White Paper

ESG-Reporting im Property und Facility Management

Der Balanceakt zwischen regulatorischen Anforderungen und praktischer Umsetzung

Herausgeber:

gefma pwc

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungs- und Definitionsverzeichnis 03

Abbildungsverzeichnis 04

Tabellenverzeichnis 04

Einleitung: Die Relevanz des ESG Reportings für das Property- und Facility Management 05

2. ESG – aktuelle Regulatorik und ihre Bedeutung im Facility Management 06

2.1 Aktueller rechtlicher Rahmen der ESG-Berichterstattung: Die Rolle der CSRD und weiterer regulatorischer Vorgaben 06

2.2 Die Rolle des Property- und Facility Managements 10

2.3 Rolle des FM-Dienstleisters 10

2.4 Rolle des Wirtschaftsprüfers 12

2.5. Zwischenfazit 14

3. Umsetzung des ESG-Reporting im Property- und Facility Management 16

3.1 Kennzahlen für das ESG-Reporting 18

3.2 ESG Reporting- Prozess 21

3.3 Interne Kontrollsysteme zur Sicherstellung der Datenqualität 23

3.4 Haftung und Risiko 23

3.5 Zwischenfazit 24

4. Schlusswort 24

Über die Autoren 26

Anhang 27

Literaturverzeichnis 34

Abkürzungs- und Definitionsverzeichnis

AG	Auftraggeber.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BEG	Bundesförderung für effiziente Gebäude
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
CRR	Kapitaladäquanzverordnung (Capital Requirements Regulation)
CSDDD	Corporate Sustainability Due Diligence Directive
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
DNSH	Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung („Do No Significant Harm“)
EBA	Europäische Bankenaufsichtsbehörde (European Banking Authority)
EPBD	EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive)
ESG	Environmental Social Governance
ESMA	Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (European Securities and Markets Authority)
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
DGoBD	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
HinSchG	Hinweisgeberschutzgesetz
KMU	Kleine und Mittelständische Unternehmen
KrWG	Hinweisgeberschutzgesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LkSG	Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz
LSME	Large and Medium Enterprises
MiFID	Finanzmarktrichtlinie (Markets in Financial Instruments Directive)
NFRD	Non-Financial Reporting Directive
RoHS	EU-Richtlinie (Restriction of Hazardous Substances)
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation
SREP	Aufsichtlicher Überprüfungsprozess (Supervisory Review and Evaluation Process)
TCFD	Task Force on Climate-related Financial Disclosures
UCITS	Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities)
VSME	Very Small and Medium Enterprises

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Leitstrahl der EU-Regulierungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Quelle: PwC
Abbildung 2:	Unterschiedliche Rollen des Facility Managers in der Nachhaltigkeitsberichterstattung
Abbildung 3:	Begrenzte vs Hinreichende Prüfung
Abbildung 4:	Mögliche Prüfungsinhalte im Rahmen der Berichterstattung
Abbildung 5:	Schnittmenge zwischen ESRS-Datenpunkten und Datenpunkte für den Gebäudebetrieb
Abbildung 6:	Aufbau des SustainFM-Systems
Abbildung 7:	ESG Reporting-Prozess

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Nationale Regelungen, Stand April 2025
Tabelle 2:	Beitrag des Property und Facility Managements zur Erfüllung der Anforderungen verschiedener ESG-Regularien (Auszug)
Tabelle 3:	Auszug aus Anlage 1 "Quantitative Kennzahlen für das ESG-Reporting"
Tabelle 4:	Anforderungen der ESRS in SustainFM

Einleitung: Die Relevanz des ESG-Reportings für das Property- und Facility Management

Die Immobilienbranche spielt eine zentrale Rolle bei der Reduktion von Treibhausgasemissionen und ist somit entscheidend für das Erreichen der nationalen, europäischen und internationalen Klimazielen. Vor diesem Hintergrund gewinnt das ESG-Reporting (Environmental, Social, Governance) zunehmend an Bedeutung – auch im Kontext des Property- und Facility Managements.

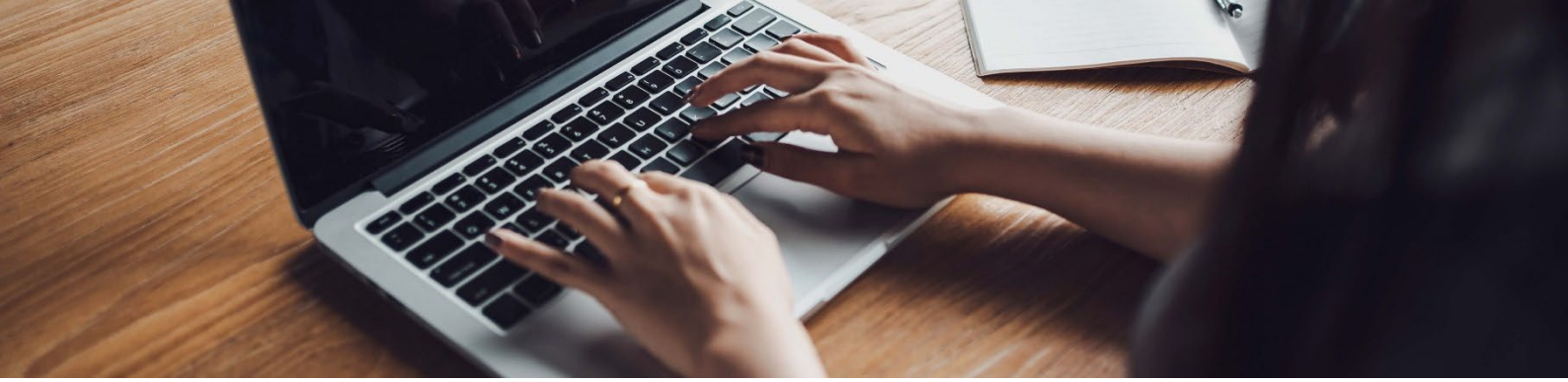
Dieses Whitepaper beleuchtet die zentrale Rolle des ESG-Reportings in der Immobilienwirtschaft und bietet einen umfassenden Überblick über aktuelle regulatorische Anforderungen, bestehende Herausforderungen sowie etablierte Best Practices.

Der Schwerpunkt liegt auf der praktischen Umsetzung der Berichtspflichten im Property- und Facility Management. Im Mittelpunkt stehen dabei die strukturierte Erhebung, Analyse und transparente Aufbereitung relevanter ESG-Daten – eine Grundvoraussetzung für eine belastbare und prüffähige Berichterstattung.

Von besonderer Relevanz ist die Integration des ESG-Reportings in den Prozess der Jahresabschlussprüfung, denn die Qualität und Verlässlichkeit der ESG-Daten sind ausschlaggebend, um die Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung angemessen zu erfüllen. Dieses Whitepaper beleuchtet daher nicht nur die rechtlichen Grundlagen der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen der CSRD, sondern auch darüberhinausgehende regulatorische Rahmenwerke und deren Relevanz für ein effektives ESG-Management.

Weitere wesentliche Treiber für ein qualitativ hochwertiges und belastbares ESG-Reporting sind:

- Die Erfüllung europäischer und nationaler Vorgaben wie der EU-Taxonomie- und Offenlegungsverordnung, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie dem Energieeffizienzgesetz (EnEfG)
- Die Anforderungen an die Kreditvergabe durch Finanzierungsinstitute
- Die Dokumentation und Kommunikation von Nachhaltigkeitsaktivitäten der Unternehmen
- Die Integration in bestehende Managementsysteme
- Neue Kooperationsformen wie Green Leases
- Und nicht zuletzt die Erwartungen der Stakeholder (Mieter, Investoren etc.)



2. ESG – aktuelle Regulatorik und ihre Bedeutung im Facility Management

Die Erreichung der deutschen und europäischen Klimaziele liegt aktuell weiterhin in weiter Ferne und erfordert ein entschlossenes, koordiniertes Handeln aller gesellschaftlichen Akteure – insbesondere der Unternehmen. Neben regulatorischen Vorgaben bestehen für Unternehmen auch ökonomisch-strategische Anreize, Nachhaltigkeitsmaßnahmen umzusetzen und transparent über deren Auswirkungen zu berichten.

So zeigt beispielsweise der im Jahr 2025 veröffentlichte 28. Global CEO Survey, dass Investitionen in nachhaltigkeitsorientierte Geschäftsstrategien häufig mit einer positiven Entwicklung der finanziellen Performance und damit mit gesteigerten Gewinnen einhergehen[1]. Nachhaltigkeit wird somit zunehmend als Werttreiber erkannt. Darüber hinaus erwarten Stakeholdergruppen – darunter Investoren, Kunden, Geschäftspartner, die interessierte Öffentlichkeit – Transparenz hinsichtlich der Offenlegung über Umweltauswirkungen unternehmerischen Handelns. Eine unzureichende Berücksichtigung dieser Erwartungen kann nicht nur zu erheblichen Reputationsverlusten führen, sondern auch zu spürbaren Wettbewerbsnachteilen am Markt für Kapital, Anteile und qualifizierte Fachkräfte führen.

Vor diesem Hintergrund setzt der Gesetzgeber nicht ausschließlich auf freiwillige Selbstverpflichtungen seitens der Unternehmen. Vielmehr wurden in den vergangenen Jahren verbindliche regulatorische Rahmenwerke auf europäischer sowie nationaler Ebene geschaffen, die klare Anforderungen an Inhalt, Umfang und Qualität der Nachhaltigkeitsberichterstattung stellen.

Das folgende Kapitel gibt einen systematischen Überblick über die maßgeblichen Gesetze und regulatorischen Initiativen, die die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen derzeit prägen und künftig weiterentwickeln sollen.

2.1 Aktueller rechtlicher Rahmen der ESG-Berichterstattung: Die Rolle der CSRD und weiterer regulatorischer Vorgaben

Die Immobilienwirtschaft hat eine historische Chance – und zugleich die Verantwortung – , Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil ihres Handelns zu etablieren und damit langfristig stabile und wertsteigernde Geschäftsmodelle zu entwickeln. In einem zunehmend regulierten und nachhaltigkeitsorientierten Marktumfeld ist die frühzeitige und strategische Auseinandersetzung mit regulatorischen Anforderungen ein zentraler Erfolgsfaktor für langfristige Wettbewerbsfähigkeit sowie für stabile und wertsteigernde Geschäftsmodelle.

Von besonderer Bedeutung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist die Gesetzgebung der Europäischen Union. Seit dem Inkrafttreten des internationalen Pariser Klimaabkommens im Jahr 2015, bei dem fast 200 Staaten sich zu einer 1,5-Grad-Welt bekannt haben, haben vor allem Richtlinien, Verordnungen und gesetzgeberische Initiativen der Europäischen Union maßgeblich zur Weiterentwicklung der Berichterstattungspraxis beigetragen[2].

