein differenziertes Bild der aktuellen Lage im Bau- und Immobiliensektor. Die Meinungen schwanken zwischen der Anerkennung kurzfristiger Kostenersparnisse und der Betonung langfristiger strategischer Vorteile durch die Einhaltung dieser Richtlinien.

IP 1, IP 4, IP 8 und IP 10 identifizieren klar die langfristigen Vorteile der Anwendung der EU-Taxonomieverordnung und ESG-Standards. Sie heben hervor, dass, trotz dessen, dass die kurzfristigen Vorteile möglicherweise begrenzt sind, die mittel- bis

langfristige strategische Bedeutung von Nachhaltigkeitsstandards entscheidend für das Unternehmenswachstum, die Marktpositionierung und die Finanzierungsfähigkeit ist. Insbesondere IP 1 und IP 8 betonen die Notwendigkeit, in Richtung Nachhaltigkeit zu agieren, um ein verbessertes Standing bei Banken und Partnern sowie eine positive Wertentwicklung der Immobilienprojekte zu sichern. Diese Perspektive spiegelt ein Bewusstsein wider, dass die Einhaltung der EU-Taxonomie und ESG-Standards in der Sicht der Unternehmen zunehmend zu einem entscheidenden Faktor für den langfristigen Erfolg und die Wettbewerbsfähigkeit wird.

IP 2 und IP 6 weisen auf den signifikanten Wettbewerbsvorteil und die erhöhte Attraktivität für Käufer und Investoren hin, die Projekte mit ESG-Konformität und Taxonomiefähigkeit vorweisen können. Diese Sichtweise unterstreicht die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung in der Immobilienbranche und wie diese Aspekte zu einer breiteren Käuferschicht und höheren Verkaufswahrscheinlichkeit führen.

IP 3 und IP 5 beleuchten die Herausforderungen und die teilweise ambivalente Haltung gegenüber der umfassenden Anwendung der ESG-Standards und der EU-Taxonomie. Während IP 3 auf die Unsicherheit bezüglich der konkreten Auswirkungen und Anforderungen hinweist und die Bemühungen um eine bessere ESG-Berichterstattung betont, sieht IP 5 kurzfristige Vorteile in der Nichtanwendung der Kriterien in Kostenersparnissen und einer geringeren regulatorischen Transparenz, was insbesondere für kleinere Unternehmen relevant sein kann.

IP 7 adressiert die spezifischen Herausforderungen bei der Anwendung der EU-Taxonomieverordnung in Altbauten, betont jedoch auch, dass im Neubaubereich ESG-Standards und Taxonomiefähigkeit mit entsprechender Planung gut integriert werden können. Diese Aussage unterstreicht die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung der Anwendbarkeit und des Nutzens von ESG-Kriterien und Taxonomieverordnungen, abhängig vom Kontext des Projekts.

Zusammenfassend lässt sich in diesem Themenblock feststellen, dass die Auseinandersetzung mit der EU-Taxonomieverordnung und ESG-Standards eine komplexe Thematik darstellt, die von den Bauträgern eine ausgewogene Bewertung

der kurz- und langfristigen Implikationen erfordert. Die Mehrheit der Befragten erkennt die langfristigen Vorteile der Einhaltung dieser Standards an, sowohl in Bezug auf die Marktpositionierung als auch auf die finanzielle und ökologische Nachhaltigkeit ihrer Projekte. Die Herausforderungen, insbesondere die anfänglichen Kosten und die Komplexität der Implementierung, werden als überwindbar und im Vergleich zu den langfristigen Vorteilen als nachrangig betrachtet.

Themengebiet 4:

Die Interviewpartner sind sich weitgehend einig, dass **die Ignorierung oder geringere Priorisierung von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien** langfristig die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Unternehmen negativ beeinflussen wird. Diese Einschätzung spiegelt ein wachsendes Bewusstsein für die Bedeutung einer nachhaltigen Ausrichtung und Einhaltung entsprechender Standards innerhalb der Branche wider.

IP 1, IP 4, IP 7, IP 8 und IP 10 betonen, dass eine nachhaltige Ausrichtung essentiell für den zukünftigen Erfolg und das Bestehen im Markt ist. Sie unterstreichen, dass die Ignorierung dieser Kriterien nicht nur langfristige Risiken birgt, sondern bereits im aktuellen Marktumfeld negative Auswirkungen auf die Vermarktungsfähigkeit und Rentabilität von Projekten hat. Die Auseinandersetzung mit EU-Klimazielen und ESG-Kriterien wird als zentraler Bestandteil der strategischen Planung angesehen, um sowohl den Anforderungen von Investoren und Auftraggebern (also dem Käufermarkt) als auch zukünftigen gesetzlichen Regelungen gerecht zu werden.

IP 2 und IP 6 weisen darauf hin, dass der Markt zunehmend höhere Nachhaltigkeitsstandards verlangt, was sich in einer steigenden Nachfrage nach Projekten mit entsprechenden hohen Zertifizierungen (Gold oder Platin) äußert. Sie argumentieren, dass die Einhaltung dieser Standards zu einem signifikanten Wettbewerbsvorteil führt und die Anpassung an diese Erwartungen entscheidend für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit ist.

IP 3 stellt eine etwas ambivalenteren Sichtweise dar und hebt hervor, dass die aktuelle Marktsituation und die makroökonomischen Bedingungen (z.B. hohe Zinsen) den

Einfluss von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien auf die Wettbewerbsfähigkeit momentan begrenzen könnten. Jedoch wird auch hier eine steigende Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien, besonders von privaten Anlegerinnen und Anlegern und Versicherungen, anerkannt, was langfristig für eine stärkere Berücksichtigung dieser Aspekte spricht.

IP 5 hebt das Risiko hervor, das sich aus der strikten Einhaltung der EU-Klimaziele und ESG-Kriterien im globalen Kontext ergibt, indem es de facto zu höheren Anfangskosten führt und die Investitionsattraktivität beeinträchtigt. Diese Perspektive deutet auf die Notwendigkeit hin, ein Gleichgewicht zwischen der Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards und der Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit auf internationalen Märkten zu finden.

Insgesamt verdeutlichen die Aussagen der Interviewpartner die zunehmende Bedeutung von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien für die Wettbewerbsfähigkeit in der Immobilienbranche. Während kurzfristig Herausforderungen und Kosten im Zusammenhang mit der Implementierung dieser Standards bestehen, wird deutlich, dass ihre langfristige Einhaltung als entscheidend für die Sicherung der Marktstellung und die Zukunftsfähigkeit der Unternehmen angesehen wird. Die Anpassung an diese Standards wird als notwendig erachtet, um den wachsenden Anforderungen von Investoren, Auftraggebern und gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden und um die Vermarktungsfähigkeit und Rentabilität der Immobilienprojekte zu gewährleisten.

Themengebiet 5:

**Gebäudezertifizierungssysteme** nehmen eine wesentliche Rolle im Prozess der Einhaltung der Taxonomie-Anforderungen innerhalb der Befragten ein, wobei ihre Bedeutung je nach Unternehmen, Projekttyp und Zielgruppe variiert. Die Interviewpartner unterstreichen durchgehend die Wichtigkeit dieser Zertifikate, betonen jedoch auch die Herausforderungen und strategischen Überlegungen, die mit ihrer Implementierung verbunden sind.

IP 1, IP 6 und IP 7 und IP 10 heben hervor, dass Zertifizierungssysteme wie klimaaktiv, LEED oder ÖGNI/DGNB für die Einhaltung der Taxonomie-Anforderungen

unerlässlich sind und insbesondere bei großvolumigen Projekten oder solchen, die auf Investoren ausgerichtet sind, zum Standard geworden sind. Diese Zertifikate signalisieren eine Qualität über die Bauordnung hinaus und werden von institutionellen Anlegerinnen und Anlegern stark nachgefragt. Die Kosten für solche Zertifikate sind nicht unerheblich, werden jedoch als notwendige Investition in die Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Projekte angesehen.

IP 2 und IP 3 reflektieren über die Herausforderungen und die Effizienz bestimmter Anforderungen innerhalb der Zertifizierungssysteme, insbesondere in Bezug auf Sanierungsprojekte und die dadurch verursachte "graue Energie". Die Erfüllung dieser Standards wird oft als komplex und kostenintensiv beschrieben, ist jedoch für die Erlangung von Förderungen und die Erfüllung regulatorischer Anforderungen entscheidend.

IP 4 und IP 8 diskutieren die strategische Einbindung der Kriterien dieser Zertifizierungssysteme bereits in der Planungsphase, um die spätere Umsetzung der Projekte gemäß den Zertifizierungsstandards zu erleichtern. Die Auswahl des jeweiligen Zertifizierungssystems hängt stark vom Projekttyp, der geografischen Lage (Inland/Ausland) und den Erwartungen der Investoren ab.

