immoGenio

No. 04
Oktober 2026



EU-TAXONOMIE

EU-Taxonomie für Immobilien: Substantial Contribution, DNSH — und die Brücke zwischen GEG und Taxonomie-Konformität

EU-Taxonomie für Immobilien: Substantial Contribution zum Klimaziel, Do-No-Significant-Harm-Prinzip, Mindestschutzkriterien

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
19. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Die Geschichte einer halb-konformen Sanierung

02 Was die EU-Taxonomie regelt

03 Substantial Contribution — der zentrale Bewertungsmaßstab

04 DNSH — Do No Significant Harm

05 Mindestschutzkriterien

06 Die GModG-Brücke und ihre Lücken

07 Die fünf häufigsten Fehler bei Taxonomie-Auswertung

08 Praxis-Beispiel: Sanierungs-Maßnahme mit Taxonomie-Audit

09 Wie ImmoGenio die Taxonomie-Bewertung unterstützt

10 Verbindung zu angrenzenden Modulen

11 Grenzen der aktuellen Lösung

12 Wo wir stehen

13 Kontakt

Die Geschichte einer halb-konformen Sanierung

Eine Wohnungsgesellschaft mit 480 Einheiten erstellt im März 2026 ihren ersten freiwilligen Taxonomie-Bericht — die Holding ist nicht direkt CSRD-pflichtig, aber für Bank-Finanzierungen und Investoren-Anfragen wird ein eigener Taxonomie-Quotient verlangt. Die Geschäftsführung hat im vergangenen Jahr 8,2 Mio. Euro in energetische Modernisierungen investiert. Sie erwartet eine hohe Taxonomie-Konformität.

Die Auswertung ergibt Ernüchterung: Von den 8,2 Mio. Euro sind nur 4,8 Mio. Euro Taxonomie-konform. Die übrigen 3,4 Mio. Euro fallen aus mehreren Gründen heraus:

- 1,6 Mio. Euro für Wärmepumpen, deren JAZ unter 2,8 lag — die Taxonomie verlangt mindestens 2,8 für Luft-Wasser-Wärmepumpen.
- 1,2 Mio. Euro für Dämmungs-Maßnahmen, bei denen die Tauglichkeit für klimatische Anpassung (DNSH-Kriterium „Anpassung an den Klimawandel") nicht dokumentiert wurde.
- 0,4 Mio. Euro für Heizungs-Tausche in Gebäuden, die zu mehr als 30 Prozent als Gewerbe-Fläche genutzt werden — die Taxonomie hat unterschiedliche Schwellwerte für Wohn- und Gewerbeflächen.
- 0,2 Mio. Euro für ergänzende PV-Anlagen, die nicht den Mindest-Wirkungsgrad-Anforderungen entsprechen.

Die Investitionen entsprechen dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), bis Juli 2026 Gebäudeenergiegesetz (GEG), und werden aus Sicht der Verwaltung sinnvoll betrieben. Aber Taxonomie-konform sind sie nur teilweise — die feinen Anforderungen der Verordnung (EU) 2021/2139 sind in der Praxis-Vergabe nicht durchgängig beachtet worden.

Was die EU-Taxonomie regelt

Die EU-Taxonomie ist mit der Verordnung (EU) 2020/852 und der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 ein einheitliches Klassifikations-System der EU für „nachhaltige" Wirtschaftsaktivitäten. Sie ordnet Wirtschafts-Aktivitäten danach ein, ob sie zu einem der sechs Klima- und Umweltziele „substantiell beitragen" und dabei die übrigen Ziele „nicht erheblich beeinträchtigen".

Die sechs Ziele sind:

1. Klimaschutz (Klimawandel mitigation)
2. Anpassung an den Klimawandel (Adaptation)
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeres-Ressourcen

4. Übergang zur Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Für die Immobilienwirtschaft sind die Ziele 1 und 2 zentral. Die übrigen vier sind in der Praxis im DNSH-Modus relevant — also als Bedingungen, die nicht erheblich verletzt werden dürfen.

Substantial Contribution — der zentrale Bewertungsmaßstab

„Substantial Contribution" ist die Anforderung, dass eine Wirtschaftsaktivität zur Erreichung eines der sechs Ziele substanziell beiträgt. Im Klimaschutz-Kontext sind drei Aktivitätsklassen für die Immobilienwirtschaft relevant:

1. Neubau von Gebäuden (Verordnung (EU) 2021/2139, Anhang I, 7.1). Substantial Contribution gegeben, wenn der Primär-Energie-Bedarf des Gebäudes mindestens 10 Prozent unter dem nationalen NZEB-Standard liegt. In Deutschland begrenzt § 15 Abs. 1 GModG den Jahres-Primärenergiebedarf eines zu errichtenden Wohngebäudes auf das 0,55fache des Referenzgebäudes (Effizienzhaus-55-Niveau); die Taxonomie verlangt 10 Prozent darunter — also rechnerisch etwa Effizienzhaus 50.

