

RAUM FÜR DIE ZUKUNFT

**Dekarbonisierung im Bestand
strategisch steuern**

Vom Priorisierungsframework zur
Investitionsentscheidung

Denise Herold
Mark Pirker
15.10.2026

Der BIG Konzern

2.028

Liegenschaften österreichweit

18,9

Mrd. EUR Immobilienvermögen

1,62

Mrd. EUR Umsatz

1.279

Mitarbeiter*innen

*Quelle: BIG GB 2025 (gerundet)

WIR SIND DIE
GRÖSSTE IMMOBILIENEIGENTÜMERIN
ÖSTERREICHS

WIR SIND EXPERT*INNEN FÜR
SCHULEN, UNIVERSITÄTEN UND
SPEZIALIMMOBILIEN SOWIE BÜRO-
UND WOHNIMMOBILIEN

WIR BEWIRTSCHAFTEN UND
VERWALTEN LIEGENSCHAFTEN
IN GANZ ÖSTERREICH

Warum ist der Bestand wichtig?

Mehr als ein Drittel der globalen CO₂-Emissionen.

> 1/3

globale CO₂-Emissionen
durch
Gebäude &
Bauwirtschaft

75 %

EU-Gebäude mit
schlechter
Energieperformance

≈ 1 %

jährliche energetische
Sanierungsrate in der
EU

Neubau alleine kann das Problem nicht lösen.

Die Dekarbonisierung entscheidet sich im Bestand.

Warum handeln?

Von Regulatorik zu Kundennutzen

01

KLIMAWANDEL

**Physische
Folgen werden
real**

Hitze · Energieabhängigkeit ·
Resilienz

02

REGULATORIK

**Aus Erwartung
wird
Verpflichtung**

EPBD · Taxonomie ·
Reporting

03

KUNDENPROBLEM

**Aus Pflicht
wird
Produktnutzen**

Kosten · Komfort ·
Versorgungssicherheit

**Nicht nur Vorgaben erfüllen. Ein reales
Kundenproblem lösen.**

Wie unternehmerisch steuern?

Weder Compliance noch Philanthropie

Dekarbonisierung muss drei Ziele gleichzeitig verbinden:

ÖKOLOGISCHE WIRKUNG

Emissionen und Risiken
reduzieren

KUNDENNUTZEN

Reale Probleme besser lösen

WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIG

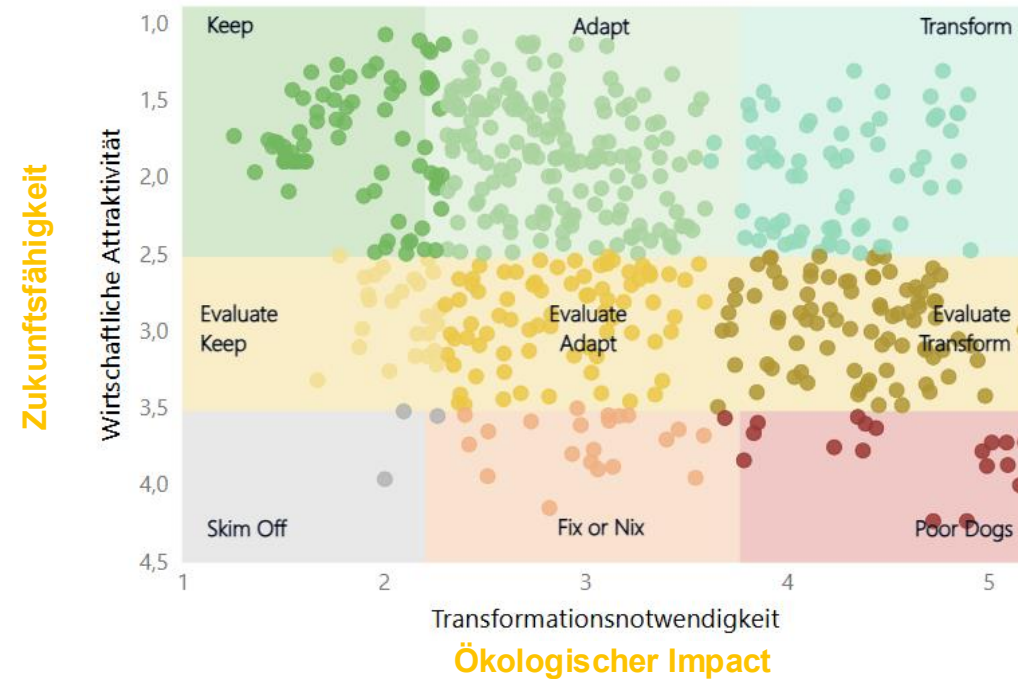
Handlungsfähig und profitabel
bleiben

Portfolio Analyse → Strategie → Priorisierung → Investition

Nachhaltigkeit wird vom Nachweis- zum Steuerungsthema.