IP 5 stellt eine Ausnahme dar, indem betont wird, dass in kleineren Wohnprojekten diese Zertifizierungssysteme derzeit keine Rolle spielen. Dennoch wird anerkannt, dass die Zertifikate für die Akquise von Investoren von Bedeutung sein könnten, da sie eine Qualitätsbestätigung und Nachhaltigkeitsbewertung darstellen. IP 9 bringt den validen Punkt, dass mit der Zertifizierung nicht automatisch EU-Taxonomiekonformität einhergeht.

Zusammenfassend zeigen die Aussagen der Interviewpartner und Interviewpartnerinnen, dass Gebäudezertifizierungssysteme eine Schlüsselrolle im Prozess der Einhaltung der Taxonomie-Anforderungen spielen und als wichtiger Bestandteil der strategischen Ausrichtung von Immobilienprojekten betrachtet werden. Während die direkten Kosten und die Komplexität der Anforderungen als Herausforderungen genannt werden, ist die Bedeutung dieser Zertifikate für die Markt- und Wettbewerbsfähigkeit sowie für die strategische Positionierung gegenüber

Investoren unbestritten. Die Wahl des Zertifizierungssystems muss dabei sorgfältig abgewogen werden, um den Anforderungen des Projekts, den Erwartungen der Zielgruppe und den strategischen Zielen des Unternehmens gerecht zu werden.

Themengebiet 6:

Die Entscheidung, **EU- und ESG-Kriterien in Immobilienprojekten zu integrieren**, wird maßgeblich von der Marktwahrnehmung und den Kundenwünschen beeinflusst, wie die Aussagen der Interviewpartner verdeutlichen. Es besteht ein deutliches Bewusstsein dafür, dass eine nachhaltige Ausrichtung und die Einhaltung dieser Kriterien nicht nur eine Reaktion auf regulatorische Anforderungen sind, sondern auch eine strategische Entscheidung, die von der Nachfrage der Kunden und den Erwartungen der Investoren getrieben wird.

IP 1 und IP 7 betonen, dass die Nachfrage nach Nachhaltigkeit und spezifischen Zertifizierungen hoch ist und die Entscheidung, EU- und ESG-Kriterien anzuwenden, stark von den Erwartungen der Kunden, jedoch auch von der Lage des Objektes beeinflusst wird. Die Wahl der Baustoffe und die Effizienz der Heiz- und Kühlsysteme sind Aspekte, die insbesondere von Endkunden nachgefragt werden, während institutionelle Investoren Zertifizierungen von renommierten Stellen als Beleg für die Nachhaltigkeit der Projekte schätzen bzw. fordern.

IP 3, IP 4 und IP 8 weisen auf die unterschiedlichen Erwartungen zwischen gewerblichen und privaten Kunden hin. Während gewerbliche Kunden und Investoren bereits ein hohes Bewusstsein für und eine starke Nachfrage nach ESG-Standards zeigen, ist das Bewusstsein bei privaten Kunden noch weniger ausgeprägt. Die sich ändernden Finanzierungsbedingungen von Banken könnten jedoch einen künftig steigenden Einfluss von ESG-Kriterien auf die Entscheidungen privater Kunden haben, da beispielsweise bei hohen Zinsen und schwierigen Finanzierungsbedingungen Nachhaltigkeit für Private insofern in den Hintergrund rückt, als die Finanzierbarkeit von Eigentum an erster Stelle steht und Nachhaltigkeitsaspekte weiter oben an der „Bedürfnispyramide“ angesiedelt sind.

IP 6 hebt hervor, dass die steigende Nachfrage nach zertifizierten Immobilien die Attraktivität solcher Projekte erhöht und dass Investoren, die zunehmend auf Green Bonds und Fonds mit Nachhaltigkeitskriterien setzen, ein wichtiger Treiber für die Anwendung von EU- und ESG-Kriterien sind. Die potenzielle Forderung von Banken, dass nur noch Projekte finanziert werden, die Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, unterstreicht die zunehmende Bedeutung dieser Kriterien für die Finanzierbarkeit und Marktfähigkeit von Immobilienprojekten.

Insgesamt zeigen die Aussagen, dass die Entscheidung, EU- und ESG-Kriterien zu berücksichtigen, eng mit der Marktwahrnehmung und den Anforderungen der Kundinnen und Kunden und Investoren verknüpft ist. Die Berücksichtigung dieser Kriterien wird als entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit, Attraktivität und den Erfolg der Projekte am Markt angesehen. Die Herausforderung besteht darin, die Anforderungen der Investoren mit den Bedürfnissen und dem Bewusstsein der Endkunden in Einklang zu bringen und den Nutzen nachhaltiger Immobilienprojekte effektiv zu kommunizieren.

Themengebiet 7:

Die Herangehensweise der Unternehmen an die **potenziellen Risiken, die sich aus der Nichtberücksichtigung von ESG-Kriterien ergeben könnten**, variiert in diesem Themenblock erheblich und reicht von pragmatischen Ansätzen bis hin zu strategischen Anpassungen und der systematischen Integration von Nachhaltigkeitspraktiken in ihre Geschäftsmodelle.

IP 1 und IP 7 zeigen, wie eine systematische Herangehensweise und die proaktive Anpassung an die notwendigen Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit dazu dienen, sowohl finanzielle als auch reputationsbezogene Risiken zu minimieren. Diese Unternehmen legen Wert darauf, Nachhaltigkeitsanforderungen frühzeitig in ihre Projekte zu integrieren und nutzen teilweise Workshops, um Nachhaltigkeitsstandards zu verankern und die Diskussion über Abweichungen zu minimieren. Zudem betonen sie die Bedeutung der Anpassung an gesetzliche Anforderungen und die Bereitschaft, flexibel auf die sich entwickelnden Standards und Erwartungen zu reagieren.

IP 4 fokussiert sich darauf, ESG-Kriterien von Beginn an in der Planungsphase zu berücksichtigen. Obwohl das Unternehmen in Bezug auf ESG noch am Anfang steht, legt es Wert auf Vorbereitung, Information und das Verständnis möglicher ESG-Maßnahmen, um ein effektives Risikomanagement zu entwickeln.

IP 6 veranschaulichen einen pragmatischen Ansatz, bei dem bei jedem Projektstart abgewogen wird, ob eine Zertifizierung erforderlich ist. Die Entscheidung basiert auf der Notwendigkeit, das Projekt effektiv zu vermarkten und zu verwerten, wobei in bestimmten Regionen, wie z.B. Wien, die Einhaltung von ESG-Standards als grundlegend betrachtet wird. IP 3 beschreibt eine eher reaktive Strategie, bei der das Unternehmen abwartet, bis sich Risiken konkretisieren und die Branche oder Finanzpartner ESG-Kriterien als verbindlich betrachten. Diese Haltung spiegelt eine Abwägung wider, bei der ohne klare externe Anforderungen keine proaktiven Schritte unternommen werden.

IP 8 wiederum betont, dass die Berücksichtigung von ESG-Kriterien und die damit verbundene Berichtspflicht essentielle Bestandteile des Risikomanagements sind. Durch die Implementierung spezifischer Berichtsstandards und die Einrichtung eines Risikopuffers für unvorhergesehene Ereignisse wird versucht, ESG-bezogene Risiken zu minimieren.

IP 10 vermeidet gemäß eigener Aussage durch die konsequente und ernsthafte Umsetzung von ESG-Kriterien in allen Geschäftsbereichen potenzielle Risiken bezüglich Finanzierung und Reputation weitgehend und stellt sicher, dass diese Standards einen durchgehenden Einfluss auf das gesamte Unternehmenshandeln haben.

Insgesamt zeigt sich, dass die Unternehmen die potenziellen Risiken, die sich aus der Nichtberücksichtigung von ESG-Kriterien ergeben, ernst nehmen und unterschiedliche Ansätze verfolgen, um diesen entgegenzuwirken. Während einige Unternehmen eine proaktive und systematische Integration von ESG-Standards anstreben, tendieren andere zu einem eher pragmatischen oder reaktiven Ansatz. Die Entscheidungen werden dabei von verschiedenen Faktoren beeinflusst, darunter die spezifischen



Anforderungen der Kunden und Investoren, die Marktbedingungen und die generelle strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Themengebiet 8:

Bisher eher zögerliche Unternehmen im Bauträgersektor erkennen zunehmend die **langfristige Notwendigkeit, ihre Haltung zu EU-Klimazielen und ESG-Kriterien anzupassen**, was maßgeblich durch externe Anforderungen, wirtschaftliche Überlegungen und ein wachsendes Bewusstsein für die Bedeutung nachhaltiger Praktiken getrieben wird.