2. Renovation existierender Gebäude (Anhang I, 7.2). Substantial Contribution gegeben, wenn die Renovation den Primär-Energie-Bedarf des Gebäudes um mindestens 30 Prozent reduziert oder eine „Major Renovation" im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie 2018/844 ist.

3. Erwerb existierender Gebäude (Anhang I, 7.7). Substantial Contribution gegeben, wenn das erworbene Gebäude einen Energieausweis Klasse A vorweist oder zu den oberen 15 Prozent des nationalen Gebäudebestands nach Primär-Energie-Bedarf gehört. In Deutschland ist das in der Regel Effizienzhaus 70 oder besser.

Das ist die Kernlogik. Wer renoviert oder neu baut, muss sich an diesen Schwellwerten messen lassen. Wer „nur" gesetzeskonform sanieren möchte, erfüllt zwar die deutsche Bauvorschrift, aber häufig nicht die Taxonomie.

DNSH — Do No Significant Harm

DNSH ist die zweite, oft übersehene Hürde. Eine Aktivität, die substantiell zum Klimaschutz beiträgt, gilt nur dann als Taxonomie-konform, wenn sie keines der anderen fünf Ziele erheblich beeinträchtigt. Für Gebäude-Renovationen gelten die folgenden DNSH-Kriterien:

Anpassung an den Klimawandel. Das Gebäude muss gegen die zu erwartenden klimatischen Veränderungen widerstandsfähig sein. Bewertet werden Hitze- und Trocken-Schutz, Hochwasser-Risiko, Sturm-Resilienz. Nachweis über Klimarisiko-Analyse.

Wasser-Ressourcen. Renovations-Maßnahmen dürfen die Wasser-Effizienz nicht verschlechtern. Wassersparende Armaturen sind ein typischer Punkt.

Kreislaufwirtschaft. Die Renovation soll Materialien und Bauschutt nach Möglichkeit weiterverwenden oder recyceln. Bei großen Sanierungen ist ein Abfallmanagement-Konzept erforderlich.

Vermeidung der Umweltverschmutzung. Verwendung umwelttoxischer Materialien (zum Beispiel: Asbest-haltige Bauteile, schwermetall-haltige Anstriche) ist ein Ausschluss. Bei Bestandsbauten ist der Asbest-Sondertatbestand zu beachten — dazu siehe Abschnitt unten.

Schutz der Biodiversität. Bei großen Bauflächen ist die Artenvielfalt am Standort zu prüfen. In der Wohnungs-Renovation selten kritisch, aber bei Gartenmaßnahmen zu beachten.

Sechstes DNSH-Kriterium (Klimaschutz) ist beim Substantial-Contribution-zum-Klimaschutz nicht relevant — es wäre Doppelung.

Mindestschutzkriterien

Neben den DNSH-Kriterien gelten die Mindestschutzkriterien nach Art. 18 der Verordnung 2020/852. Ein Unternehmen muss bei Taxonomie-konformen Aktivitäten die folgenden Standards einhalten:

- OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen
- UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte
- Acht Kern-Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation
- Internationale Menschenrechtskonvention

In der Immobilienwirtschaft sind diese Kriterien meist nicht der Knackpunkt. Bei Vergabe von Bauleistungen wird im Bestand auf die Compliance der Auftragnehmer geachtet — bei lokalen Handwerks-Betrieben in Deutschland ist die Erfüllung in der Regel gegeben.

Die GModG-Brücke und ihre Lücken

Im deutschen Kontext ist das GModG die nationale Bauvorschrift für die Energieeffizienz von Gebäuden. Gesetzeskonformität allein bedeutet aber nicht Taxonomie-Konformität.

Die häufigsten Brücken-Lücken:

Wärmepumpen-JAZ. Eine 65-Prozent-Regel für den Heizungstausch gibt es im GModG nicht mehr; § 71 ist weggefallen. Für Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, die nach dem 29. Juli 2026 in ein Bestandsgebäude eingebaut werden, gilt stattdessen die Biotreppe nach § 43 GModG (ab 2029 mindestens 10 Prozent Biomethan, Bioöl oder Wasserstoff, ab 2040 mindestens 60 Prozent). Eine elektrisch angetriebene Wärmepumpe ist nach § 42 Abs. 2 Nr. 2 GModG eine der zulässigen Optionen. Die Taxonomie verlangt zusätzlich Mindest-JAZ-Werte je nach Wärmepumpen-Typ (typisch 2,8 für Luft-Wasser, 3,5 für Sole-Wasser). Eine schlecht ausgelegte Wärmepumpe kann gesetzeskonform und nicht Taxonomie-konform sein.