Wo investieren?

Wo erzeugen Investments den größten langfristigen Hebel?

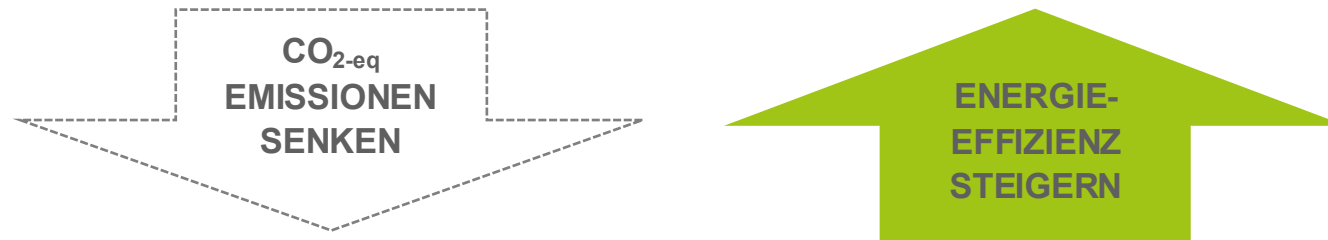


Knappe Ressourcen in die “richtigen” Gebäude lenken.

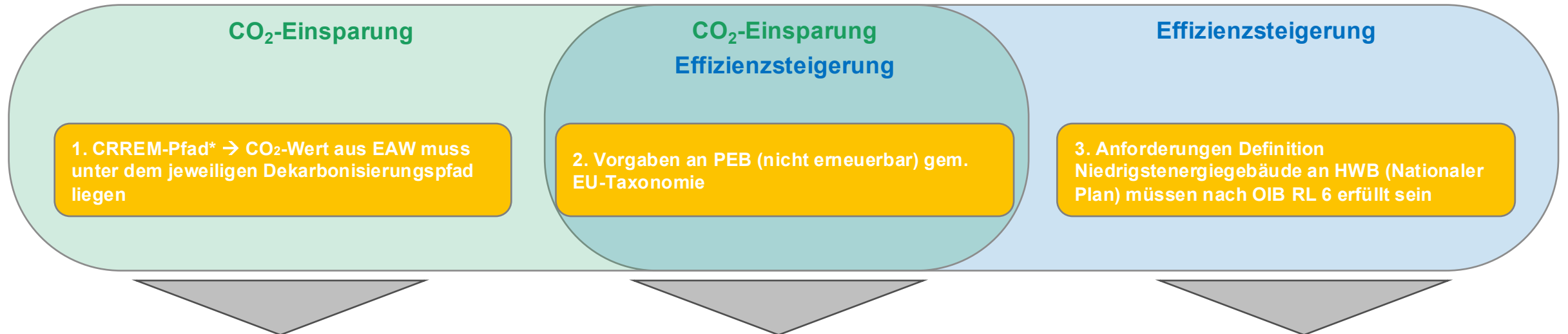
Rahmenwerk für CO₂-Reduktion und Energieeffizienz im Bestand

Um ein CO₂-neutrales **Bestandsportfolio** zu erreichen und gleichzeitig Werterhalt, Regulierungskonformität und gesellschaftliche Verantwortung sicherzustellen, wurde das **Dekarbonisierungsprogramm** entwickelt.

Es bietet ein klares **Rahmenwerk** für die Dekarbonisierung des Bestands und dient als Leitfaden und Entscheidungsgrundlage für den **ressourceneffizienten Einsatz von Maßnahmen**.



Definition von dekarbonisierten Immobilien für BIG Bestand



Eine an Prioritäten orientierte Umsetzung und Mittelverwendung muss gewährleistet werden. Die erforderliche Balance zwischen maximaler **CO₂-Einsparung** und **Werterhalt des Portfolios** wird durch ein strukturiertes **Priorisierungsframework** sichergestellt.