IP 2 stellt klar, dass die Anpassung an die EU-Klimaziele und ESG-Kriterien einerseits durch externen Druck und andererseits durch ein eigenes Bestreben nachhaltiger Unternehmensführung motiviert ist. Die Einbettung dieser Kriterien in die Unternehmensstrategie wird als wesentlich für die Zukunftsfähigkeit angesehen, wobei oberflächliche Maßnahmen wie Greenwashing explizit abgelehnt werden. Es geht um echte, substantielle Verbesserungen in der Nachhaltigkeit, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen.

IP 3 und IP 4 heben die Wichtigkeit hervor, proaktiv neue Erkenntnisse zu ESG-Kriterien zu integrieren und wirtschaftliche Überlegungen in die Unternehmensstrategie einzubeziehen. Die langfristige Planung und die Wettbewerbsfähigkeit erfordern ein kontinuierliches Engagement für Nachhaltigkeit, was auch die Attraktivität für Investoren und Banken einschließt.

IP 5 zeigt sich offen für zukünftige Anpassungen, unterstreicht jedoch die Bedeutung einer dynamischen und situationsspezifischen Bewertung, um den Anforderungen des Marktes und des Unternehmens gerecht zu werden. IP 6 betrachtet die Einhaltung von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien bereits als integralen Bestandteil seiner Geschäftsstrategie, wobei die transparente Kommunikation dieser Bemühungen als entscheidend für die Beziehung zu Banken und Investoren gesehen wird.

IP 10 ist engagiert in der Umsetzung und möglichen Erweiterung der Maßnahmen bezüglich EU-Klimazielen und ESG-Kriterien, behält jedoch eine kritische Haltung bei,

wenn neue Anforderungen die Wirtschaftlichkeit seiner Projekte gefährden könnten. Die Notwendigkeit zur Anpassung wird anerkannt, muss aber immer im Kontext ökonomischer Machbarkeit betrachtet werden.

Insgesamt wird deutlich, dass eine flexible und proaktive Anpassung an die sich entwickelnden EU-Klimaziele und ESG-Kriterien als entscheidend für die langfristige Erfolgssicherung und die nachhaltige Ausrichtung der Unternehmen betrachtet wird. Die Bewältigung dieser Herausforderungen erfordert sowohl ein tiefes Verständnis für die Thematik als auch die Bereitschaft, bestehende Praktiken zu überdenken und gegebenenfalls zu verändern, um sowohl ökologischen als auch ökonomischen Anforderungen gerecht zu werden.

Themengebiet 9:

Die Entscheidungsgrundlage bezüglich der **Implementierung oder Nichtimplementierung von ESG-Standards und der Ausrichtung an EU-Klimazielen** variiert zwischen den Unternehmen deutlich, reflektiert jedoch einen interessanten Mix aus internen Überlegungen, Marktanforderungen und persönlichen bzw. unternehmerischen Überzeugungen.

IP 2 betont eine gewisse Skepsis gegenüber komplexen Leitfäden und Systemen, die schwer verständlich sind. Die Entscheidungsfindung wird hier teilweise von einem privaten Interesse an sinnvollen, praktikablen Ansätzen zur Nachhaltigkeit beeinflusst, die echte Verbesserungen bringen und nicht nur einer neuen Beraterindustrie dienen sollen. Bei IP 3 liegen die Entscheidungen in den Händen eines ESG-Beauftragten, der sich um diese Themen kümmert. Das Unternehmen beteiligt sich aktiv an Forschungsprojekten und Kooperationen, um effektive und zukunftsfähige Strategien zu entwickeln. Dieser Ansatz zeigt, wie internes Know-how und externe Zusammenarbeit zur Identifizierung und Implementierung geeigneter Maßnahmen genutzt werden.

IP 4 beschreibt eine Kosten-Nutzen-Analyse als Grundlage für die Entscheidungsfindung, wobei der Fokus darauf liegt, welche Maßnahmen ohne signifikante Kostensteigerungen realisierbar sind. Als kleines Unternehmen wird

besonders darauf geachtet, die Umsetzung spezifischer Kriterien auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu bewerten.

Bei IP 5 scheint es keine systematische Entscheidungsgrundlage für die Implementierung von ESG-Standards und EU-Klimazielen zu geben, was darauf hindeutet, dass diese Themen selten diskutiert werden und möglicherweise kein ausgeprägtes Bewusstsein dafür vorhanden ist. IP 6 hingegen trifft Entscheidungen basierend auf Marktanalysen und den Bedürfnissen der Kunden. In Gebieten mit hoher Nachfrage nach zertifizierten Projekten neigt das Unternehmen eher zur Implementierung von ESG-Standards. Die Entscheidung hängt stark von der lokalen Marktnachfrage und den spezifischen Anforderungen der Zielgruppe ab.

IP 7 deutet darauf hin, dass externe Beratungsunternehmen und affine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Entscheidungsfindung einbezogen werden, was die Wichtigkeit von Fachkenntnissen und spezialisiertem Input unterstreicht. Und IP 10 wird die Entscheidung zur Implementierung von den Standards von einer tiefen Überzeugung getragen, dass nachhaltiges Handeln sowohl eine gesellschaftliche Verantwortung als auch ein essentieller Bestandteil der Unternehmensethik ist.

Zusammengefasst basieren die Entscheidungen zur Implementierung von ESG-Standards und der Ausrichtung an EU-Klimazielen auf einer Vielzahl von Faktoren, einschließlich persönlicher Überzeugungen, der Verfügbarkeit von internem und externem Fachwissen, wirtschaftlichen Überlegungen sowie den spezifischen Anforderungen und Erwartungen des Marktes. Die Unternehmen bewegen sich in einem Spannungsfeld zwischen der Notwendigkeit, praktikable und wirtschaftlich sinnvolle Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ergreifen, und dem Bestreben, sowohl regulatorischen Anforderungen als auch den Erwartungen ihrer Kundinnen und Kunden und Investorinnen und Investoren gerecht zu werden.

Themengebiet 10:

In der Diskussion über die **Vorschläge zur Verbesserung der regulatorischen Rahmenbedingungen** bringen die Interviewpartner verschiedene Anregungen vor, um die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Bauprojekte zu erleichtern. Alle

Beteiligten haben unterschiedliche Aspekte hervor, die je nach ihrer spezifischen Situation und Perspektive variieren.

IP 1 spricht sich für eine Vereinfachung und Harmonisierung der lokalen und EU-Normen aus, die oft widersprüchlich und schwer zu navigieren sind. Dies würde es erleichtern, nachhaltige Praktiken effektiver zu integrieren, ohne ständig technische Lösungen überdenken zu müssen.

IP 2 legt den Fokus darauf, Anreize für nachhaltige Baupraktiken zu schaffen, statt auf Strafen zu setzen. Er/Sie betont die Bedeutung, recycelte Baustoffe und innovative Technologien wie Zusatzstoffe für Beton zu fördern, um ihre Wettbewerbsfähigkeit und Verbreitung in der Bauindustrie zu erhöhen.

IP 3 hebt die Bedeutung klarer und wirtschaftlich tragbarer regulatorischer Vorgaben hervor, die sowohl für das Unternehmen als auch für die Umwelt von Vorteil sind. Die Herausforderung der uneinheitlichen Umsetzung und Kommunikation von EU-Vorgaben wird als ein Hindernis für die effektive Integration von ESG-Standards gesehen.

IP 4 schlägt eine Vereinfachung des Maßnahmenkatalogs für die Gebäudezertifizierung vor, um die Komplexität zu reduzieren und eine effizientere Umsetzung zu ermöglichen. Er weist darauf hin, dass insbesondere Bestandssanierungen in der aktuellen Praxis nicht ausreichend gewürdigt werden und fordert eine Anpassung der Gesetze, um diese zu berücksichtigen. IP 5 sieht in staatlichen Förderungen ein effektives Mittel, um nachhaltige Praktiken in Bauprojekten zu unterstützen. Er spricht sich dafür aus, spezifische Regelungen und Förderungen für den Einsatz nachhaltiger Materialien sowie für Abbruch und Entsorgung einzuführen.

IP 6 fordert – ähnlich wie IP 3 – klarere und technisch eindeutig definierte Vorgaben von den regulatorischen Rahmenbedingungen, um Unsicherheiten zu vermeiden, die derzeit sowohl Bauträger als auch Ausführende betreffen. Er/Sie schlägt vor, eine EU-weite Produktmatrix für Baustoffe zu erstellen, um bereits in der Planungsphase oder

bei der Vergabe genau festlegen zu können, welche Produkte verwendet werden sollen.