Im Mittelpunkt steht der EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums, der als strategischer Handlungsrahmen konkrete Maßnahmen definiert, um politische Zielsetzungen in den Bereichen Umwelt, Energie, Wirtschaft und Soziales zu operationalisieren. Diese Aktionspläne stellen strukturierte Fahrpläne dar, die konkrete Maßnahmen, Zeitpläne und Verantwortlichkeiten umfassen und damit zur gezielten Umsetzung der EU-Nachhaltigkeitsstrategie beitragen.

Die daraus hervorgegangenen Regulierungen – wie beispielsweise die EU-Taxonomie-Verordnung, die CSRD sowie die Delegierten Rechtsakte zur Offenlegungspflicht – beeinflussen die unternehmerische Praxis der Nachhaltigkeitsberichterstattung maßgeblich.

[1] PwC (2025)
[2] Übereinkommen von Paris (ÜvP) / BMUV (2016), BMZ (o.J.)

Abbildung 1 gibt einen chronologischen Überblick über die wichtigsten europäischen Regulierungsinitiativen mit Relevanz für die Immobilienwirtschaft. Die Darstellung ordnet die gesetzlichen Entwicklungen zeitlich ein und verdeutlicht deren zunehmende Komplexität und Reichweite.

Abbildung 1: Zeitstrahl der EU-Regulierungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Quelle: PwC

Die Verpflichtung zur ESG-Berichterstattung im Rahmen einer öffentlichen Nachhaltigkeitserklärung stellt einen zentralen Bestandteil der CSRD dar. Die inhaltliche Ausgestaltung der Berichterstattungspflichten erfolgt auf der Grundlage der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Ziel der CSRD ist es, die Transparenz über Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte wesentlich zu verbessern und damit nachhaltige Investitionsentscheidungen zu fördern. Unternehmen sind gemäß der Richtlinie verpflichtet, umfassende Angaben zu ihrer Nachhaltigkeitsstrategie, den Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf ESG-Faktoren, ihrem Risikomanagement sowie zu definierten Zielvorgaben zu machen. Die Einhaltung standardisierter Vorgaben dient dabei der Erhöhung der Vergleichbarkeit, Konsistenz und Verlässlichkeit der offengelegten Informationen.

Im Rahmen einer EU-Initiative zum Abbau von Bürokratie wurde ein Gesetzesentwurf – das so genannte Omnibus-I-Paket – vorgelegt, der den Anwendungsbereich der CSRD einschränken soll. Sollte dieser Entwurf verabschiedet werden, ist davon auszugehen, dass nur noch wenige Immobilienunternehmen den Anforderungen der CSRD unterliegen werden.

Dennoch bleibt die Erhebung und Offenlegung ESG-relevanter Daten auch ohne unmittelbare Berichts-pflicht von hoher Relevanz. Finanzakteure sind beispielsweise weiterhin verpflichtet, Nachhaltigkeits-informationen im Rahmen der Markets in Financial Instruments Directive (MiFID II) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus bestehen auch auf nationaler Ebene ergänzende gesetzliche Anforderungen, die eine strukturierte ESG-Datenerhebung und -dokumentation notwendig machen – etwa zur Erfüllung umweltrechtlicher Verpflichtungen oder zur Wahrung regulatorischer Konformität.

Zu den in diesem Kontext besonders relevanten nationalen Regelwerken zählen unter anderem:

- das **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**[3]
- das **Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)**[4] sowie
- die **Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)**[5]

[3] Bundesklimaschutzgesetz (BKSG), BMUV (2021)
[4] Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), BMUV (2019)
[5] Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), Gesetze im Internet (2017a)

Derzeit unterliegen nur wenige Immobilienunternehmen und -Fonds der unmittelbaren Berichtspflicht gemäß CSRD. Die konkreten Inhalte der CSRD und der ESRS sowie deren Implikationen für das Property- und Facility Management werden in einem späteren Kapitel dieses Whitepapers detailliert analysiert.

Diese Vorschriften enthalten konkrete Anforderungen an die Erhebung, Auswertung und Dokumentation von ESG-Daten – auch ohne formale Einbindung in eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über zentrale deutsche Gesetze gegeben, die spezifische Vorgaben für die Erfassung und Dokumentation einzelner Nachhaltigkeitsaspekte enthalten (Stand: April 2025)[6] .

Nationale Gesetzebene	Erläuterung
Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)[7]	• Regelt die CO_2-Bepreisung • Erfordert die Erfassung von CO_2-Emissionen durch Immobilienunternehmen
Gebäudeenergiegesetz (GEG)[8]	• Umfassender rechtlicher Rahmen für die Förderung von Energieeffizienz • Regelt u.a. Energieausweise, die die Sammlung und Aufbereitung energetischer Daten erfordern
Energieeffizienzgesetz (EnEfG)[9]	• Fordert ab bestimmten Energieverbräuchen die Umsetzung von Energiemanagementsystemen (EnMS) nach ISO 50001[10].
CO_2-Kostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG)[11]	• Regelt die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter abhängig von der Gebäudeenergieeffizienz • Erfordert eine genaue Erfassung der CO_2-Emissionen durch das Facility Management
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)[12]	• Verpflichtet Unternehmen, Abfälle ordnungsgemäß zu trennen, zu erfassen und zu entsorgen
Gewerbeabfallsverordnung (GewAbfV)[13]	• Verpflichtet Unternehmen zur Dokumentation der Menge und Art der entsorgten Abfälle sowie Maßnahmen zur Abfallvermeidung und -verwertung
Verpackungsgesetz (VerpackG)[14]	• Verpflichtet Unternehmen, die Verpackungen verwenden, zur Registrierung bei einem Dualen System und die Verpackungen korrekt zu lizenzieren[15]
Mindestlohngesetz[16] und Arbeitszeitgesetz[17]	• Erfordern die Erfassung der Arbeitszeit durch den Arbeitgeber
Corporate Governance Kodex Grundsatz 23 Abs. 3 DCGK[18]	• Fordert, dass die Vergütung von Vorstandsmitgliedern auch an Nachhaltigkeitsaspekte geknüpft ist
Norm ISO 26000[20]	• Soll Unternehmen helfen einen positiven Beitrag zur Gesellschaft und Umwelt zu leisten • Geht über quantifizierbare Umwelteinflüsse hinaus und fordert beispielsweise ethische Betriebsführung

Tabelle 1: Nationale Regelungen, Stand: April 2025

[6] Die Ausführungen erheben dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit
[7] Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), Gesetze im Internet (2019)
[8] Gebäudeenergiegesetz (GEG), Gesetze im Internet (2020)
[9] Energieeffizienzgesetz (EnEfG), Gesetze im Internet (2023)
[10] Umweltbundesamt (2024)
[11] Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), Gesetze im Internet (2022)
[12] Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Gesetze im Internet (2012)
[13] Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), Bundesgesetzblatt (2017)
[14] Verpackungsgesetz (Verpack G), Gesetze im Internet (2017b)
[15] Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister (2025)
[16] Gesetz zur Reglung eines allgemeinen Mindestlohns (Mindestlohngesetz – MiLoG), Gesetze im Internet (2014)
[17] Arbeitszeitgesetz (ArbZG), Gesetze im Internet (1994)
[18] Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (2019)
[19] Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung), Europäische Union (2019)
[20] Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2011)

Es sind nicht nur gesetzliche Vorgaben, die Unternehmen zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen verpflichten. Zunehmend fordern auch Dritte – insbesondere Investoren, Kunden, Geschäftspartner und weitere Stakeholder - mehr Transparenz hinsichtlich der Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft.

Beispielsweise steigt die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien, insbesondere seitens institutioneller Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen und Fonds. Diese Entwicklung ist nicht zuletzt auf interne Nachhaltigkeits-strategien und Selbstverpflichtungen dieser Akteure zurückzuführen. Zur Überwachung und Dokumentation der Zielerreichung benötigen sie valide, strukturierte und standardisierte ESG-Daten.

Ein zentraler regulatorischer Rahmen in diesem Zusammenhang ist die EU - Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR). Sie verpflichtet Finanzmarktteilnehmer zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen auf Ebene der Finanzprodukte und legt damit die Grundlage für die Klassifizierung von Fonds nach ESG-Kriterien (u.a. Artikel-8- und Artikel-9-Fonds). Um diesen Offenlegungspflichten nachzukommen, sind Fonds auf zuverlässige ESG-Daten der Immobilien-objekte in ihren Portfolios angewiesen. Daraus ergibt sich ein erheblicher Datenbedarf, der durch die Immobilienwirtschaft – insbesondere durch Immobiliengesellschaften und deren Property- und Facility-Management – gedeckt werden muss.

Entsprechend besteht auf dem Kapitalmarkt ein stark wachsendes Interesse an Immobilien, für die belastbare und vergleichbare Nachhaltigkeitskennzahlen bereitgestellt werden können.

ESG-Transparenz wird somit zunehmend zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor bei der Kapitalallokation.

Auch im Bereich der Kreditvergabe gewinnen Nachhaltigkeitsdaten an Relevanz. Entsprechende Anforderungen finden sich unter anderem in:

- **Leitlinien der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA)**[22, 23] zur Kreditvergabe und Überwachung
- **EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken**[24]
- **Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)** sowie
- BaFin-Publikation **„Risiken im Fokus der BaFin 2025“**[25]

Diese Regelwerke verpflichten Kreditinstitute, ESG-Faktoren – insbesondere Klimarisiken – in Stresstests, Risikobewertungen und Offenlegungen umfassend zu berücksichtigen. Dies betrifft unter anderem die Einschätzung der physischen und transitorischen Risiken eines Immobilienportfolios, etwa in Form von Energieeffizienzdefiziten, Sanierungspflichten bei ineffizienten Gebäuden oder regulatorischen Anpassungsrisiken. Folglich fordern Banken von ihren Immobilienkunden zunehmend detaillierte Nachhaltigkeitsinformationen, um diese in ihre Risikobewertungen und Finanzierungskonditionen einfließen zu lassen.

Insgesamt zeigt sich: Die Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger ESG-Daten ist nicht nur zur Erfüllung regulatorischer Berichtspflichten erforderlich, sondern auch eine zentrale Voraussetzung für Investitionsentscheidungen und Kreditvergaben – und damit ein strategischer Erfolgsfaktor in der Immobilienwirtschaft.

[21] BaFin (2025)
[22] EBA (2025)
[23] EBA (2020)
[24] EZB (2020)
[25] BaFin (2025)

2.2 Die Rolle des Property- und Facility Managements

Innerhalb der ESG-Transformation spielen das Property Management (PM) bei Immobilien-unternehmen sowie institutionellen Anlegern (Real Estate Companies) und das Facility Management (FM) bei Corporates eine Schlüsselrolle. Ihre Aufgaben und die Ausgestaltung ihrer Rollen variieren jedoch je nach Unternehmensstruktur.