Dekarbonisierungsprogramm - Priorisierungsframework

Mehrere Ebenen zur Auswahl/Priorisierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen aus dem Gesamtportfolio

Status Quo des Objekts

Nach Umsetzung Dekarbonisierungsmaßnahme

Ebene 1

Ebene 2

Ebene 3



Transformationsmatrix

Die Transformationsmatrix dient der Kategorisierung der Assets in ein Ratingsystem.

Dabei wird der ökologische Zustand der Assets betrachtet (Basis = Energieausweis) und mit der wirtschaftlichen Attraktivität (Basis = wirtschaftliche Kennzahlen der Assets und externe Indikatoren) gegenübergestellt.



CO₂-Modul

Das CO₂-Modul ist eine Softwaretool zur Identifikation von standardisierten Dekarbonisierungsmaßnahmen (wirtschaftliche und energetische Betrachtung) auf Objektebene unter Berücksichtigung der definierten Zielvorgaben (CO₂-Reduktion, Heizwärmebedarf gem. OIB RL 6, Primärenergiebedarf n. ern.).



FV Quick-Check

Ein Rechenmodell, das entwickelt wurde um die Auswirkungen eines Dekarbonisierungs-Investments auf den Fair Value (Verkehrswert) zu prognostizieren.

→ Überprüfung der Auswirkung der Maßnahmen auf die Werthaltigkeit der Immobilie.

Ergebnis



Das **Ergebnis** ist eine Übersicht mit einer nachvollziehbaren Priorisierung der zu transformierenden Assets. Diese soll dem Assetmanagement und Entscheidungsträgern als Vorselektion für eine etwaige weiterführende Detailprüfung und bei der Planung und Freigabe der Projekte dienen.

Das Rating im Priorisierungsframework

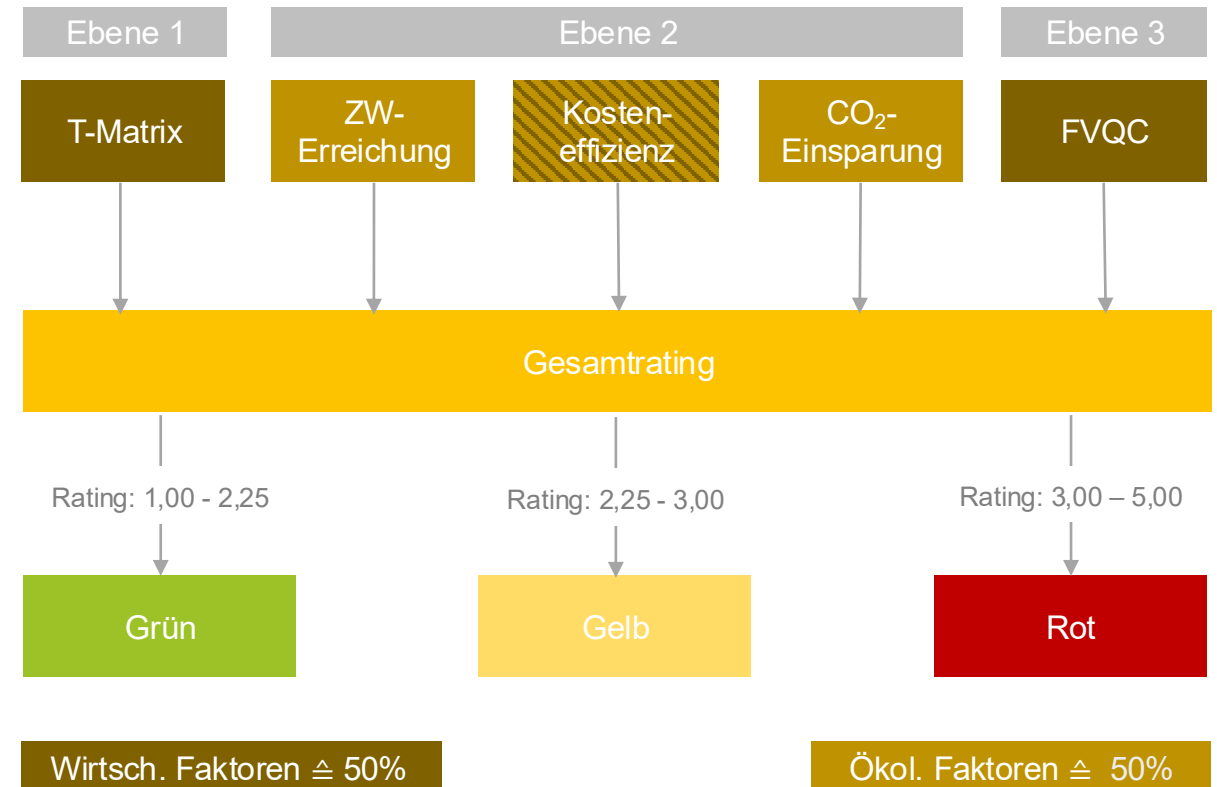
Die Priorisierung der berücksichtigten Objekte basiert auf einem **Rating bestehend aus 5 Faktoren**, welche **gewichtet in eine Klassifizierung überführt** werden. Es werden **ökologische und wirtschaftlichen Kriterien** berücksichtigt, um die **Anforderungen der Dekarbonisierung in der BIG** bestmöglich darzustellen