IP 7 betont die Wichtigkeit, den Lebenszyklus der Immobilien, insbesondere bei Altbauten, stärker in den regulatorischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Er argumentiert, dass pragmatische Entscheidungen auf Gesetzesebene, die auf nachhaltigen Prinzipien basieren, die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten erleichtern würden.

IP 8 stellt die Forderung nach Anpassung der Vorschriften um den Einsatz recycelter Materialien und gibt als potenzielle Verbesserung und Erleichterung die Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauvorschriften und Normen an. Hier – wie auch an anderer Stelle von IP 9 – wird erwähnt, dass Bestandssanierung als künftiges Kernthema wichtig ist und in der Literatur vermehrt behandelt werden sollte.

Diese unterschiedlichen Perspektiven zeigen, dass es eine Vielzahl von Ansätzen gibt, die von den Unternehmen gewünscht werden, um die regulatorischen Rahmenbedingungen so anzupassen, dass eine effizientere und effektivere Integration von Nachhaltigkeitsaspekten möglich wird. Die genannten Vorschläge reichen von der Vereinfachung von Normen über die Schaffung finanzieller Anreize bis hin zur Notwendigkeit, Bestandsgebäude angemessen zu berücksichtigen. Eine gewisse Schnittmenge gibt es in der Forderung nach Informationen zur Behandlung von Bestandsobjekten, um den alleinigen Fokus weg von Neubau zu lenken.

## **6.2 Kritische Betrachtung der Erkenntnisse**

Zwar wurde die Auswahl der Interviewpartnerinnen und Interviewpartner sorgfältig getroffen, um ein noch aussagekräftigeres Bild der österreichischen Bauträgerlandschaft zu erhalten, es kann jedoch für künftige Auswertungen angedacht werden, eine größere Zahl an berichtspflichtigen Unternehmen zu wählen, um Erkenntnisse von dieser Art von Unternehmen zu fokussieren. Der Fokus dieser Arbeit liegt jedoch auf dem durchschnittlichen freifinanzierenden Bauträgerunternehmen Österreichs, weshalb der Mix wie oben dargestellt gewählt wurde. Außerdem besteht trotz einer sorgfältigen Auswahl von 10 Bauträgerunternehmen als Kardinalität eine

gewisse statistische Unschärfe, weshalb bei weiterführender Forschung eine größere Mächtigkeit empfohlen wird. Die empirischen Erkenntnisse überschneiden sich mit denen der theoretischen Aufarbeitung weitestgehend. Speziell hervorzuheben ist die Schwäche im Wissensstand bzgl. Bestandssanierung, welches die Interviewpartnerinnen und Interviewpartner missen.

## 7 Beantwortung der empirischen Forschungsfragen

### 1. Mit welchen spezifischen Problemen sehen sich Bauträger konfrontiert, wenn sie Neubau- oder Renovierungsvorhaben im Einklang mit den EU-Taxonomie-Richtlinien umsetzen möchten?

Die Umsetzung von EU-Taxonomie-Richtlinien in Neubau- und Renovierungsvorhaben konfrontiert Bauträger mit mehreren spezifischen Problemen, die durch verschiedene Interviewpartner beleuchtet werden:

**Anpassung bestehender Strukturen:** Wie unter anderem von IP 7 erwähnt, erfordert die Anwendung der EU-Taxonomieverordnung auf Altbauten erhebliche Planungs- und Investitionsanstrengungen, um ESG-Standards und Taxonomiefähigkeit zu erreichen. Die Herausforderung besteht darin, bestehende Gebäude so zu modernisieren, dass sie den neuesten energetischen und ökologischen Anforderungen entsprechen. Hier gibt es noch zu wenige Direktive bzw. Best Practice-Verfahren.

**Balancieren von ökologischer Verantwortung und wirtschaftlichen Zielen:** Auch – aber nicht nur – IP 3 spricht über die Herausforderung, nachhaltige Baupraktiken mit Kundenwünschen und Projektrentabilität zu vereinbaren. Der Druck, kosteneffiziente Lösungen zu finden, die sowohl umweltfreundlich als auch profitabel sind, erfordert eine sorgfältige Auswahl von Materialien und Technologien, die ohne umfassende Nachhaltigkeitskonzepte problematisch sein kann.

**Zertifizierung und Compliance:** Beinahe alle Interviewpartner heben hervor, dass die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien und das Erreichen von Zertifizierungen entscheidend für die Marktstellung und Wettbewerbsfähigkeit bei Neubauprojekten sind. Dies impliziert einen signifikanten administrativen Aufwand und potenzielle Mehrkosten durch die Notwendigkeit, bestimmte Standards und Zertifizierungen zu erfüllen, um marktfähig zu bleiben.

Diese Probleme zeigen, dass die EU-Taxonomie bedeutende Anpassungen in der Geschäftspraxis erfordert, die nicht nur technische und finanzielle Herausforderungen darstellen, sondern auch eine strategische Neuausrichtung im Sinne der Nachhaltigkeit verlangen.

## **2. Welche Schwierigkeiten ergeben sich für Bauträger bei der Sicherstellung der Finanzierung von Projekten unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie-Anforderungen durch Finanzinstitute?**

Als Ergebnis der Auswertung aller vorangehenden Seiten dieser Arbeit kann festgestellt werden, dass die Sicherstellung der Finanzierung für Bauprojekte, die den EU-Taxonomie-Anforderungen entsprechen, mit folgenden Schwierigkeiten verbunden ist:

**Erhöhte Anforderungen von Finanzinstituten:** Wie von den Interviewpartnern erläutert, wird die Einhaltung der EU-Taxonomie und ESG-Standards zunehmend zu einem entscheidenden Faktor für die Finanzierungsfähigkeit von Projekten. Banken und andere Finanzierungspartner fordern detaillierte Nachweise über die Einhaltung dieser Standards, was eine erhöhte Transparenz und zusätzliche Berichterstattungsverpflichtungen für die Bauträger bedeutet.

**Finanzierungsbeschränkungen und Risikobewertung:** Die Einhaltung der EU-Taxonomie wird voraussichtlich anfallende Finanzierungskosten erhöhen, da die Implementierung der erforderlichen Maßnahmen oft kapitalintensiv ist. IP 8 betont, beispielsweise, dass eine nachhaltige Ausrichtung, trotz höherer anfänglicher Kosten, langfristig vorteilhaft sein kann, jedoch die kurzfristige Finanzierungsbelastung und Risikobewertung durch Banken eine Herausforderung darstellt.

**Marktdynamik und Investoreninteressen:** Die Interviewpartner erkennen an, dass ein wachsendes Bewusstsein und steigende Anforderungen von Investorinnen und Investorenseite existieren, die Projekte mit hohen Nachhaltigkeitsstandards bevorzugen. Dies kann die Finanzierung erleichtern, setzt Bauträger jedoch unter Druck, sich kontinuierlich anzupassen und zu investieren, um diese Standards zu erfüllen.



Diese Erkenntnisse verdeutlichen, dass die Einhaltung der EU-Taxonomie nicht nur als regulatorische Hürde, sondern auch als entscheidender Faktor für die finanzielle und strategische Zukunftsfähigkeit von Bauprojekten anzusehen ist. Die Bauträger müssen sowohl operative als auch finanzielle Strategien entwickeln, um diesen Anforderungen gerecht zu werden und ihre Projekte erfolgreich zu finanzieren und zu realisieren.

## **7.1 Reflexion, Diskussion und Zusammenfassung**

Die Integration der EU-Klimaziele in die Strategien von Bauträgern zeigt eine breite Varianz. Während einige Unternehmen, wie durch IP 1, IP 8 und insbesondere IP 10 repräsentiert, EU-Klimaziele und die EU-Taxonomie zentral in ihre Planung integrieren und nachträgliche Zertifizierungen durchführen, gibt es auch Akteure wie IP 2, die die Klimaziele nur marginal berücksichtigen, vorrangig aus Compliance-Gründen. Kleinere Bauträger sehen sich oft limitiert durch Renditeziele, erkennen aber zunehmend die Notwendigkeit, nachhaltige Baupraktiken zu adaptieren.

Die Implementierung von ESG-Kriterien variiert stark und wird zunehmend als wichtig angesehen. Während einige Unternehmen einen umfassenden Ansatz verfolgen, der sowohl Umwelt- als auch Sozialaspekte einbezieht, fokussieren andere wie IP 5 spezifisch „Opportunitätsnachhaltigkeit“, da sie sich indirekt so eine höhere Nachfrage erwarten. Die strategische Einbindung dieser Kriterien wird als zunehmend relevant für die Marktpositionierung betrachtet.