Bei Real Estate Companies liegt der Schwerpunkt der ESG-Berichterstattung naturgemäß auf den Immobilien. Das PM ist typischerweise die Organisationseinheit, die das Reporting verantwortet und die Investitionen, z.B. auch in Nachhaltigkeitsmaßnahmen, steuert.

Das FM ist bei Corporates verantwortlich für den Gebäudebetrieb und übernimmt in diesem Zusammenhang auch die Lieferung von Daten und Informationen für das ESG-Reporting. In diesem Rahmen werden Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit vom FM vorgeschlagen und nach Budgetfreigabe umgesetzt. Insbesondere bei Industrieunternehmen kann jedoch die Relevanz von Nachhaltigkeitskennziffern aus dem Immobilienbereich im Vergleich zu den Daten aus dem Kerngeschäft von untergeordneter Bedeutung sein. Daher wird das ESG-Reporting für das Gesamtunternehmen häufig von eigens vorhandenen Sustainability-Abteilungen erstellt.

Sowohl das PM als auch das FM greifen in der Regel bei der operativen Umsetzung des Gebäudebetriebs auf einen fachkundigen Facility Management Dienstleisters (FM-DL) zurück. Dieser Dienstleister beschafft die ESG-relevanten Daten aus dem Gebäudebetrieb und entwickelt Vorschläge zur Verbesserung der Nachhaltigkeit und Energieoptimierung.

2.3 Rolle des FM-Dienstleisters

Der beauftragte FM-DL verantwortet den operativen Gebäudebetrieb. Das PM und FM legen über die Beauftragung die Unterstützungs-leistungen des FM-DL für die vorgenannten Aufgaben fest und sind für die Steuerung der Dienstleistung in der Auftraggeberorganisation verantwortlich.

Der FM-DL stellt über seine Organisation die Leistung, die Prozesse und gegebenenfalls auch die entsprechenden Instrumente bereit.

Facility Management-Dienstleister übernehmen im Kontext der ESG-Berichterstattung unterschiedliche Rollen. In der nachfolgenden Abbildung werden drei zentrale Perspektiven dargestellt, die ein FM-DL im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung einnimmt.

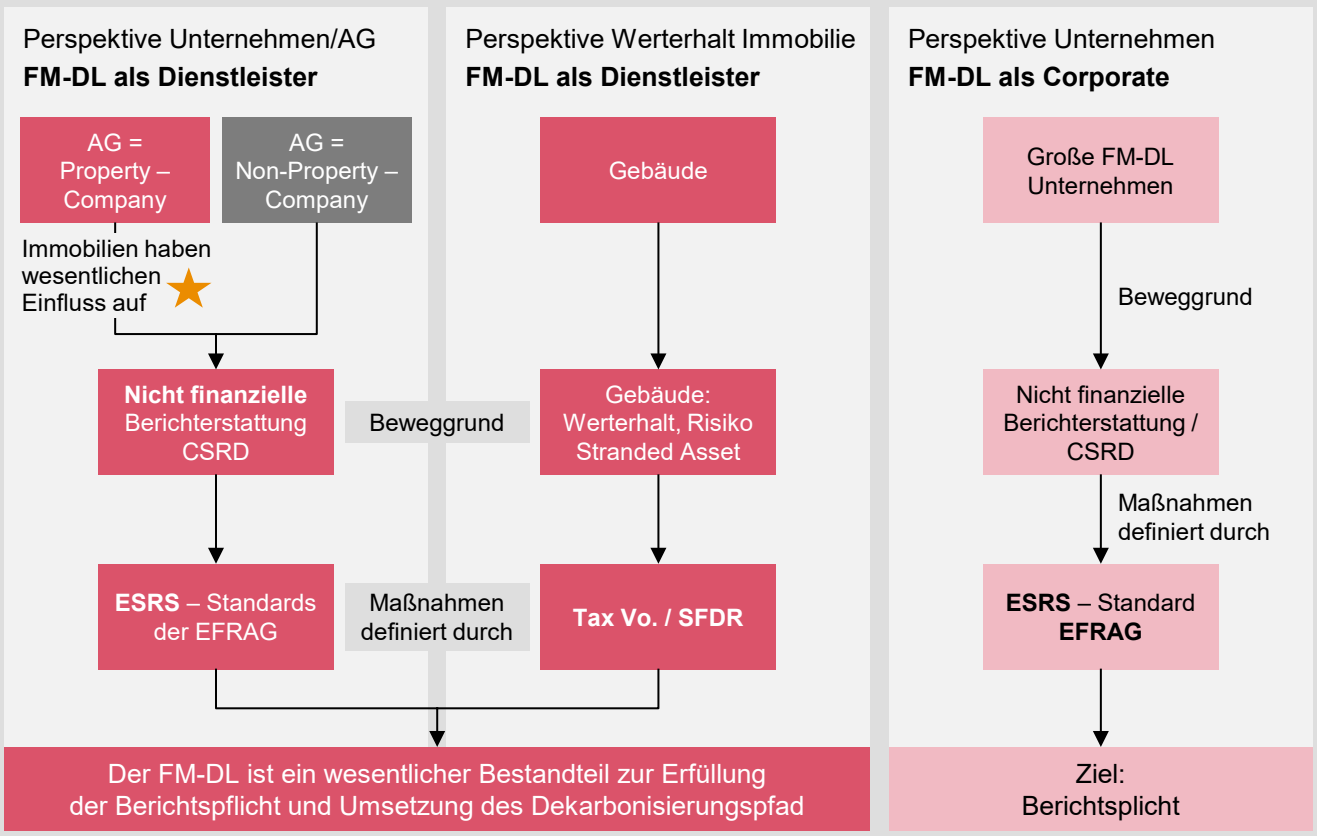


Abbildung 2: Unterschiedliche Rollen des FM-Dienstleisters in der Nachhaltigkeitsbericht-erstattung

FM-DL als Dienstleister für Unternehmen/AGs

Die Vielzahl der Gesetzgebungen und Regulierungen fordert im Rahmen der Berichterstattung Informationen zu einer breiten Palette an erforderlichen Datenpunkten. Die Daten, die tatsächlich berichtet werden müssen, variieren jedoch von Unternehmen zu Unternehmen.

Aufgrund der erforderlichen objektbezogenen Datenerhebung ist eine enge operative Nähe zum Gebäude notwendig. Diese unmittelbare Präsenz führt aufgrund der regulatorischen Agenda zu neuen Anforderungen an die Dienstleister vor Ort. Die Einbindung der operativen Ebene ist entscheidend für das Reporting und die Ableitung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie für eine Immobilie, bei der das Facility Management eine zentrale Rolle spielt.

Beispielsweise erhebt der FM-Dienstleister regelmäßig Energiedaten, erfasst Auffälligkeiten durch Benchmarks und unterbreitet dem Auftraggeber Vorschläge zur Reduzierung des Energieverbrauchs.

FM-DL als Dienstleister mit Beitrag zum Werterhalt der Immobilie

Im Kontext eines Immobilienportfolios – etwa im Besitz eines Immobilienfonds – wird ein FM-DL vom Eigentümervertreter, i.d.R. dem Property Manager des Fonds, mit der operativen Bewirtschaftung der Objekte beauftragt. Der Fokus des Auftraggebers liegt dabei auf dem langfristigen Werterhalt der Immobilien sowie auf der Erfüllung wachsender Anforderungen seitens Banken und institutioneller Investoren, die vermehrt strukturierte ESG-Daten nachfragen.

Der FM-Dienstleister trägt maßgeblich zum Werterhalt bei, indem er den wirtschaftlich und ökologisch optimierten Betrieb sämtlicher technischer Gebäudeanlagen sicherstellt. Hierzu zählen unter anderem Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Beleuchtungssysteme sowie Aufzugsanlagen. Neben dem technischen Gebäudebetrieb können auch infrastrukturelle und kaufmännische Services einen erheblichen Einfluss auf die Nachhaltigkeit und den Substanzerhalt ausüben, wie in der GEFMA-Richtlinie 160 sowie im GEFMA-White Paper 985 „Nachhaltiger Gebäudebetrieb“ dargelegt.

Ein weiterer Beitrag des FM-Dienstleisters zum Werterhalt ist die Unterstützung bei der Erlangung von Nachhaltigkeitszertifikaten wie LEED, BREEAM, BNB, GEFMA 160 oder DGNB, insbesondere bei Bestandsimmobilien. Solche Zertifizierungen gelten für Kapitalgeber zunehmend als Indikatoren für ESG-Performance und Immobilienqualität. Der FM-DL trägt zur Zertifizierungsfähigkeit bei, indem er relevante Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Optimierung der Abfallwirtschaft sowie zur Reduktion des Wasserverbrauchs umsetzt und gleichzeitig die dafür erforderlichen Daten dokumentiert und aufbereitet.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist der FM-Dienstleister nicht nur als technischer Dienstleister, sondern zunehmend als strategischer Partner im ESG-konformen Property und Facility Management zu verstehen.

FM-DL als Corporate:

Die gleichen immobilienbezogenen Daten, die Facility Management-Dienstleister systematisch für ihre Kunden erheben, müssen im Rahmen der unternehmensinternen ESG-Berichterstattung für eigene Liegenschaften und Geschäftsaktivitäten dokumentiert werden. Facility Service Unternehmen – insbesondere große Marktakteure – unterliegen dabei häufig einem höheren Berichtsstandard als ihre Kunden: Viele der führenden deutschen Facility Service-Dienstleister gehören ab dem Geschäftsjahr 2025 zur ersten Berichtsgruppe, die der CSRD unterliegt.

Ein zentraler Aspekt der Berichterstattung ist die systematische Erfassung von Treibhausgas-emissionen, die entlang der sogenannten Scopes 1, 2 und 3 (gem. GHG Protocol) strukturiert wird. Diese Kategorisierung ermöglicht eine klare Zuordnung der Emissionen entlang der unternehmerischen Wertschöpfungskette. Die GEFMA Richtline 162 beschreibt, wie man den CO_2-Footprint für FM-Serviceleistungen sinnvoll erhebt. Eine Überarbeitung der Richtlinie ist für 2026 geplant.

Über die gesetzlich verpflichtende CSRD-Berichterstattung hinaus können Unternehmen zusätzlich freiwillige Nachhaltigkeitsstandards und Initiativen als Orientierung nutzen. Diese bieten strategische Anhaltspunkte für eine wertorientierte und gesellschaftlich verantwortliche Unternehmensführung. Zu den international anerkannten Rahmenwerken zählen:

- **ISO 26000**[26] – Leitfaden zur gesellschaftlichen Verantwortung von Organisationen
- **UN Global Compact**[27] – freiwillige Selbstverpflichtung zu zehn Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsprävention
- **Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)**[28] – Transparenzstandard für Nachhaltigkeitsleistungen deutscher Unternehmen
- **Global Reporting Initiative (GRI)**[29] – weltweit anerkannter Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Diese Konzepte und Initiativen fördern die systematische Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Unternehmensstrategie und werden im Anhang dieses Whitepapers näher erläutert.