Renovations-Tiefe. Eine kleine energetische Renovation (z.B. Tausch der Heizung ohne weitere Maßnahmen) kann die Anforderungen des GModG erfüllen, ohne die 30-Prozent-Schwelle der Taxonomie zu erreichen. Die Taxonomie verlangt 30 Prozent Verbesserung des Primär-Energie-Bedarfs für die Renovations-Klassifikation — das ist häufig nur durch Heizung + Dämmung + Lüftung kombiniert erreichbar.

Gewerbliche Mischgebäude. Das GModG behandelt nach § 106 Gebäudeteile mit wesentlich abweichender Nutzung, die einen nicht unerheblichen Teil der Nutzfläche umfassen, getrennt als Wohn- bzw. Nichtwohngebäude; die Taxonomie hat unterschiedliche Schwellwerte. Bei Gebäuden mit gemischter Nutzung muss die Bewertung nach Nutzungsanteilen aufgesplittet werden.

Die Brücke ist nicht unmöglich — sie verlangt aber Planungs-Disziplin. Wer Taxonomie-konform investieren möchte, muss die Anforderungen schon in der Vergabe-Phase mitdenken.

Die fünf häufigsten Fehler bei Taxonomie-Auswertung

In der Praxis wiederholen sich fünf Fehlerbilder:

1. JAZ-Werte nicht dokumentiert. Wärmepumpen werden eingebaut, die JAZ-Auslegung ist im Datenblatt aber unter dem Taxonomie-Schwellwert. Ohne Dokumentation der tatsächlichen JAZ-Auslegung pro Anlage ist keine Taxonomie-Bewertung möglich.

2. Klimarisiko-Analyse fehlt. DNSH-Kriterium „Anpassung an Klimawandel" verlangt Klimarisiko-Analyse für jedes Gebäude. Ohne diese Analyse ist die Bewertung unvollständig — die Maßnahme kann technisch substanziell sein, aber Taxonomie-rechtlich nicht klassifizierbar.

3. Asbest in Altbestand übersehen. Bei Bestandsbauten Baujahr vor 1993 ist Asbest in vielen Bauteilen verbreitet. Die Taxonomie verlangt im DNSH-Kriterium „Vermeidung der Umweltverschmutzung" die Asbest-Freiheit oder fachgerechte Sanierung. Ohne Asbest-Inventarisierung kann eine Renovation nicht als Taxonomie-konform qualifiziert werden.

4. Material-Abfall-Konzept fehlt. Bei großen Renovationen ist ein Abfallmanagement-Konzept Pflicht — Quoten für Recycling, Wiederverwendung, fachgerechte Entsorgung. Ohne dieses Konzept fällt die Maßnahme aus dem Kreislaufwirtschafts-DNSH heraus.

5. Mischnutzungs-Quote ignoriert. Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen über 70 Prozent, Gewerbe unter 30 Prozent) werden nach den Wohngebäude-Schwellwerten bewertet. Bei höheren Gewerbeanteilen gelten andere Schwellwerte; die Bewertung muss aufgeteilt werden.

Praxis-Beispiel: Sanierungs-Maßnahme mit Taxonomie-Audit

Eine Wohnungsgesellschaft modernisiert ein 24-Wohnungen-Haus Baujahr 1972. Maßnahmen:

1. **Tausch der Gas-Etagenheizungen gegen zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe.** JAZ 4,1 (Datenblatt). Investition 154.000 Euro. Substantial Contribution: ja. DNSH: ja. Mindestschutz: ja. **Taxonomie-konform.**

2. **Aufdach-Dämmung WLG 035, 24 cm.** Reduktion Heizwärmebedarf rund 18 Prozent. Investition 88.000 Euro. Substantial Contribution: nicht alleine — die Dämmung erreicht nicht 30 Prozent Verbesserung allein. In Kombination mit Heizung erreicht der Gesamt-Renovations-Anspruch 47 Prozent Verbesserung. **Bei kombinierter Bewertung Taxonomie-konform.**

3. **Tausch der Holzfenster gegen 3-fach-Verglasung.** U-Wert von 2,4 auf 0,9. Investition 64.000 Euro. Teil der kombinierten Renovation. **Taxonomie-konform.**

4. **PV-Anlage 28 kWp mit Mieterstrom.** Investition 36.000 Euro. Substantial Contribution: ja (Solaranlage). DNSH: ja. **Taxonomie-konform.**

5. **Renovation der Bäder in 8 Wohnungen.** Investition 96.000 Euro. Klimaschutz-Anteil minimal — nicht primär energetisch. **Nicht Taxonomie-konform.** Wird in der Berichterstattung als „nicht-konform" geführt; gehört aber zum Gesamt-Investitions-Volumen.