Die Nichtanwendung dieser Standards kann kurzfristig Kosten sparen, langfristig jedoch die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen. Hier sind sich die befragten größtenteils einig. Unternehmen wie IP 1 und IP 8 erkennen die langfristigen Vorteile, wie verbesserte Finanzierungsbedingungen und Marktpositionierung, durch die Einhaltung dieser Richtlinien.

Zertifizierungssysteme sind entscheidend für die Erfüllung der Taxonomie-Anforderungen, insbesondere in großen und investoren- und investorenorientierten Projekten. Trotz der hohen Kosten dieser Zertifikate sehen Unternehmen sie als notwendige Investition für die Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit ihrer Projekte.

Die Entscheidung, EU- und ESG-Kriterien in Projekte zu integrieren, wird stark von der Marktwahrnehmung und den Erwartungen der Kunden beeinflusst. Insbesondere die Nachfrage nach zertifizierten und nachhaltigen Immobilien steigt, was die Unternehmen zur Anpassung ihrer Strategien motiviert.

Unterschiedliche Ansätze im Umgang mit potenziellen Risiken der Nichtberücksichtigung von ESG-Kriterien werden verfolgt. Während manche Unternehmen eine systematische Integration bevorzugen, zeigen andere eine eher reaktive Haltung. Die proaktive Anpassung an Nachhaltigkeitsstandards wird jedoch zunehmend als entscheidend angesehen.

Die Anerkennung der Notwendigkeit, sich an EU-Klimaziele und ESG-Kriterien anzupassen, steigt, getrieben durch externe Anforderungen und ein wachsendes Bewusstsein für nachhaltige Praktiken. Die Integration dieser Kriterien in die Unternehmensstrategie wird als wesentlich für die langfristige Zukunftsfähigkeit gesehen.

Die Implementierung dieser Standards basiert auf einer Mischung aus internen Überlegungen, Marktanforderungen und persönlichen Überzeugungen. Die Entscheidungen variieren stark zwischen den Unternehmen, abhängig von internem Know-how, externer Beratung und Marktdynamik.

Die Interviewpartner bringen diverse Vorschläge vor, von der Vereinfachung der Normen bis hin zur Schaffung finanzieller Anreize, um die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten zu erleichtern. Die Anpassung bestehender Gesetze zur Berücksichtigung von Bestandsgebäuden und die Förderung nachhaltiger Materialien sind zentrale Themen.

Die strategische Einbindung von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien wird zusammenfassend von den Befragten als zunehmend unvermeidlich und zentral für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit in der Immobilienbranche betrachtet.

## 7.2 Ausblick auf potenzielle künftige Entwicklungen

Die Präferenzen im Wohnbereich erfahren eine signifikante Transformation, motiviert durch ein wachsendes Interesse an gemeinschaftlich nutzbaren, digital unterstützten und ökologisch verträglichen Optionen. Während in unterschiedlichsten Branchen bereits ein Umschwung zu flexiblen, vernetzten und all-inclusive Dienstleistungen vollzogen wurde, steht eine solche Entwicklung im Immobiliensegment noch aus. In der Vision für die Zukunft der Bau- und Immobilienbranche wandeln sich Mieterinnen und Mieter zunehmend zu einer Klientel, die nach markanten Kundenerfahrungen und datenbasierten Angeboten verlangt, ähnlich den Entwicklungen in anderen Wirtschaftszweigen. Der Aufbau digitaler Plattformen sowie die Implementierung fortschrittlicher Technologien kristallisieren sich als Schlüsselfaktoren für den Markterfolg heraus. Dabei ist es von Bedeutung, sowohl Premium-Lösungen als auch preisgünstige Alternativen zu entwickeln, um den Anforderungen einer verschiedenartigen Kundenbasis zu entsprechen.

Gem. Skorna & Gaycken (2024, S. 3) zeichnen sich in den nächsten Jahren außerdem wesentliche weitere Trends in der Bau- und Immobilienbranche ab, die eine tiefgreifende Transformation des Sektors vorantreiben werden:

- **Die Verschiebung zur Offsite-Bauweise:** Es wird eine zunehmende Abkehr von der traditionellen Bauweise am Standort hin zu einer industriellen und effizienteren Bauweise, bekannt als Vorfertigung oder Prefabrication, erwartet. Diese Entwicklung verspricht eine Beschleunigung der Bauprozesse und eine Reduktion der Kosten.
- **Durchgängige Digitalisierung:** Die gesamte Wertschöpfungskette der Bauwirtschaft wird durch den Einsatz neuer Technologien und die Integration von Building Information Modeling (BIM) digitalisiert. Diese Innovationen ermöglichen eine präzisere Planung, Ausführung und Verwaltung von Bauvorhaben.
- **Anstieg der Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum:** Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, der gemeinschaftlich genutzt und nachhaltig entwickelt wird, nimmt zu. Dies spiegelt das wachsende Bewusstsein und Bedürfnis nach sozialer Verantwortung und ökologischer Nachhaltigkeit wider.

- **Bedeutung von Branding und digitalen Angeboten:** Die Entwicklung von Markenidentität, digitalen Tools und Serviceleistungen wird zu einem zusätzlichen Faktor bei der Bewertung von Immobilien. Die fortschreitende Tokenisierung von Immobilien trägt ebenfalls zur Veränderung bei, indem sie neue Möglichkeiten für Investitionen und Eigentumsübertragungen schafft.
- **Kundenzentrierter Sektorwandel:** Der Sektor entwickelt sich zunehmend kundenzentriert, mit einem verstärkten Angebot an datenbasierten, vernetzten Dienstleistungen wie Smart-Home-Technologien und Immobilienservices. Dieser Wandel unterstreicht die Bedeutung der Nutzererfahrung und des Komforts in der modernen Immobilienwelt.

Eine spannende Entwicklung, die sich neben den Imperativen der EU abzeichnet, ist die Schaffung von intelligenten Netzwerken, die alle Schritte von der Idee bis zum fertigen Bau miteinander verbinden. Diese Netzwerke ermöglichen eine reibungslose und erstklassige Kundenerfahrung durch die Zusammenarbeit der involvierten Dienstleister. Im Zuge der Recherche konnte das Streben weg von starren, materialbasierten Abläufen hin zu einem flexiblen, datengesteuerten Ansatz, durch Softwares und Services im Mittelpunkt, festgestellt werden.

Die Zukunft könnte in der Bildung solcher Ökosysteme liegen, die maßgeschneiderte Lösungen für Wohnen und Smart Homes auf einer Plattform bündeln. Solch ein vernetztes System könnte ständig wertvolle Daten über Gebäude und deren Nutzerinnen und Nutzer sammeln. So könnten beispielsweise Einkäufe oder die Heizkosten direkt über das Smart-Home-System gesteuert werden. Zusätzlich könnten Kundenwünsche bereits in der Planungs- und Kaufphase von Immobilien berücksichtigt werden. Dabei zeigt sich, dass Technologien wie das Building Information Modeling (BIM) nicht nur den Bau selbst effizienter machen, sondern auch beim Kauf und der Verwaltung von Immobilien Vorteile bringen, etwa bei der Wartung.

Diese neuen Ökosysteme könnten auch dabei helfen, das Markenbild in der Bau- und Immobilienbranche zu verbessern. Für etablierte Firmen bedeutet das eine Herausforderung: Sie müssen bis 2030 primär die EU-Taxonomievorgaben erfüllen und sich nebenbei zu digitalen Dienstleistern wandeln, um weiterhin eine relevante Rolle im Markt zu spielen oder sich dorthin zu entwickeln. Daher ist es entscheidend,

dass die Branche ihre Strategie klar ausrichtet und aktiv an der Gestaltung der Zukunft mitwirkt.

## 8 Conclusio

Die Untersuchung der Integration von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien in die Strategien von freifinanzierten österreichischen Wohnbauträgern hat ein breites Spektrum an Herangehensweisen und Umsetzungsgraden offengelegt. Während einige Unternehmen die EU-Klimaziele und die EU-Taxonomie als Kernbestandteile ihrer strategischen Ausrichtung hervorheben und sich stark auf nachhaltige Praktiken und deren Zertifizierung konzentrieren, gibt es – wie zu erwarten – auch Akteure, die diese Ziele nur am Rande integrieren, vorwiegend getrieben durch regulatorische Compliance. Diese Diskrepanz in der Herangehensweise ist nicht nur eine Frage der Unternehmensphilosophie, sondern spiegelt auch die vielfältigen Herausforderungen und Opportunitäten wider, die sich aus den EU-Vorgaben ergeben.