2.4 Rolle des Wirtschaftsprüfers

In Deutschland erfolgt die inhaltliche Prüfung der nichtfinanziellen Erklärungen beziehungsweise der freiwillig erstellten Nachhaltigkeitsberichterstattungen in der Regel durch den Abschlussprüfer des Unternehmens oder einen anderen Wirtschaftsprüfer. Die nichtfinanzielle Erklärung bezieht sich in der Regel auf die gesetzlich vorgeschriebene Berichterstattung nach § 315b/ § 289 b HGB (gem. CSR-RUG), welche kapitalmarktorientierte Unternehmen und Konzerne mit mehr als 500 Mitarbeitern betrifft. Diese Prüfung wird bislang auf der Grundlage des ISAE 3000 (Revised)[30] durchgeführt.

Mit der Einführung der CSRD wird die Nachhaltigkeitserklärung, bzw. der Nachhaltigkeitsbericht nach den ESRS geregelt. Es ist wichtig, hierbei die Anpassungen durch die Omnibus-Verordnung zu berücksichtigen. Freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung (NHB) kann von jedem Unternehmen erstellt werden und unterliegt nicht der gleichen gesetzlichen Prüfpflicht. Diese Berichterstattung wird häufig von anderen Organisationen geprüft, kann aber auch durch Wirtschaftsprüfer geprüft werden, wenn dies gewünscht wird.

Die Prüfung erfolgt zunächst mit begrenzter Sicherheit. Es gibt jedoch Unternehmen, die aufgrund ihrer strategischen Bedeutung oder der Verknüpfung mit den Zielvorgaben des Vorstands und anderer Führungskräfte eine höhere Prüfungssicherheit verlangen und daher eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit beauftragen. Dies entspricht einer erhöhten Verlässlichkeit für die Stakeholder der CSRD-Berichterstattung.

[26] Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2011)
[27] Global Compact Netzwerk Deutschland (2025)
[28] Deutscher Nachhaltigkeitskodex (2025)
[29] Global Reporting Initiative (2025)
[30] ISAAB (2011)

Begrenzte Prüfung (Limited Assurance)[31]	**Hinreichende Prüfung** (Reasonable Assurance)[32]
„(…) Der Prüfungsdienstleister reduziert das Risiko wesentlicher falscher Angaben auf ein akzeptables, niedriges Niveau, das den Umständen der Prüfung entspricht.	„(…) holt der Prüfungsdienstleister ausreichend geeignete Nachweise ein, um das Risiko wesentlicher falscher Angaben auf ein akzeptabel niedriges Niveau zu reduzieren.“
„(…) Hauptaugenmerk des Dienstanbieters darauf, den Prozess zu verstehen, der zur Zusammenstellung der gemeldeten Informationen verwendet wird.“	„(…) umfangreiche Verfahren (…) (i) Risikoidentifizierung und Einschätzung, ob Sachverhalte möglicherweise fehlerhaft dargestellt werden; (ii) Testen der Wirksamkeit der internen Kontrollen (…) und (ii) materielle Verfahren.“
„(…) konzentriert sich auf Untersuchungs-, Beobachtungs- und Analyseverfahren“	

Abbildung 3: Begrenzte vs. Hinreichende Prüfung

Die Anforderungen an die Prüfungssicherheit gemäß „limited“ bzw. „reasonable assurance“ erfordern die Implementierung geeigneter Prozesse und Kontrollen durch das berichtende Unternehmen, um eine korrekte Nachhaltigkeitsberichterstattung sicherzustellen. Diese Prozesse und Kontrollen werden Teil der Prüfung der Nachhaltigkeitsinformationen durch den Prüfer sein.

Angesichts der sich weiterentwickelnden Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und der zunehmenden Komplexität der ESG-Kriterien wird der ISSA 5000 den ISAE 3000 ersetzen und voraussichtlich ab dem 15. Dezember 2026 für alle Geschäftsjahre, die nach diesem Datum beginnen, verbindlich sein. Trotz der inhaltlichen Neuerungen weist der ISSA 5000 eine vergleichbare Struktur auf, sodass sowohl die begrenzte Prüfung als auch die hinreichende Prüfung weiterhin zentrale Bestandteile des neuen Standards bleiben. Dieser neue Standard adressiert die gestiegenen Anforderungen, die durch Initiativen wie die CSRD und andere regulatorische Veränderungen verstärkt wurden, und bietet eine robustere, international anwendbare Grundlage für die Prüfung von ESG-Berichten.

Die Wirtschaftsprüfer achten bei der Prüfung der Nachhaltigkeitsberichte besonders auf die Datenquellen, Datenqualität und Transparenz. Dabei können sie beispielsweise einzelne Stromabrechnungen oder Ablesungen der Wasserzähler anfordern, um sicherzustellen, dass die Daten korrekt und sorgfältig erfasst wurden. In Abbildung 4 werden mögliche Prüfungsinhalte im Rahmen der Berichterstattung dargestellt.

Besonders bei der ESG-Berichterstattung wird die Verarbeitung physikalischer oder technischer Daten, wie etwa Energieverbrauch, CO_2-Emissionen oder Abfallmengen, relevant.

Zur Erhebung dieser Daten kommen technische Systeme wie Gebäudeleittechnik, IoT-Sensorik oder Smart-Metering zum Einsatz, deren Betrieb eine hohe technische Kompetenz beim Facility Service Provider voraussetzt.

Diese technischen Systeme tragen maßgeblich dazu bei, die Datenqualität zu verbessern. Dabei spielt die Wahl geeigneter IT-Systeme für das ESG-Reporting eine zentrale Rolle. Diese Lösungen unterstützen nicht nur bei der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften, sondern bieten auch Einblicke in Lieferketten, Methoden zur Reduktion des CO_2-Fußabdrucks und die Verfolgung von Fortschritten bei der Erreichung von Net-Zero-Zielen[33].

Allerdings gibt es keine spezifischen regulatorischen Vorgaben, die vorschreiben, welche Systeme verwendet werden müssen. Es wird von den Wirtschaftsprüfern erwartet, dass die eingesetzten technischen Systeme zuverlässig, effizient und ausreichend abgesichert sind, um die Datenerhebung und -konsolidierung ordnungsgemäß zu unterstützen.

[31] IDW (2022)
[32] IDW (2022)
[33] PwC (2023)

Strategie

Umsetzung der Strategie zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele

Wirksamkeit der Integration der nichtfinanziellen Berichtsinhalte in das **Steuerungs- und Reportingkonzept**

Prüfung der **ergriffenen Maßnahmen** zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels

Organisation

Integration nichtfinanzieller Themen in etablierte Governance-Systeme

Wirksamkeit der **Governance Organisation und der Governance Prozesse** in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte

Systeme

Datenbasis: Aufbau des Datenhaushalts zur Bereitstellung von finanziellen & nichtfinanziellen Informationen

Datenmodell: Definition und Ausprägung der Organisationsstrukturen & Stammdaten sowie Festlegung der Pflegeprozesse für ESG-Daten basierend auf den regulatorischen, betriebswirtschaftlichen & technischen Anforderungen

IT-Architektur: Prüfung der Integration von Funktionalitäten aus jur. Vorsystemen und Ausgestaltung möglicher ESG-Datenbanken

Prozesse

Aufbau der Prozesslandschaft für die Bereitstellung von finanziellen & nichtfinanziellen Informationen

Internes Kontrollsystem: Wirksamkeit der internen Qualitätssicherungs- und Risikomanagementsysteme sowie gegebenenfalls des internen Revisionssystems des Unternehmens, die die Nachhaltigkeitsberichterstattung des geprüften Unternehmens überwachen

Abbildung 4: mögliche Prüfungsinhalte im Rahmen der Berichterstattung

2.5. Zwischenfazit

Es ist offensichtlich, dass Property- und Facility Management die grundlegenden, zu erhebenden Kennzahlen für das ESG-Reporting im Immobilienbereich vorgeben. Damit wird die grundsätzliche Ausrichtung eines nachhaltigen Gebäudebetriebes bestimmt. FM-Dienstleister bieten dazu mit ihrer Expertise entsprechende Prozesse und Instrumente an, um das ESG-Reporting mit den richtigen Daten zu füllen und auch im nächsten Schritt Verbesserungsmaßnahmen zu empfehlen.

Für FM-Dienstleister bedeutet die zunehmende Komplexität regulatorischer ESG-Vorgaben, dass ihr Aufgabenprofil deutlich über die klassischen Tätigkeiten wie Betrieb, Instandhaltung und technisches Gebäudemanagement hinausgeht. Sie müssen zunehmend sicherstellen, dass sämtliche Leistungen nicht nur effizient, sondern auch prüfsicher und regelkonform im Einklang der ESG-Berichtspflichten erbracht werden. Dies erfordert eine systematische Verzahnung technischer Betriebsprozesse mit den Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Fähigkeit, relevante Daten strukturiert zu erfassen, aufzubereiten und im Sinne regulatorischer Standards (z. B. CSRD, ESRS, EU-Taxonomie) bereitzustellen.

Die folgende Tabelle erläutert auszugsweise, wie Property- und Facility Management zur Erfüllung der Anforderungen verschiedener ESG-Regulierung beiträgt. Es werden die Ziele jeder Regulierung, die relevanten Themen für die Immobilienbranche sowie deren Beitrag abgebildet.

Regulierung	Erläuterung	Einfluss PM/FM
Europäischer Grüner Deal	Energieeinsparung, Emissionsreduktion, Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige Beschaffung, Abfallmanagement	Hoch
EU-Taxonomie-Verordnung	Energiezertifizierung, Umwelt- und Nachhaltigkeits-bewertungen, ökologische Leistungsmessung	Hoch
Offenlegungs-Verordnung	Bereitstellung von Daten zu Energieverbrauch, CO_2-Emissionen, sozialen Initiativen	Mittel
Markets in Financial Instruments Directive (MiFID II)	Monitoring- und Berichtssysteme für Nachhaltigkeitsperformance	Mittel
Corporate Sustainability Reporting (CSRD)	Sammlung und Aufbereitung von Daten zu Umwelt, Sozialem und Governance-Aspekten (ESG)	Hoch
DIN EN ISO 26000	Integration nachhaltiger und sozial verantwortlicher Praktiken in den täglichen Betrieb	Mittel
Bundesklimaschutzgesetz	Energieeinsparung, Emissionsreduktion, Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige Beschaffung, Abfallmanagement	Hoch
Brennstoffemissions-handelsgesetz	Erfassung der CO^2 Emissionen	Hoch
Gebäudeenergiegesetz	Beantragung Energieausweis Sammlung und Aufbereitung von Daten zum Energieverbrauch	Hoch
Energieeffizienzgesetz	Sammlung und Aufbereitung von Daten zum Energie-verbrauch. Implementieren von Einsparungsstrategien	Hoch
ISO 50001	Sammlung und Aufbereitung von Daten zum Energie-verbrauch. Implementieren von Einsparungsstrategien	Hoch
CO_2-Kostenaufteilungsgesetz	Erfassung der CO_2-Emissionen	Hoch
Kreislaufwirtschaftsgesetz und Gewerbeabfallverordnung	Abfälle ordnungsgemäß trennen, erfassen, entsorgen Dokumentation des Entsorgungsprozesses	Hoch

Tabelle 2: Beitrag des Property und Facility Managements zur Erfüllung der Anforderungen verschiedener ESG-Regularien (Auszug).