- **Ebene 1 – Transformationsmatrix:** Die 9 Cluster der Transformationsmatrix werden in ein Rating überführt
- **Ebene 2 – Zielwerterreichung:** Es werden die Zielwerterreichung für CO₂, HWB, PEB n.ern auf Basis CRREM bzw. OIB6 berücksichtigt.
- **Ebene 2 – Kosteneffizienz:** Die kalkulatorische Kosteneffizienz der MN bei einer angenommenen Lebensdauer von 20 Jahren
- **Ebene 2 – Absolute CO₂-Einsparung:** Die CO₂-Einsparung jeder MN wird als % des Gesamteinsparungspotentials im Portfolio dargestellt
- **Ebene 3 – Fair Value Quick Check (FVQC):** Überprüfung der Auswirkung der Maßnahmen auf die Werthaltigkeit der Immobilie

Darstellung Ratingsystem

Ratings jeweils 1 bis 5 (1 als bester Score)



Rating-Ergebnisse: Bedeutung der Ampelfarben

**Grün**

Objekte und Maßnahmen in dieser Kategorie sind aus **ökologischer & wirtschaftlicher Sicht zu priorisieren**.

**Gelb**

Diese Objekte und Maßnahmen bewegen sich in **einem mittleren Ratingbereich**, die Umsetzung von Dekarbonisierungen ist durch den Unternehmensbereich **strategisch zu begründen**.

**Rot**

Hier bestehen bei den Objekten bzw. Maßnahmen **relevante Risiken, weshalb diese nach hinten priorisiert werden**.

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen wird den Asset-haltenden Bereichen **aktuell nicht empfohlen**.