Die Einführung der EU-Taxonomie und die stärkere Fokussierung auf ESG-Kriterien erweisen sich als signifikante Einflussfaktoren, die sowohl die Projektentwicklung als auch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Bauträger maßgeblich prägen. Unternehmen, die diese Standards umfassend integrieren, erkennen nicht nur die Notwendigkeit, umweltfreundlicher und sozial verantwortlicher zu agieren, sondern sehen darin auch eine Chance, ihre Marktstellung zu verbessern und von verbesserten Finanzierungsbedingungen zu profitieren.

Zertifizierungssysteme wie LEED, DGNB oder klima:aktiv, die als Mittel zur Erfüllung der Taxonomie-Anforderungen dienen, werden als unerlässlich für den Zugang zu bestimmten Investitions- und Fördermitteln angesehen. Die hohen Kosten und der erhebliche Aufwand, die mit diesen Zertifizierungen verbunden sind, werden jedoch als Investition in die Zukunftsfähigkeit und als notwendige Anpassung an ein sich veränderndes regulatorisches und marktwirtschaftliches Umfeld begriffen.

Die Entscheidung zur Integration von ESG-Kriterien wird stark von externen Marktanforderungen und den Erwartungen der Investorinnen und Investoren sowie von einer zunehmend informierten und umweltbewussten Kundschaft beeinflusst. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach nachhaltigen und zertifizierten Immobilien weiter steigen wird, was die Branche vor die Herausforderung stellt, ihre Geschäftsmodelle entsprechend anzupassen.

Darüber hinaus wird deutlich, dass die proaktive Anpassung an die EU-Klimaziele und ESG-Kriterien von den Bauträgern zunehmend als entscheidend angesehen wird, um langfristige Risiken zu minimieren und gleichzeitig die Chancen zu nutzen, die sich aus einem nachhaltigeren Wirtschaften ergeben. Dies erfordert jedoch eine kontinuierliche Weiterentwicklung der internen Kapazitäten, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Integration von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien in die Unternehmensstrategien der Bauträger nicht nur eine Reaktion auf externe Anforderungen ist, sondern auch eine wesentliche Voraussetzung für die langfristige Sicherung der Marktstellung und des unternehmerischen Erfolgs darstellt. Die Bauträger sind daher gefordert, ihre Strategien fortlaufend zu überdenken und anzupassen, um sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den steigenden Erwartungen ihrer Stakeholder gerecht zu werden.

So, wie ein Gebäude auf festem Fundament steht, mögen die Prinzipien der Nachhaltigkeit und Verantwortung das robuste Gerüst sein, auf dem die Immobilienbranche ihre Zukunft baut – nicht nur um den Vorschriften zu genügen, sondern um unserer Welt ein nachhaltiges Zuhause zu schenken.

## Literaturverzeichnis

- Altmann, R. (2021). *Handbuch Immobilienbewirtschaftung*. (K. Braunisch, K. Fuhrmann & R. Ledl, Hrsg.) (3. Auflage.). Wien: Linde.
- Anderl, A., Artner, S., Auf, S., Brogyanyi, C., Ciarnau, A., Choma, D. et al. (2023). *Praxishandbuch Nachhaltige Finanzierung*. (C. Richter-Schöller & A. Zahradnik, Hrsg.) (1. Auflage 2023.). Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.
- Artner, S. & Kohlmaier, K. (Hrsg.). (2022). *Praxishandbuch Immobilien-recht* (4. Auflage.). Wien: Linde Verlag Wien Gesellschaft m.b.H. Verfügbar unter: <https://www.lindedigital.at/#id:hb-immorecht4>
- Barthauer, M. & Büchner, G. (2009). Ökologische Nachhaltigkeit als Entscheidungskriterium bei der Immobilienanlage. In M. Brunner (Hrsg.), *Kapitalanlage mit Immobilien: Produkte – Märkte – Strategien* (S. 313–326). Wiesbaden: Gabler. [https://doi.org/10.1007/978-3-8349-8518-7\\_16](https://doi.org/10.1007/978-3-8349-8518-7_16)
- Baumüller, J. (2023a, Oktober 15). Voraussetzungen für den Start in die neue europäische Nachhaltigkeitsberichterstattung. *Controller Institut Insights*. Zugriff am 20.2.2024. Verfügbar unter: <https://insights.controller-institut.at/neue-europaische-nachhaltigkeitsberichterstattung/>
- Baumüller, J. (2023b). Fundamente der Berichterstattung gemäß CSRD und ESRS. *Heft 16*, (SWK-Heft 16).
- Bayona, M. (2023, Oktober 25). Greenpeace verklagt die EU-Kommission. Verfügbar unter: <https://www.greenpeace.de/klimaschutz/klimakrise/eu-taxonomie-klage>
- BMK Redaktion. (2022, Juli 13). Erneuerbaren-Wärme-Gesetz (EWG): ab 2023 keine Gasheizungen in Neubauten. *bmvit INFOTHEK*. Zugriff am 22.2.2024. Verfügbar unter: <https://infothek.bmk.gv.at/erneuerbaren-waerme-gesetz-ewg-ab-2023-keine-gasheizungen-in-neubauten/>
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und klima:aktiv. (2024). EU-Taxonomiekonformität im Gebäudesektor, (Version 1.1), 126.
- Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. (2021). EU-Taxonomie, Immobilien und klimaaktiv Gebäudebewertung.
- Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. (2024, Februar 1). Europäischer Green Deal. *Europäischer Green Deal*. Verfügbar unter: [https://www.bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/eu\\_international/euop\\_greendeal.html](https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/eu_international/euop_greendeal.html)
- Cajias, M., Fuerst, F. & Bienert, S. (2019). Tearing down the information barrier: the price impacts of energy efficiency ratings for buildings in the German rental market. *Energy Research & Social Science*, 47, 177–191. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2018.08.014>
- DGNB. (2021). *Ein unambitionierter Rückschritt: DGNB Stellungnahme zur delegierten Verordnung der EU-Taxonomie*. Stuttgart. Zugriff am 11.3.2023. Verfügbar unter: [https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-ev/de/aktuell/positionspapiere-stellungnahmen/DGNB\\_Stellungnahme\\_Taxonomie.pdf](https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-ev/de/aktuell/positionspapiere-stellungnahmen/DGNB_Stellungnahme_Taxonomie.pdf)
- Eberhardt, S. R. & Klaubetz, J. (Hrsg.). (2022). *Handbuch Immobilienprojektentwicklung: Grundlagen und Tätigkeitsbereiche, Beteiligte und Strategien, Praxistipps, Checklisten und Fallstudien* (2. Auflage.). Wien: Linde.