3. Umsetzung des ESG-Reporting im Property- und Facility Management

Die Handlungsfelder für das Property- und Facility Management (PM und FM) haben sich im Kontext von ESG-Reporting, Nachhaltigkeitsstrategie und regulatorischer Compliance in den letzten Jahren erheblich erweitert. Zusätzliche Aufgaben und Verantwortlichkeiten für PM und FM umfassen:

- Gesetzliche Vorgaben,
- Anforderungen der Finanzwirtschaft,
- Unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsstrategien,
- Integrierte Managementsysteme und
- Neue Kooperationsformen wie Green-Leases.

Im Zentrum steht die systematische Erhebung, Verarbeitung und Bereitstellung ESG-relevanter Daten – als Grundlage sowohl für gesetzliche Berichtspflichten als auch für strategische Entscheidungsprozesse auf Eigentümer- und Investorenebene.

Im Rahmen der ESG-Berichterstattung kommt dem Property- und Facility Management eine zentrale Rolle zu. Beide Funktionen tragen maßgeblich zur Erhebung, Validierung und Kommunikation von Nachhaltigkeitsinformationen bei und sind damit essenziell für die Umsetzung der unternehmerischen ESG-Strategie. Die zentralen Aufgaben lassen sich wie folgt differenzieren:

1. Datenbereitstellung und -überwachung:

Das Property und Facility Management ist verantwortlich für die systematische Erfassung und kontinuierliche Überwachung gebäuderelevanter ESG-Daten – darunter insbesondere Energie- und Wasserverbräuche, Abfallaufkommen sowie Treibhausgasemissionen. Die Datenerhebung und -verarbeitung muss mit einem hohen Maß an Sorgfalt erfolgen, um die Anforderungen an Nachvollziehbarkeit und Prüfbarkeit zu erfüllen, wie sie etwa im Rahmen externer Wirtschaftsprüfungen gemäß Abschnitt 2.4 dieses Whitepapers vorausgesetzt werden.

2. Nachhaltigkeitsinitiativen:

Ein weiterer Aufgabenbereich liegt in der Konzeption, Implementierung und Steuerung von Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Gebäudeperformance. Dies umfasst unter anderem die Steigerung der Energieeffizienz, die Abfallvermeidung sowie die Förderung nachhaltiger Betriebsprozesse. Die Durchführung und Wirkung dieser Maßnahmen wird ebenfalls im Rahmen des ESG-Reporting[34] ebenfalls dargestellt.

3. Compliance und Regulierung:

Das Property- und Facility Management trägt die Verantwortung für die Einhaltung umweltbezogener Vorschriften und regulatorischer Standards. Dies schließt unter anderem die Anforderungen der EU-Taxonomie für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten ein. Die Erbringung nachvollziehbarer Nachweise über die regulatorische Konformität ist ein zentraler Bestandteil der ESG-Berichtspflicht.

4. Risikomanagement:

Identifikation und Management von Risiken im Zusammenhang mit Umwelt- und Sozialfaktoren, wie z. B. Klimarisiken oder Gesundheits- und Sicherheitsrisiken für die Gebäudenutzer. Hierzu gehört im Wesentlichen die Klimarisikoanalyse.

5. Berichterstattung und Kommunikation:

Die Erstellung von Berichten und Kommunikation der Nachhaltigkeitsleistungen und -erfolge an Stakeholder, einschließlich Investoren, Kreditgeber, Mieter und die Öffentlichkeit.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben bedienen sich Property- und Facility-Management-Organisationen in den meisten Fällen eines FM-Dienstleisters, der dazu geeignete Prozesse und Instrumente bereitstellt.

[34] Hier sind nicht nur die Anforderungen aus der CSRD gemeint, sondern auch aus anderen Gesetzen oder Vorschriften (z.B. Energieeffizienzgesetz oder Anforderungen von Banken bei der Kreditvergabe)

3.1 Kennzahlen für das ESG-Reporting

Unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die CSRD zum Tragen kommt, stellen die in den ESRS beschriebenen Datenpunkte eine umfassende Darstellung der möglichen ESG-Kennzahlen dar. Vor diesem Hintergrund wurde die ESRS als Basis zur Ermittlung der quantitativen Datenpunkte für den gesamten Immobilienbereich verwendet, unabhängig von der Nutzungsart.

Da der Schwerpunkt auf dem Gebäudebetrieb liegt handelt es sich bei den identifizierten Parametern um Verbrauchsdaten und Dienstleistungen, die an diese geknüpft sind. Im Einzelnen sind zum aktuellen Zeitpunkt Indikatoren aus den folgenden Themenbereichen des Gebäudebetriebs für die nichtfinanzielle Berichtserstattung gemäß ESRS-Standards maßgeblich:

- Energieverbrauchsdaten (nach Art der Energieträger),
- Wasserverbrauchdaten
- Entsorgungsdaten
- CO_2-Emissionen nach Scopes
- Daten zur sozialen Qualität

Eine vergleichende Analyse der ESRS mit den etablierten Leistungsbildern des Facility Managements – insbesondere gemäß GEFMA 100-2 und SustainFM (GEFMA 160) – zeigt eine erhebliche inhaltliche Schnittmenge. Besonders im Bereich der immobilienbezogenen Umwelt- und Verbrauchsdaten wird deutlich, dass ein Großteil der für die ESG-Berichterstattung erforderlichen Informationen zwingend an der Quelle – also im Gebäudebetrieb – durch den FM- Dienstleister erhoben werden muss. Damit erweist sich SustainFM als zukunftsfähiges Instrument, um den gestiegenen Anforderungen an eine belastbare ESG-Berichterstattung gerecht zu werden und gleichzeitig die operative Exzellenz im Gebäudemanagement mit den Anforderungen der Regulatorik zu verzahnen.

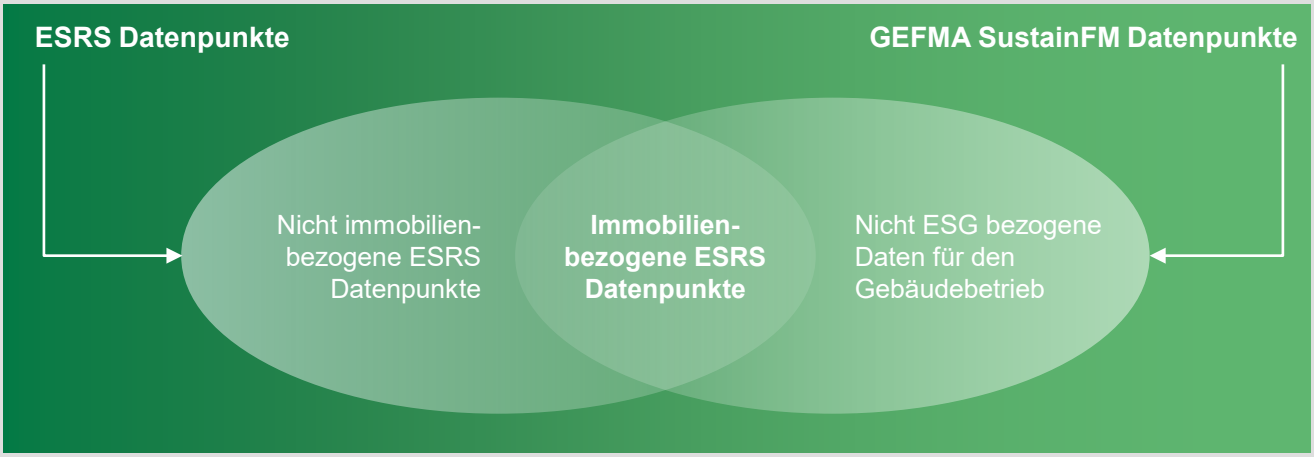


Abbildung 5: Schnittmenge zwischen ESRS-Datenpunkten und Datenpunkte für den Gebäudebetrieb

Die in der Tabelle (s. Anlage 1 und nachfolgender Auszug) zusammengestellte Schnittmenge aus ESRS und GEFMA-Richtlinien zeigt, dass ca. 220 aufgeführten Datenpunkte aus den ESRS abgedeckt werden. Damit sind die wesentlichen Anforderungen an ein ESG-Reporting für das PM und FM zu erfüllen.

CSRD Summenwerte der Verbrauchsdaten

	Name Objekt Übersicht Zielwerte	CSRD (Summen-bildung)	SustainFM (Monitoring)
E – Environmental	**Energie – Gesamtverbräuche**		
	Eigener Betrieb	ESRS E1	1.1.1. Energiekonzept / Monitoring
	Fossile Quellen	ESRS E1	1.1.1. Energiekonzept / Monitoring
	Nukleare Quellen	ESRS E1	1.1.1. Energiekonzept / Monitoring
	Erneuerbare Quellen	ESRS E1	1.1.1. Energiekonzept / Monitoring
	Erworbene erneuerbare Quellen	ESRS E1	1.1.1. Energiekonzept / Monitoring
	Selbst erzeugte erneuerbare Quellen	ESRS E1	1.1.1. Energiekonzept / Monitoring
	Kälte		
	Wasser		
	Wasserverbrauch gesamt	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Gesamtwasserverbrauch in wassergefährdeten Gebieten, einschließlich Gebieten mit hohem Wasserstress	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Gesamtwassermenge, die recycelt und wiederverwendet wird	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Gespeichertes Wasser gesamt	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Veränderungen in der Wasserspeicherung	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Wasserentnahmen insgesamt	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Wassereinleitungen insgesamt	ESRS E3	1.2.2 Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs
	Entsorgung		

Tabelle 3: Auszug aus Anlage 1 "Quantitative Kennzahlen für das ESG-Reporting"

Das prozessorientierte SustainFM-Modell basiert auf 26 spezifischen Bewertungskriterien, die sich entlang des etablierten Plan-Do-Check-Act-(PDCA)-Zyklus orientieren. Für jeden dieser Kriterienbereiche können verschiedene Qualitätsstufen definiert und bewertet werden, wodurch ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess ermöglicht wird.

Zur Sicherstellung der Glaubwürdigkeit und Vergleichbarkeit wurde ein strukturierter Zertifizierungsprozess etabliert, der durch akkreditierte Auditoren sowie externe Konformitätsprüfer begleitet wird. Die höchsten Qualitätsstufen innerhalb des Modells beinhalten dabei Nachhaltigkeitsanforderungen, die in weiten Teilen mit den Zielen und Strukturen der CSRD/ESRS korrespondieren.