Investitions-Volumen: 438.000 Euro. Davon Taxonomie-konform: 342.000 Euro (78 Prozent). Das ist ein guter Wert für eine Bestands-Sanierung — bei reiner Heizungs-Modernisierung läge die Quote oft bei 100 Prozent, bei umfassenden Renovations-Maßnahmen

mit nicht-energetischen Anteilen sinkt sie.

Die Quote „Taxonomie-konform" ist ein zentraler KPI im ESG-Reporting des Eigentümers — sie wird im jährlichen Bericht ausgewiesen und Investoren zugänglich gemacht. Höhere Quoten verbessern die Bonität bei Finanzierungs-Verhandlungen und können günstigere Konditionen auslösen.

Wie ImmoGenio die Taxonomie-Bewertung unterstützt

Im ESG-Modul werden alle energetischen Maßnahmen mit ihren technischen Daten erfasst — Hersteller, Typ, Leistung, JAZ (bei Wärmepumpen), U-Wert (bei Dämmung), Wirkungsgrad (bei PV), Investition. Diese Daten sind die Grundlage der späteren Taxonomie-Bewertung.

Pro Gebäude und pro Jahr lässt sich der Taxonomie-Quotient berechnen — Investitionen mit Taxonomie-Konformität ins Verhältnis zur Gesamtinvestition. Die Bewertung folgt der oben skizzierten Logik: Substantial Contribution + DNSH + Mindestschutzkriterien.

Bei der CSRD-Berichterstattung wird der Taxonomie-Quotient als ESRS-1-Indikator ausgewiesen. Auch für nicht-CSRD-pflichtige Mandanten ist die Auswertung relevant — sie ist Voraussetzung für Bank-Finanzierungen und für Investoren-Anfragen.

Das System unterstützt drei Praxis-Workflows:

1. **Bewertung historischer Investitionen.** Aus den vorhandenen Stamm- und Buchungs-Daten wird der Taxonomie-Quotient für die Vorjahre rückwirkend ermittelt.
2. **Vorab-Prüfung bei neuen Vergaben.** Bei einer neuen Maßnahme (etwa: Wärmepumpe) prüft das System die Taxonomie-Konformität auf Basis der geplanten technischen Auslegung — der Verwalter sieht vor Beauftragung, ob die Maßnahme Taxonomie-tauglich werden würde.
3. **Reporting-Generator.** Quartals- und Jahres-Berichte mit Taxonomie-Quotient pro Bestand, pro Gesellschaft, pro Region.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die Taxonomie-Bewertung ist eng mit dem ESG-Reporting und CO_2-Absenkpfad verbunden — der CO_2-Absenkpfad zeigt die langfristige Klima-Strategie, der Taxonomie-Quotient die kurzfristige Investitions-Klassifikation.

Bei der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist die Taxonomie-Konformität nicht direkt relevant — die mietrechtliche Umlage hängt nicht an der EU-Taxonomie. Aber: Investoren und Banken bewerten Modernisierungs-Programme zunehmend nach Taxonomie-

Quotienten — das beeinflusst die Finanzierungs-Konditionen.

Bei der KfW-458-Heizungsförderung gibt es Schnittmengen — die KfW-Anforderungen an JAZ-Werte und Anlagentypen sind in der Regel auf Taxonomie-Niveau ausgerichtet. Eine KfW-geförderte Heizungs-Modernisierung ist meist auch Taxonomie-konform.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Klimarisiko-Analyse pro Gebäude (DNSH-Kriterium „Anpassung an Klimawandel") ist nicht vollautomatisch. Das System integriert geographische Klimadaten, aber die qualifizierte Risiko-Bewertung verlangt menschliche Begutachtung — bei besonders exponierten Beständen (Hochwasser-Gebiete, Hitze-Hotspots) ist eine Sachverständigen-Analyse zu empfehlen.

Auch die Asbest-Inventarisierung erfordert physische Begehung und Probenahme; sie kann nicht aus dem Stammdaten-Stand allein abgeleitet werden. Bei Beständen Baujahr vor 1993 sollte eine systematische Asbest-Inventarisierung Teil der ESG-Strategie sein.

Wo wir stehen

Die Taxonomie-Bewertung ist seit Q4 2026 produktiv — vor allem für institutionelle Mandanten mit CSRD-Pflicht oder mit Investoren-Anforderungen. Bei den geführten Bestandsmandanten liegt der durchschnittliche Taxonomie-Quotient für 2026 bei rund 41 Prozent — niedrige Quoten bei Beständen mit historisch geringer Modernisierungs-Aktivität, hohe Quoten bei Beständen mit aktivem Sanierungs-Programm. Mit jährlich steigendem Anteil an Taxonomie-konformen Maßnahmen wird die Quote in den nächsten 5 bis 10 Jahren in den meisten Beständen deutlich wachsen.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der EU-Taxonomie und ihrer Anwendung auf Immobilienbestände? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.