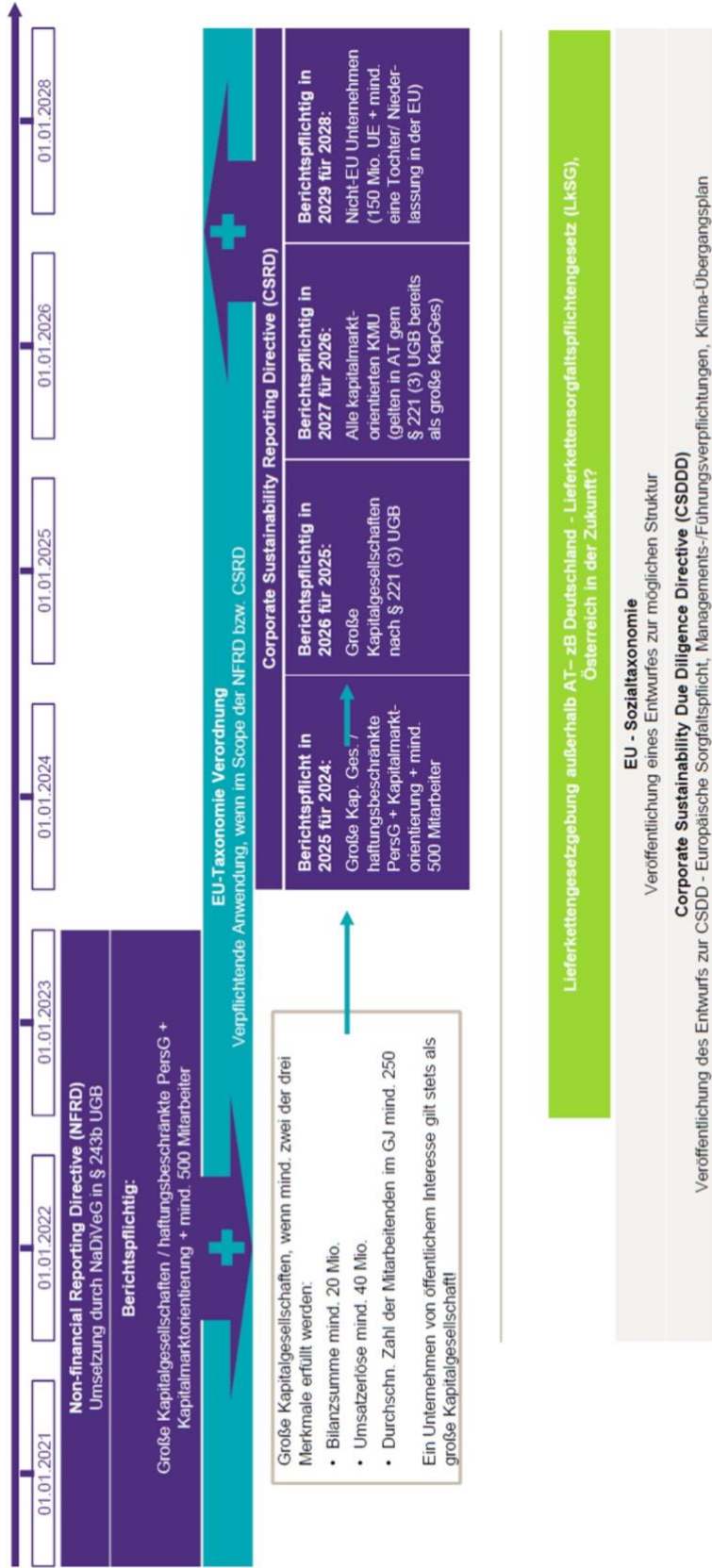
- Engert, P. (2022, März 25). Green-Deal ändert Immobilienwelt Europas. ÖGNI. Zugriff am 20.3.2024. Verfügbar unter: [https://www.ogni.at/wp-content/uploads/immo-25.03.22-immo-ADV\\_OeGNI.pdf](https://www.ogni.at/wp-content/uploads/immo-25.03.22-immo-ADV_OeGNI.pdf)
- Europäische Kommission. (2020a, Juni 22). *VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES. L 198/13*. Verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>
- Europäische Kommission. (2020b, Februar 17). Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden. Verfügbar unter: [https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17\\_de](https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_de)
- Europäische Kommission. (2021, Juli 14). Der europäische Grüne Deal. Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de)
- Europäische Kommission. (2023a, September 22). Klima- und energiepolitischer Rahmen bis 2030. Verfügbar unter: [https://climate.ec.europa.eu/eu-action/climate-strategies-targets/2030-climate-energy-framework\\_de](https://climate.ec.europa.eu/eu-action/climate-strategies-targets/2030-climate-energy-framework_de)
- Europäische Kommission. (2023b, Dezember 7). New rules to boost energy performance of buildings. *Commission welcomes political agreement on new rules to boost energy performance of buildings across the EU*. Text, . Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_23\\_6423](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_23_6423)
- Europäischer Rat der Europäischen Union. (2022, Oktober 25). „Fit für 55“: Rat einigt sich auf strengere Vorschriften für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/10/25/fit-for-55-council-agrees-on-stricter-rules-for-energy-performance-of-buildings/>
- Europäisches Parlament. (2021, Juni 4). *Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139. L 442/1*. Verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32021R2139>
- Europäisches Parlament. (2022, Dezember 14). *Richtlinie (EU) 2022/2464. L 322/15*. Verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32022L2464>
- Florian Wehrberger. (2021, Mai 27). Drei international anerkannte Gebäudezertifikate. Zugriff am 6.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.ogni.at/blog/drei-international-erkannte-gebäudezertifikate/?cn-reloaded=1>
- Fuerst, F. & Dalton, B. (2019). Gibt es einen wissenschaftlichen Konsens zur Wirtschaftlichkeit nachhaltiger Immobilien? *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, 5(1–2), 173–191. <https://doi.org/10.1365/s41056-019-00041-0>
- Gebäudebewertungssysteme im Vergleich. (n. d.). . Zugriff am 6.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:ac081dc5-9fdd-4de5-8e15-b9056debcfee/Geb%C3%A4udebewertungssysteme%20im%20Vergleich.pdf>
- Gebetsroither, M., Honic, M., Kovacic, I., Löffler, C., Marx, K., Pamminer, R. et al. (2024a). *Paradigmenwechsel in Bau- und Immobilienwirtschaft : Mit Kreislaufwirtschaft und Digitalisierung die Zukunft gestalten*. Springer Nature. Zugriff am 5.2.2024. Verfügbar unter: <https://directory.doabooks.org/handle/20.500.12854/133029>
- Gebetsroither, M., Honic, M., Kovacic, I., Löffler, C., Marx, K., Pamminer, R. et al. (2024b). *Paradigmenwechsel in Bau- und Immobilienwirtschaft: Mit Kreislaufwirtschaft und Digitalisierung die Zukunft gestalten (essentials)*. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. <https://doi.org/10.1007/978-3-662-68276-0>

- Günther, P. D. E. (2018, Februar 14). Definition: Cradle-to-Cradle. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/cradle-cradle-52301>. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/cradle-cradle-52301/version-275441>
- Haberstock, P. D. P. (2019, Januar 28). Definition: ESG-Kriterien. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/esg-kriterien-120056>. Text, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Zugriff am 12.3.2024. Verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/esg-kriterien-120056/version-369280>
- IBO. (2024). Gebäudebewertung. *IBO Ökopass - Ablauf und Bewertung*. Zugriff am 15.1.2024. Verfügbar unter: <https://www.ibo.at/gebaeudebewertung/ibo-oekopass/ablauf-und-bewertung>
- IBO-Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie. (2024). IBO ÖKOPASS. *IBO - Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie*. Zugriff am 22.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.ibo.at/gebaeudebewertung/ibo-oekopass>
- Industriemagazin. (2024, Januar 18). Industriemagazin. *Erneuerbare Energien: Ein Blick auf aktuellen Stand und globale Vergleiche*. Zugriff am 14.3.2024. Verfügbar unter: <https://industriemagazin.at/energie/erneuerbare-energien-trotz-erfolg-besteht-handlungsbedarf/>
- Irresberger, S., Kercz, H. & Hofer, S. (2024). Corporate Sustainability Due Diligence Directive: aktueller Stand, (RWK).
- Kholodilin, K. A., Mense, A. & Michelsen, C. (2016). *The market value of energy efficiency in buildings and the mode of tenure*. SAGE Publications Sage UK: London, England. Zugriff am 14.3.2024. Verfügbar unter: <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0042098016669464>
- klimaaktiv. (2023, Oktober 5). Die Bewertungskategorien 2020 im Überblick, klimaaktiv. Zugriff am 6.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/bewertungskategorien.html>
- Kreuzer, C. (2019). CFO aktuell, (September 2019).
- Kuhn, M. (2024, März 19). Portfoliomanagement. FHWien der WKW Vorlesung gehalten auf der Portfoliomanagement, Wien.
- Leitfaden zur Einführung eines ESG-Managements mit Nachhaltigkeitsberichterstattung für Projektentwickler:innen*. Nr. 1. Auflage. (2023). . Wien: VÖPE - Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche.
- Loose, S., Strub, L. & Kurth, A. (2020). Ökonomische Nachhaltigkeit in der Weinwirtschaft. Verfügbar unter: [https://www.researchgate.net/publication/343189775\\_Okonomische\\_Nachhaltigkeit\\_in\\_der\\_Weinwirtschaft](https://www.researchgate.net/publication/343189775_Okonomische_Nachhaltigkeit_in_der_Weinwirtschaft)
- Mayring, P. (2022). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (13., überarbeitete Auflage.). Weinheim Basel: Beltz.
- Mayring, P. & Gläser-Zikuda, M. (Hrsg.). (2008). *Die Praxis der qualitativen Inhaltsanalyse* (Beltz Pädagogik) (2., neu ausgestattete Auflage.). Weinheim Basel: Beltz Verlag.
- Münger, A. (2021). *Kreislaufwirtschaft als Strategie der Zukunft: Nachhaltige Geschäftsmodelle entwickeln und umsetzen*. Freiburg, GERMANY: Haufe Lexware Verlag. Zugriff am 14.2.2024. Verfügbar unter: <http://ebookcentral.proquest.com/lib/fh-wien/detail.action?docID=6637308>