Der grundsätzliche Aufbau des SustainFM-Systems ist in der nachfolgenden Abbildung visualisiert. Insgesamt 11 der 26 Kriterien (✔) bilden Anforderungen der ESRS ab und können somit bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung auch zu Reportingzwecken verwendet werden

Abbildung 6: Aufbau des SustainFM-Systems

Wie sich Anforderungen der ESRS in SustainFM abgebildet wiederfinden, zeigt exemplarisch die folgende Tabelle.

Anforderungen ESRS		Abbildung in sustainFM
E 1–1	Übergangsplan für den Klimaschutz	Kriterium 4.1 Betriebsstrategie
E 1-2 bis E1-4	Strategien, Maßnahmen und Mittel und Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	Kriterium 1.1 Energiemanagement Integraler Bestandteil des PDCA-Ansatzes. Zur Erreichung einer hohen Bewertung ist die Ausarbeitung von konkreten Maßnahmen, z.B. zur Einsparung von Energieverbräuchen, verpflichtend.
E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	Schon in den mittleren Qualitätsstufen des Systems ist eine Auswertung der Energieverbräuche nach Primärenergiequellen vorgesehen.
E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	Auch die Erfassung und Berichterstattung über THG-Emissionen sind in Kriterium 1.1 vorgesehen.
E1-7	Abbau von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO_2-Gutschriften	1.5 Carbon Management Erfassung und Reduzierung der CO_2-Emissionen

Tabelle 4: Anforderungen der ESRS in SustainFM

Im Sinne eines prüffähigen Reportings ergeben sich – bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung zwischen Auftraggeber und FM-Dienstleister – folgende Vorteile:

1. Sicherstellung der Datenqualität durch Konformitätsprüfung mit einem seit 2014 etablierten Standard
2. Kompatibilität mit ESRS-Datenanforderungen – Einbindung von FM-bezogenen Daten direkt in die CSRD-Berichterstattung
3. Transparenz und Nachvollziehbarkeit gegenüber Stakeholdern und damit Wettbewerbsvorteil
4. Ableitung und Umsetzung konkreter Verbesserungsmaßnahmen ausgelegt durch zyklische Überprüfung und Verbesserung

Darüber hinaus werden durch die vertragliche Vereinbarung des SustainFM auch nicht-quantitative Anforderungen der ESRS, wie z.B. immobilienbezogene Governance–Themen mit der Übernahme von Betreiberpflichten durch den FM-Dienstleister abgedeckt.

3.2 ESG-Reporting- Prozess

Der nachfolgend beschriebene ESG-Reporting Prozess läuft in unterschiedlichen Schritten mit verteilten Zuständigkeiten ab. Am Prozess sind folgende Akteure beteiligt:

- FM-Dienstleister insbesondere für die operativen Tätigkeiten (FM-DL)
- Property- und Facility Management als Prozesssteuerer und Qualitätssicherer (PM/FM)
- Wirtschaftsprüfer, sofern Prüfungsrelevanz vorliegt (WP)
- Organisationseinheiten des Auftraggebers, die für Berichtserstattung des Unternehmens verantwortlich sind (OE-AG)

Der Reporting-Prozess kann schematisch in den folgenden Schritten dargestellt werden:

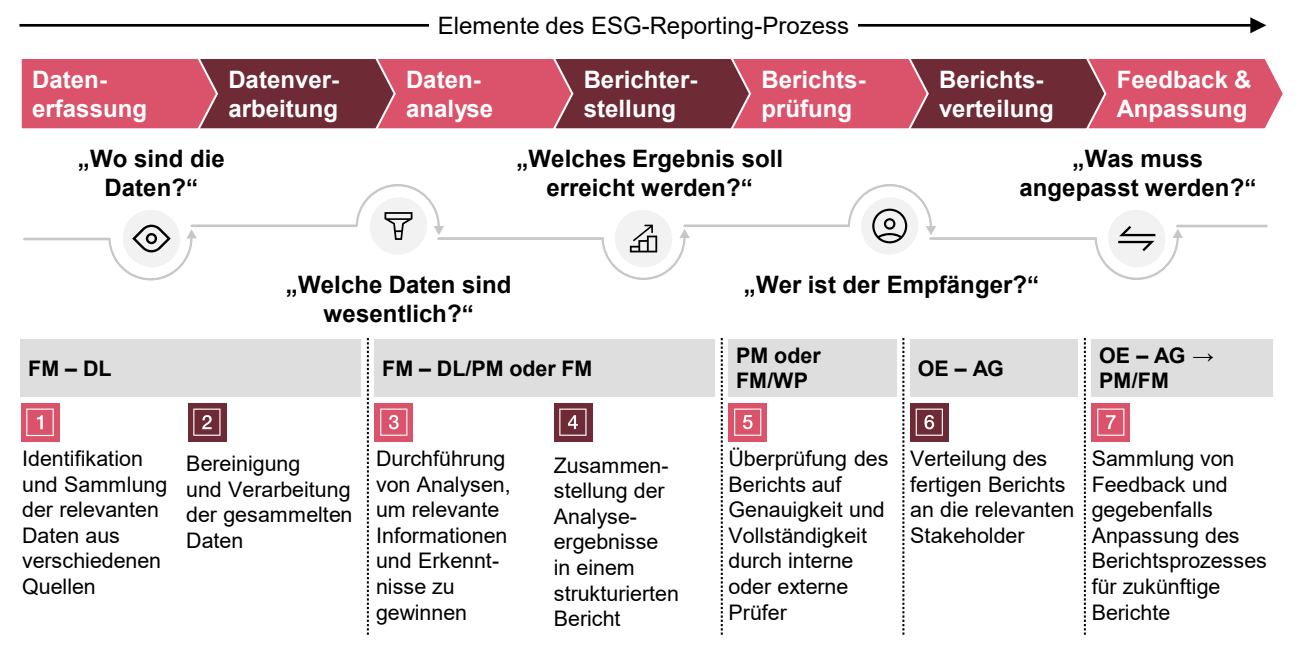


Abbildung 7: Schematische Darstellung des: ESG Reporting-Prozesses

Über den gesamten Prozess hinweg ist ein internes Kontrollsystem zu installieren, das die Daten- und Informationsqualität sicherstellt.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend nur die Prozessschritte näher betrachtet, die dem FM-Dienstleister oder Property- und Facility Management obliegen.

Der Prozess kann darüber hinaus analog, digital oder in Teilen digital abgebildet werden. Für den einzelnen Prozessschritt bedeutet das:

Datenverarbeitung

Analoge:
Unter analoger Datenerfassung verstehen wir die „händische“ Erfassung durch einen Menschen. Typische Beispiele sind die Zählererfassung durch eine Servicekraft, das Sammeln von Entsorgungsnachweisen oder die Erfassung von Abfallmengen.

Digitale:
Sensoren werden im Gebäude installiert, um Daten in Echtzeit zu erfassen. Diese Sensoren können Informationen über Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Energieverbrauch und andere Umweltbedingungen sammeln. Anschließend werden die Daten in einer gesicherten Datenbank abgelegt. Beispiele dazu sind Smart Metering Systeme, IoT- Systeme oder Gebäudeautomationssysteme. Hier muss sichergestellt sein, dass nachträgliche Änderungen nicht ohne Dokumentation und entsprechender Autorisierung erfolgen können.

Datenverarbeitung

Analog:
Mit analoger Datenverarbeitung ist hier auch die Verarbeitung der Daten mit Excel-Tools gemeint, da Datenveränderungen und Rechenprozesse leicht manipuliert werden können, ohne dass dies dokumentiert und nachvollzogen werden kann.

Digital:
Bei der digitalen Datenverarbeitung befinden sich die Daten in einer Datenbank typischerweise in einem CAFM-System und werden darin weiterverarbeitet (z.B. Durchführung von Berechnungen und Zuordnung zu Gebäuden oder Flächen). Berechnungsfehler und nicht nachvollziehbare Manipulationen sind nicht so ohne weiteres möglich. Hierzu zählen nicht Eingabefehler durch analoge Datenerfassung.

Datenanalyse

Analog:	Digital:
Die Datenanalyse erfolgt i. d. R. analog durch die entsprechenden Mitarbeitenden, in deren Zuständigkeit die Bericht-erstellung liegt. Dazu wird in den meisten Fällen Excel als Analyse- Tool verwendet.	Bei der digitalen Datenanalyse können KI-Systeme oder zumindest Business Analytics Tools, die auf die Daten des CAFM-Systems zugreifen, zum Einsatz kommen. Auch hier ist es wichtig, dass Datenveränderungen und Rechenfehler durch die Systeme weitestgehend vermieden werden.

Berichterstellung

Analog:	Digital:
Erstellung eines Berichts auf Basis eines abgestimmten Musters, z.B. Als Excel, Word- oder PDF-Datei	Business Analytics Tool, dass das online und in Echtzeit auf die Daten zugreift und verschiedenste gestaltbare Auswertungen erlaubt.

Unabhängig davon, ist ein internes Kontrollsystem zu installieren, das die Daten- und Informationsqualität sicherstellt. Dies wird im nächsten Abschnitt erläutert.

3.3 Interne Kontrollsysteme zur Sicherstellung der Datenqualität

Zur Sicherstellung der Datenqualität ist bei der durchführenden Organisation, in der Regel dem FM-Dienstleister, ein interner Kontrollprozess zu etablieren. Die Anforderungen an ein solches internes Kontrollsystem sind unternehmens- und prozessspezifisch, bei Bedarf in Abstimmung mit dem WP, festzulegen. Der Wirtschaftsprüfer legt dabei, wie im Abschnitt 2.4 schon erläutert, einen besonderen Wert auf Datenquellen, Datenqualität und Transparenz. Dementsprechend müssen die eingesetzten Systeme hinsichtlich der drei genannten Anforderungen prüfbar sein. Dies gilt sowohl für analoge als auch digital abgebildete Prozesse.

Der Fokus der Wirtschaftsprüfer liegt dabei nicht auf der IT-Infrastruktur oder der Software selbst, sondern vielmehr auf den Prozessen und Mechanismen, die dazu führen, dass die erfassten Daten von hoher Qualität sind.

Zur Umsetzung des Kontrollsystems muss der FM-Dienstleister in einer Beschreibung der von ihm verantworteten Prozesskette Folgendes sicherstellen:

- Definition der Datenquellen,
- Beschreibung wie die Daten erhoben werden,
- Nachweisliche Dokumentation der Datenerhebung,
- Ordnungsgemäße und richtige Erhebung der Daten (z.B. bei Umrechnungen von Einheiten),
- Stichprobenhafte Überprüfung der Einhaltung des Verarbeitungsprozesses und der Datenqualität.