Wichtige Implikationen



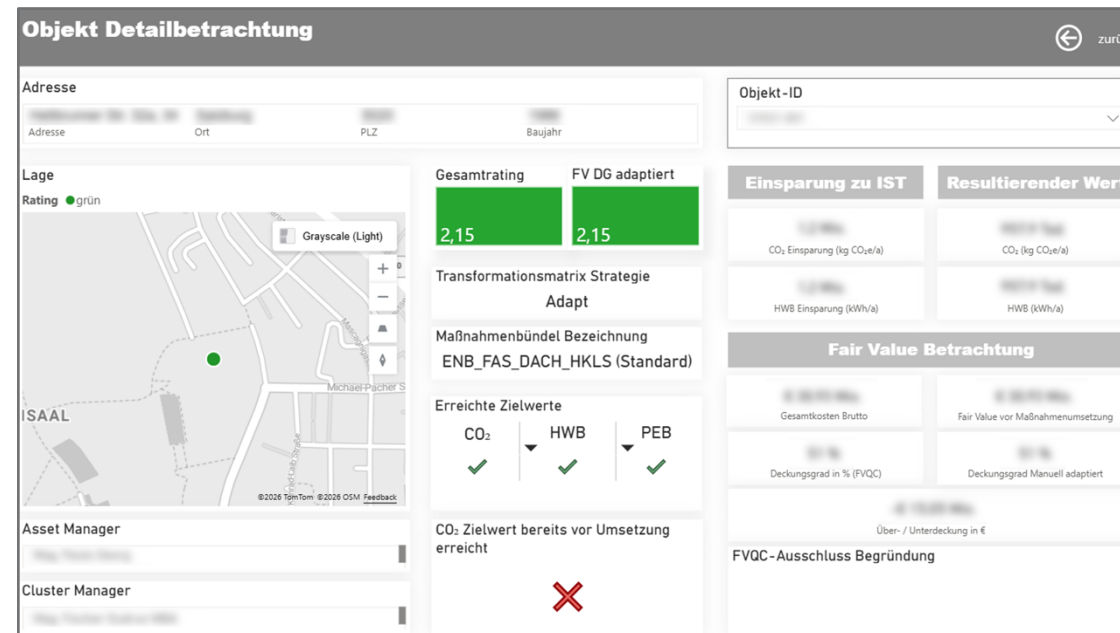
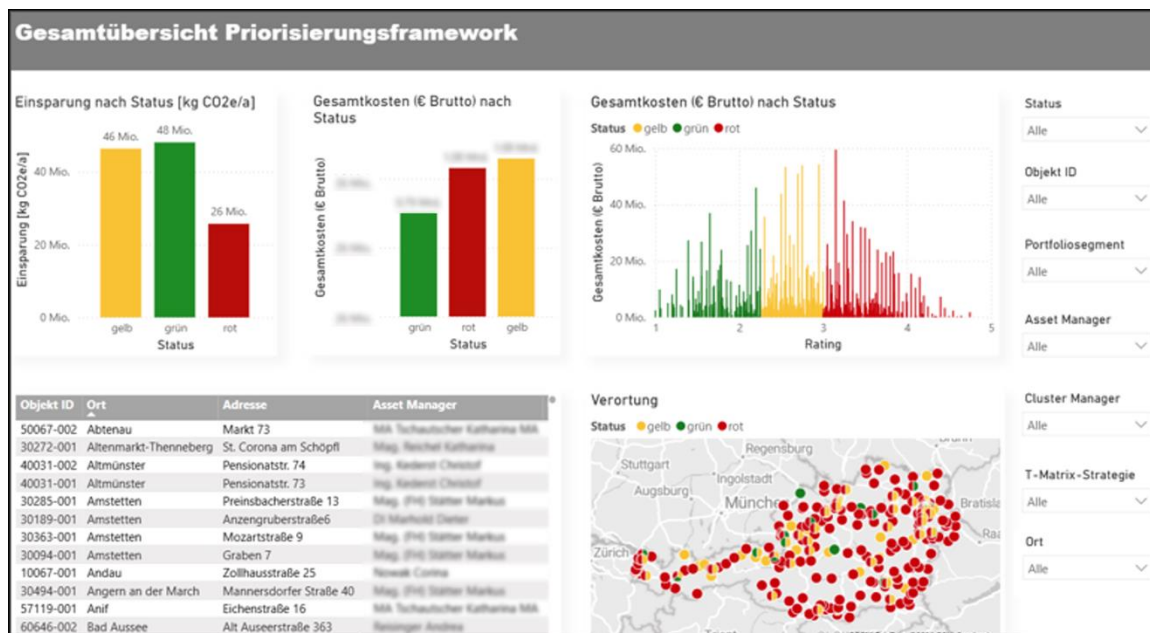
Das **Ergebnis** ist eine Momentaufnahme der aktuell vorliegenden Informationen. Das Prio-Framework wird **laufend weiterentwickelt**, weshalb systemseitige Verschiebungen immer wieder möglich sind.



Das Priorisierungsframework ist eine **modellhafte Betrachtung** unterschiedlicher Informationen, es ist daher stets eine **Detailbetrachtung vor Umsetzung einer Dekarb-Maßnahme** notwendig auf dessen Basis das Ergebnis der Einstufung sich verschieben kann.

Dekarbonisierungsprogramm

Auszug aus dem Priorisierungsdashboard



Das mehrstufige Risiko-Assessment-Tool ermöglicht die systematische Auswahl und Priorisierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen über das gesamte Portfolio hinweg.

Ausblick

Nachhaltigkeit verändert das Geschäftsmodell

VOM FLÄCHENANBIETER

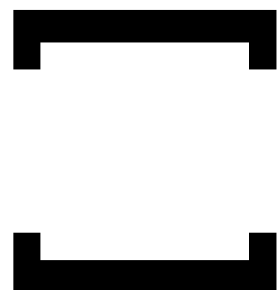
- Fläche bereitstellen
- Gebäude bewirtschaften
- Miete pro m² optimieren

**ZUM PERFORMANCE-PARTNER**

- Nutzung verbessern
- Energieperformance steuern
- Kundenziele unterstützen

Nicht Quadratmeter allein schaffen Wert, sondern die Leistung, die sie für den Kunden erbringen.

Nutzung · Performance · Daten · Beratung · Transformation



**VIELEN
DANK!**