- Nowak, A. (2018a, Februar 19). Definition: ökologische Nachhaltigkeit. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/oekologische-nachhaltigkeit-53450>. Text, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Zugriff am 12.3.2024. Verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/oekologische-nachhaltigkeit-53450/version-276539>
- Nowak, A. (2018b, Februar 19). Definition: ökonomische Nachhaltigkeit. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/oekonomische-nachhaltigkeit-53449>. Text, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Zugriff am 12.3.2024. Verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/oekonomische-nachhaltigkeit-53449/version-276538>
- Nowak, A. (2018c, Februar 19). Definition: soziale Nachhaltigkeit. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/soziale-nachhaltigkeit-53451>. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/soziale-nachhaltigkeit-53451>
- ÖGNB. (2024a). Die Gründer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Zugriff am 7.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.oegnb.net/gruender.htm>
- ÖGNB. (2024b). Total quality building certification. Zugriff am 7.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.oegnb.net/zertifikat.htm?typ=dl>
- ÖKO Zentrum NRW. (2023, Dezember 8). Neue EU-Gebäuderichtlinie. Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: [https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/neue-eu-gebaeuderichtlinie/?fbclid=IwAR1LrmOR8-tGeJAUAA\\_c6RQ2nCVRdggw4qNx\\_fl6hS3DcscXFxloVKjbJwo](https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/neue-eu-gebaeuderichtlinie/?fbclid=IwAR1LrmOR8-tGeJAUAA_c6RQ2nCVRdggw4qNx_fl6hS3DcscXFxloVKjbJwo)
- Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (Hrsg.). (2021). *Bestandsgebäude: Chancen und Herausforderungen der Zukunft*. Wien: Linde.
- Österreichischer Nationalrat. (2012, Dezember 1). *Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012*. Verfügbar unter: <https://www.ris.bka.gv.at/geltendefassung.wxe?abfrage=bundesnormen&gesetzesnummer=20007799&ShowPrintPreview=True>
- Österreichisches Parlament. (2024, Februar 15). Bundesrat: Grünes Licht für Aus von Gasheizungen in Neubauten (PK0127/15.02.2024) | Parlament Österreich. Zugriff am 22.2.2024. Verfügbar unter: [https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr\\_2024/pk0127#XXVII\\_I\\_02268](https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2024/pk0127#XXVII_I_02268)
- Polipedia. (2017, Januar 4). Ökologische Nachhaltigkeit. *Ökologische Nachhaltigkeit*. Zugriff am 13.2.2024. Verfügbar unter: <http://www.polipedia.at/tiki-index.php?page=%C3%96kologische+Nachhaltigkeit>
- Skorna, A. & Gaycken, T. (2024). Die Funk CEO Agenda 2030 - Bau- und Immobilienwirtschaft – Ökosystem Home. Verfügbar unter: [https://www.funk-austria.com/fileadmin/user\\_upload/at/07\\_News/Aktuelles/Funk\\_CEO\\_Agenda\\_2030\\_Bau\\_und\\_Immobilienwirtschaft\\_AT\\_komprimiert.pdf](https://www.funk-austria.com/fileadmin/user_upload/at/07_News/Aktuelles/Funk_CEO_Agenda_2030_Bau_und_Immobilienwirtschaft_AT_komprimiert.pdf)
- Soziale Nachhaltigkeit. (2024, April 22). . Verfügbar unter: <https://www.wir-leben-nachhaltig.at/soziale-nachhaltigkeit/>
- Teufelsdorfer, H., Fischer, P., Foerster, M., Fuhrmann, K., Helbl, A., Kerbl, G. et al. (2015). *Handbuch Immobilientransaktionen: Auswahl - Due Diligence - Übernahme ins Portfolio* (2., aktualisierte Auflage.). Wien: Linde.
- TÜV Süd. (2024, Februar 6). WAS IST BREEAM? *BREEAM D-A-CH*. Zugriff am 6.2.2024. Verfügbar unter: <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>

- UN PRI und World Bank Group (Hrsg.). (2020). How policy makers can implement reforms for a sustainable financial system.
- Unger, M. & Rogl, G. (2023). *Studie: Nachhaltigkeit und Klima in Österreichs Unternehmen*. (S. 10). Wien: EY Österreich.
- U.S. Green Building Council. (2024, Februar 16). LEED rating system. *LEED rating system*. Zugriff am 16.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.usgbc.org/leed>
- Veith, T., Conrads, C. & Hackelberg, F. (Hrsg.). (2021). *ESG in der Immobilienwirtschaft: Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus* (1. Auflage.). Freiburg München Stuttgart: Haufe Group.
- Winter, B., Leeb, J. & Teuschler, P. (2022, Oktober 3). Die EU-Taxonomie-Verordnung: ein großer Treiber für nachhaltiges Wirtschaften. *EU-Taxonomie-Verordnung*. Zugriff am 12.3.2024. Verfügbar unter: <https://www.bdo.at/de-at/blog/esg-in-real-estate/eu-taxonomie-verordnung>
- WKO (Hrsg.). (2023). Aktuelle Immobilienpreise. Verfügbar unter: <https://www.immopreise.at/Wien/Wohnung/Eigentum>
- World Economic Forum (Hrsg.). (2013). Circular Economy Innovation & New Business Models Dialogue. Zugriff am 16.2.2024. Verfügbar unter: [https://www3.weforum.org/docs/WEF\\_YGL\\_CircularEconomyInnovation\\_PositionPaper\\_2013.pdf](https://www3.weforum.org/docs/WEF_YGL_CircularEconomyInnovation_PositionPaper_2013.pdf)
- Zimmermann-Gassner, C. & Milicic, M. (2023, September 20). Zum Energieausweis – Implikationen für Vermieter und Mieter und neue EU-Nachhaltigkeitsanforderungen. *Zum Energieausweis – Implikationen für Vermieter und Mieter und neue EU-Nachhaltigkeitsanforderungen*, (1145601). Zugriff am 19.2.2024. Verfügbar unter: <https://www.weka.at/news/Recht-Steuern/Wohnrecht/Zum-Energieausweis-Implikationen-fuer-Vermieter-und-Mieter-und-neue-EU-Nachhaltigkeitsanforderungen>

# Anhang A



## Anhang B

### Interviewleitfaden:

1. **Wahrnehmung und Relevanz von EU-Klimazielen:**  
Inwiefern spielen die EU-Klimaziele und die damit verbundenen Regelungen eine Rolle in Ihrer strategischen Planung und Projektentwicklung?
2. **Umsetzung von ESG-Kriterien:**  
Werden ESG-Kriterien in Ihrem Unternehmen berücksichtigt und wenn ja, welche Aspekte sind dabei besonders relevant für Ihre Projekte?
3. **Herausforderungen ohne Taxonomie-Konformität:**  
Welche Herausforderungen oder Vorteile sehen Sie in der Nichtanwendung der EU-Taxonomieverordnung und ESG-Standards auf Ihre Projekte?
4. **Einfluss auf Wettbewerbsfähigkeit:**  
Denken Sie, dass das Ignorieren oder die geringere Priorisierung von EU-Klimazielen und ESG-Kriterien langfristig Ihre auf Wettbewerbsfähigkeit Einfluss hat?
5. **Erfahrungen mit Zertifizierungssystemen:**  
Welche Rolle spielen Gebäudezertifizierungssysteme (z.B. klimaaktiv, LEEED, ÖGNI/DGNB) in Ihrem Prozess zur Einhaltung der Taxonomie-Anforderungen?
6. **Marktwahrnehmung und Kundennachfrage:**  
Wie beeinflusst die Marktwahrnehmung oder die Nachfrage der Kunden Ihre Entscheidung, EU- und ESG-Kriterien anzuwenden oder nicht?
7. **Risikomanagement ohne ESG-Konformität:**  
Wie gehen Sie mit potenziellen Risiken um, die sich aus der Nichtberücksichtigung von ESG-Kriterien ergeben könnten, z.B. im Hinblick auf Finanzierung oder Reputation?
8. **Zukünftige Anpassungen:**  
Sehen Sie langfristig die Notwendigkeit, Ihre Haltung zu EU-Klimazielen und ESG-Kriterien anzupassen, und wenn ja, unter welchen Bedingungen?
9. **Informationsquellen und Entscheidungsgrundlagen:**  
Auf welcher Basis treffen Sie Entscheidungen bezüglich der Implementierung (oder Nichtimplementierung) von ESG-Standards und

der Ausrichtung an EU-Klimazielen (ESG-Verantwortliche, privates Interesse,...)?

**10. Feedback zu regulatorischen Rahmenbedingungen:**

Haben Sie Vorschläge oder Feedback zu bestehenden regulatorischen Rahmenbedingungen, die es Ihnen erleichtern würden, Nachhaltigkeitsaspekte in Ihre Projekte zu integrieren, auch wenn Sie derzeit keine aktive Anwendung der EU- und ESG-Richtlinien verfolgen?