Für Dienstleistungsunternehmen, die ihre internen Kontrollsysteme (IKS) nachweisen müssen, etwa im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen, kann ein spezifischer ‚Controls Report' (z. B. nach IDW PS 951 oder ISAE 3402) erstellt werden.

Dieser konzentriert sich auf die Prüfung der internen Kontrollen und Prozesse, die zur Erbringung der Dienstleistungen und damit zur Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts erforderlich sind. Eine solche Prüfung trägt dazu bei, die Zuverlässigkeit der Prozesse sowie die Angemessenheit und Wirksamkeit der Kontrollen im Hinblick auf die CSRD-Berichterstattung für ausgewählte Stakeholder zu steigern.

3.4 Haftung und Risiko

Das Thema Haftung und Risiko im Zusammenhang mit dem ESG-Reporting muss aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet werden.

Die europäische Regulatorik, die die Berichtspflicht und deren Anwendungsbereich beschreibt, enthält selbst keine Vorschriften, auf die sich Haftungsansprüche gründen lassen. Das widerspricht auch der von Beginn an verfolgten Strategie, durch Transparenz im Umgang mit ESG-Themen allen handelnden Akteuren eine fundierte Einschätzung von Unternehmen zu ermöglichen. Ziel ist es, Entscheidungen auf dieser Basis zu erleichtern – etwa in Bezug auf Investitionen, Kreditkonditionen, Beschaffungsprozesse oder grundsätzlich die Frage, ob eine Zusammenarbeit mit dem berichtenden Unternehmen erfolgen soll.

So lässt sich zunächst sicher feststellen, dass mit Art und Umfang des ESG-Reporting im Property- und Facilitymanagement eindeutig unternehmerische Risiken verbunden sind, jedoch keine unmittelbare Haftung im rechtlichen Sinne aus der Regulatorik der Berichterstattung selbst resultiert.

Abgrenzung von weiteren Haftungsaspekten

Allerdings gibt es mehrere Aspekte, die hiervon abzugrenzen sind:

Zum einen bestehen vollkommen unabhängig von der Berichtserstattung zu ESG-Themen eine Vielzahl von Regelwerken, die materielle Anforderungen an die Fragestellungen enthalten, über die berichtet wird. Im Abfallrecht, im Gebäudeenergiegesetz und weiteren zentralen Rechtsgrundlagen des Facility Managements sind – wie allen FM-Akteuren bekannt – zahlreiche Vorschriften enthalten, deren Missachtung unmittelbar zu rechtlicher Haftung führen kann.

Eine solche Haftung kann sich als Schadensersatz, Bußgeld oder Entzug von Genehmigungen, etc. unmittelbar aus einem Fehlverhalten ergeben. Auch allgemeine Vorschriften wie der § 130 OWiG oder § 823 BGB können aus Gründen, die eng mit ESG verbunden sind, Grundlage materieller Nachteile für handelnde Personen oder Organe eines Unternehmens sein.

In der Sache mag ein Fehlverhalten also durchaus in einem Zusammenhang mit den Inhalten der ESG-Berichterstattung stehen, rechtlich handelt es sich allerdings um vollkommen unterschiedliche Betrachtungen. Im Rahmen dieses Whitepapers können solche materiell-rechtlichen Grundlagen im FM nicht im Detail ausgeführt werden. Zur Vertiefung dieses Themenkomplexes sei auf die GEFMA 190 Betreiberverantwortung 2.0 verwiesen.

Eine weitere Quelle von Haftung und/oder Risiken können privatrechtliche Vereinbarungen etwa mit Lieferanten, Nutzern oder Kunden sein. Solche Regelungen finden sich in FM-Verträgen häufig im Zusammenhang mit Vertragsstrafen oder pauschaliertem Schadensersatz. Die rechtliche Grundlage ist in diesem Fall ebenfalls die Vereinbarung im Facility-Management-Vertrag – nicht die ESG-Regulatorik.

Gleiches gilt für die Missachtung behördlicher Anordnungen oder sonstiger verbindlicher Rahmenbedingungen unternehmerischen Handelns. Die Grundlage für Haftung und die Risiken für den unternehmerischen Erfolg sind zahlreich.

Mit dem Inkrafttreten der ESG-Reporting-Vorgaben ergeben sich lediglich Änderungen im Bereich der eingangs beschriebenen ‚weichen' Unternehmensrisiken – nicht jedoch im materiell-rechtlichen Sinne.

3.5 Zwischenfazit

Basierend auf der erörterten Regulatorik, der Analyse der ESRS-Standards und den daraus abgeleiteten Themenfeldern wurde eine Tabelle mit den relevanten Kennzahlen erstellt.

Die Bedeutung des von gefma entwickelten Standards SustainFM (GEFMA 160) für die Erhebung dieser Kennzahlen konnte herausgearbeitet werden. Dieser Standard definiert eine Reihe von Handlungsfeldern, die sowohl auf die operativen Anforderungen des Facility Managements als auch auf die strukturellen Anforderungen der ESG-Berichterstattung abgestimmt sind.

Des Weiteren wurde ein ESG-Reporting-Prozess beschrieben, an dem das Property- und Facility Management sowie der FM-Dienstleister beteiligt sind. Zur Sicherstellung einer etwaigen Prüffähigkeit ist dieser Prozess mit einem internen Kontrollsystem abzusichern.

Mit dem ESG-Reporting, welches durch PM oder FM bereitgestellt wird, sind zwar unternehmerische Risiken verbunden, ein Haftungsanspruch lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

4. Schlusswort

In diesem Whitepaper wurde die Bedeutung des ESG-Reportings als Hebel zur Reduktion von Treibhausgasen in der Immobilienwirtschaft dargelegt – mit Fokus auf die Schnittstellen zwischen Wirtschaftsprüfung, Property Management und Facility Management. Es hat sich gezeigt, dass das ESG-Reporting von einer rein regulatorischen Verpflichtung zu einem wesentlichen Erfolgsfaktor für die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung entwickelt. Die Fähigkeit, relevante ESG-Daten strukturiert und prüffähig zu erfassen, auszuwerten und transparent bereitzustellen, ist heute entscheidend für die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen – insbesondere im Rahmen der **CSRD** und **ESRS** – sowie für die Sicherstellung langfristiger Wettbewerbsfähigkeit.

Insbesondere dem Gebäudebetrieb und damit dem Facility Management, kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, da es maßgeblich zur vollständigen Datenerfassung und -aufbereitung beiträgt und somit ein zentraler Akteur in der ESG-Transformation ist. Dabei stellen die aktuellen Regulierungen hohe Anforderungen an die Branche. Diese Herausforderungen bieten jedoch auch Chancen, durch den Einsatz moderner Technologien die Qualität und Verfügbarkeit von ESG-Daten zu verbessern. Die systematische Erfassung und Aufbereitung dieser Daten ist entscheidend für eine fundierte Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens.

Es ist wichtig, die spezifischen Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb des Property- und Facility Managements klar zu definieren. Dies umfasst die Aufgaben im Berichtsprozess, die Qualitätssicherung der Daten und die Zusammenarbeit mit verschiedenen Stakeholdern.

Zur Übernahme dieser Aufgaben verfügt die FM-Dienstleistungsbranche über etablierte Branchenstandards (Gefma-Richtlinien, u.a. SustainFM) und bewährte Geschäftsprozesse. ESG-Reporting (sowohl für Properties als auch für Corporates) wird somit nicht an der traditionell unzureichenden Datenlage im Immobiliensektor scheitern. Es geht vielmehr darum im Zusammenspiel aus AG, PM, FM und FM-DL, Beauftragungen entlang dieser vorhandenen Standards zu definieren, die dann auch externen Prüfungen (z.B. durch Wirtschaftsprüfer) standhalten.

Mit dem Blick auf die Zukunft lässt sich festhalten, dass sich das ESG-Reporting im Property- und Facility Management durch dynamische regulatorische Entwicklungen, steigende Marktanforderungen und den gesellschaftlichen Wandel kontinuierlich weiterentwickeln wird.
Es wird zunehmend tief in alle Prozesse der Immobilienbewirtschaftung und Unternehmens-führung integriert sein. Unternehmen sind weiterhin zukünftig gefordert, ihre Nachhaltigkeits-strategien kontinuierlich zu überprüfen, neue gesetzliche Anforderungen (z. B. in der Lieferkette oder Taxonomie) zu integrieren und Best Practices systematisch weiterzuentwickeln.

Die Immobilienwirtschaft muss durch eine hohe Anpassungsfähigkeit, die Integration innovativer Technologien und die Verankerung von Nachhaltigkeit als unternehmerischem Leitprinzip ihrer Verantwortung im Kontext des Klimaschutzes gerecht werden und gleichzeitig langfristige Wertschöpfung sichern. Nur so kann sie einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zum Klimaschutz leisten.

Das ESG-Reporting ist damit nicht nur ein Spiegel vergangener Leistungen, sondern ein aktives Steuerungsinstrument für eine zukunftssichere und nachhaltige Immobilienwirtschaft.

Über die Autoren

Dieses White Paper wurde gemeinschaftlich von führenden Expert:innen aus der Immobilien- und Facility-Management-Branche erarbeitet.

Kai Ukena, Senior Manager bei PwC Real Estate Consulting, verfügt über umfangreiche Erfahrung in den Themen Asset Management, Corporate Real Estate sowie Smart City-Entwicklung.

Olga Scheiermann Managerin bei PwC Real Estate Consulting, ist spezialisiert auf Fonds-, Asset- und Property Management mit Fokus auf Regulatorik, Nachhaltigkeit und Financial Services.

Nicole Richter ist Partnerin im Bereich Sustainability Reporting bei PwC Deutschland. Sie berät Unternehmen bei der Umsetzung regulatorischer Anforderungen im Nachhaltigkeitskontext und der Entwicklung transparenter, zukunftsorientierter Berichterstattung.

Annelie Casper ist stellvertretende Geschäftsführerin der GEFMA – German Facility Management Association. Ihre Expertise liegt in den Bereichen Facility Management, Architektur und nachhaltige Immobilienentwicklung.

Jara Schemmick, GEFMA, verfügt über fundierte Erfahrung in Strategie- und Organisationsberatung sowie in ESG- und Nachhaltigkeitsthemen. Sie optimiert Prozessabläufe und begleitet Bauprojekte auf dem Weg zur Nachhaltigkeitszertifizierung.

Frank Rüll, Leiter Solutions und Startup bei STRABAG PFS, ist seit über 30 Jahren im FM-Markt tätig und verantwortet die Entwicklung und Implementierung kundenindividueller FM-Konzepte für große Immobilienportfolien. Als Mitentwickler von SustainFM setzt er dabei auf nachhaltige Prozesse und innovative, digitale Werkzeuge.

Prof. Christian Meysenburg ist Professor für Immobilien- und Facility Management an der SRH Hochschule und berät als Partner bei Meysenburg und Partner Ingenieure zu strategischen Fragestellungen im Immobiliensektor.

Jörg Schielein, LL.M., Rechtsanwalt und Leiter der Rechtsberatung im Bereich Öffentlicher Sektor & Immobilien bei Rödl & Partner, berät zu rechtlichen Fragestellungen rund um Facility Management, öffentliche Infrastruktur und internationale Projektstrukturen.

Torsten Betz bringt über 20 Jahre Erfahrung in der Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien mit. Mit seinem Schwerpunkt in der Nachhaltigkeitsberatung verfolgt er das Ziel, durch innovative Lösungen ökologische und ökonomische Mehrwerte zu schaffen und damit aktiv zu einer zukunftsfähigen Gesellschaft beizutragen.

Daniel Krebel ist Head of QHSE & Sustainability bei der Dussmann Group und verantwortet dort gruppenweit die Themen Qualität, Arbeitssicherheit, Umwelt und Nachhaltigkeit.

Sprecht uns gerne an!

Sebastian Kreutel
Partner, PwC Deutschland
sebastian.kreutel@pwc.com
+49 160 7181284

David R. Möcker
Partner, PwC Deutschland
david.rouven.moecker@pwc.com
+49 175 2928906

Olga Scheiermann
Managerin, PwC Deutschland
olga.scheiermann@pwc.com
+49 171 9820560

Kai Ukena, LL.M.
Senior Manager,
PwC Deutschland
kai.ukena@pwc.com
+49 1511 9780223

Annelie Casper
Stellvertr. Geschäftsführerin gefma
annelie.casper@gefma.de
+49 173 6521178

Das Whitepaper ist unter der Nummer **gefma 984/4** mit **dem** Ausgabedatum 2025-05 auf der Website der gefma zu finden.

Anhang

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
EU-Taxonomie-Verordnung	Die EU-Taxonomie-Verordnung ist ein zentraler Bestandteil der EU-Nachhaltigkeitsstrategie und zielt darauf ab, ein einheitliches Klassifikationssystem für nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu schaffen. Sie verpflichtet Unternehmen, die umweltfreundlichen Aspekte ihrer Aktivitäten offenzulegen und sicherzustellen, dass sie den festgelegten Umweltzielen entsprechen.	• Schaffung der Klarheit: Etablierung eines gemeinsamen Klassifizierungssystems, um zu definieren, welche wirtschaftlichen Aktivitäten als ökologisch nachhaltig gelten • Förderung grüner Investitionen: Lenkung von Kapital in nachhaltige Investitionen, indem Investoren klare Kriterien für die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Investitionen zur Verfügung gestellt werden. • Unterstützung der EU-Klimaziele: Beitrag zur Erreichung der EU-Ziele für Klimaneutralität bis 2050 und Unterstützung des Übergangs zu einer CO_2-armen Wirtschaft.	Große Unternehmen: Unternehmen, die an den Finanzmärkten tätig sind oder öffentlich relevante Unternehmen, insbesondere solche, die unter die Non-Financial Reporting Directive (NFRD) fallen. Finanzmarktteilnehmer: Banken, Vermögensverwalter, Investmentfonds, Pensionsfonds und Versicherungen, die Finanzprodukte anbieten und vertreiben. Investoren: Institutionelle und private Investoren, die nachhaltige Investitionsentscheidungen treffen möchten und eine klare Orientierung benötigen.
CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive	Die CSRD, die ab 2024 für große Unternehmen gelten soll, erweitert die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsbericht-erstattung. Sie verpflichtet Unternehmen dazu, umfassendere Informationen über ihre ESG-Risiken, -Chancen und -Auswirkungen zu veröffentlichen. Dies schließt auch die Notwendigkeit ein, die Nachhaltigkeitsberichte von Dritten prüfen zu lassen	• Erhöhung der Transparenz: Verpflichtung von Unternehmen, umfassendere und detailliertere Informationen über ihre Nachhaltigkeitspraktiken und -risiken offenzulegen. • Erweiterung des Anwendungsbereichs: Einbeziehung einer größeren Anzahl von Unternehmen, insbesondere auch mittelständische Unternehmen, in die Berichterstattungspflichten. • Verbesserung der Berichterstattungsqualität: Sicherstellung, dass Nachhaltigkeitsberichte zuverlässiger und besser vergleichbar werden, unter anderem durch die Pflicht zur externen Prüfung.	Große Unternehmen: Unternehmen, die mehr als 250 Mitarbeiter beschäftigen, einen Umsatz von mehr als 40 Millionen Euro erwirtschaften oder eine Bilanzsumme von mehr als 20 Millionen Euro haben. Börsennotierte Unternehmen: Unternehmen, deren Wertpapiere an regulierten Märkten innerhalb der EU gehandelt werden. Mittelständische Unternehmen (im erweiterten Anwendungsbereich): Auch einige kleinere und mittlere Unternehmen (KMU), die bisher nicht von der NFRD betroffen waren, werden unter die CSRD fallen. Wirtschaftsprüfer und Prüforganisationen: Organisationen, die für die Prüfung und Validierung der Nachhaltigkeitsberichte verantwortlich sind.
Nachhaltig-keitsbericht-erstattungs-gesetz	In Deutschland wurde das Nachhaltigkeitsberichterstatt ungsgesetz im Jahr 2021 eingeführt, um die Anforderungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umzusetzen. Es verlangt von bestimmten großen Unternehmen, über ihre Nachhaltigkeitspraktiken und -strategien zu berichten, einschließlich Informationen über Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen.	• Umsetzung von EU-Richtlinien: Nationale Umsetzung der EU-Richtlinien zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, insbesondere der CSR-Richtlinie. • Förderung der Unternehmensverantwortung: Unternehmen sollen Verantwortung für ihre ökologischen und sozialen Auswirkungen übernehmen und diese in ihren Berichten transparent darstellen. • Erhöhung der Rechenschaftspflicht: Sicherstellen, dass Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsstrategien und deren Umsetzung öffentlich zugänglich machen.	Große Kapitalgesellschaften: Unternehmen, die die Größenkriterien für eine große Kapitalgesellschaft erfüllen (z.B. Bilanzsumme, Umsatz, Anzahl der Mitarbeiter). Unternehmen des öffentlichen Interesses: Dazu gehören börsennotierte Unternehmen, Kreditinstitute, Versicherungen und andere Organisationen, die aufgrund ihrer Größe, Bedeutung oder ihres Geschäftsmodells von öffentlichem Interesse sind. Geschäftsführung und Vorstand: Unternehmensleiter, die für die Implementierung und Einhaltung der Berichtsanforderungen verantwortlich sind.

Anhang

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
Europäisches Klimagesetz	Bei dem Europäischen Klimagesetz handelt es sich um eine Verordnung, weshalb es in den Mitgliedstaaten unmittelbare Geltung entfaltet. Es ist im Juni 2021 in Kraft getreten und legt die rechtlich verbindliche Klimaziele der EU fest.	• Klimaneutralität bis 2050 • Reduktion der Netto-Treibhausgasemissionen um 55 % bis 2030 im Vergleich zu den Werten von 1990 • Dieses Ziel wurde im Rahmen des „Fit fo 55“-Pakets weiter konkretisiert • Mitgliedstaaten haben Klimaanpassungsstrategien zu entwickeln • Förderung nachhaltiger Entwicklung durch Festlegung von Klimazielen und Zwischenzielen	Das Europäische Klimagesetz hat vor allem Auswirkungen im Hinblick auf Energieeffizienz, Emissionsreduktion und nachhaltiges Gebäudemanagement.
Green Deal und Klimaschutz-gesetz	Das europäische Green Deal und das deutsche Klimaschutzgesetz spielen eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung von ESG-Zielen. Das Klimaschutzgesetz legt verbindliche CO_2-Minderungsziele fest, die Unternehmen zur Implementierung nachhaltiger Praktiken zwingen.	• Erreichen der Klimaneutralität: Unterstützung der EU und Deutschlands bei der Erreichung von Klimaneutralität bis 2050 (Green Deal) und Erreichung spezifischer CO_2-Reduktionsziele bis 2030 und darüber hinaus (Klimaschutzgesetz). • Förderung nachhaltiger Praktiken: Anreize für Unternehmen, ihre CO_2-Emissionen zu reduzieren und nachhaltige Technologien und Prozesse zu implementieren. • Einhalten von Klimazielen: Verbindliche Vorgaben für verschiedene Sektoren zur Reduzierung ihrer Treibhausgasemissionen.	Industrieunternehmen: Unternehmen in energieintensiven Branchen wie Stahl, Chemie, Zement, die besonders hohe CO_2-Emissionen verursachen und daher strenge Emissionsziele einhalten müssen. Energieversorger: Unternehmen im Energiesektor, die ihren Energiemix umstellen und erneuerbare Energien stärker fördern müssen. Transport- und Verkehrsunternehmen: Unternehmen im Transportwesen, die Maßnahmen zur Reduzierung ihrer CO_2-Emissionen ergreifen müssen. Landwirtschaft: Landwirte und Agrarbetriebe, die nachhaltigere Anbaumethoden implementieren müssen, um Umweltziele zu erreichen.
Aufsicht durch die BaFin	Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-aufsicht (BaFin) hat ihre Aufsicht über ESG-Risiken verstärkt. Sie fordert von Finanzinstituten eine transparente Offenlegung von Risiken, die aus klimatischen Veränderungen und anderen ESG-Faktoren resultieren. Es gibt auch spezielle Leitlinien zur Integration von ESG-Kriterien in das Risikomanagement.	• Schutz des Finanzsystems: Integration von ESG-Risiken in das Risikomanagement von Finanzinstituten, um systemische Risiken im Finanzsektor zu minimieren. • Förderung der Marktintegrität: Sicherstellung, dass ESG-Faktoren in den Entscheidungsprozessen von Finanzdienstleistern angemessen berücksichtigt werden. • Transparenz und Aufklärung: Verbesserung der Transparenz über ESG-Risiken gegenüber Investoren und der Öffentlichkeit	Finanzinstitute: Banken, Versicherungen, Investmentgesellschaften und Pensionsfonds, die ESG-Risiken in ihr Risikomanagement integrieren müssen. Asset Manager und Vermögensverwalter: Unternehmen, die Investitionen tätigen und dabei ESG-Kriterien berücksichtigen müssen. Finanzdienstleister: Alle anderen Unternehmen im Finanzsektor, die in irgendeiner Form ESG-bezogene Produkte anbieten oder vertreiben.
LkSG	Im Jahr 2021 trat das Lieferkettensorgfaltspflichten gesetz in Kraft, das Unternehmen verpflichtet, Verantwortung für die sozialen und ökologischen Bedingungen in ihren Lieferketten zu übernehmen. Dies betrifft insbesondere die Achtung der Menschenrechte und Umweltschutzstandards.	• Schutz des Finanzsystems: Integration von ESG-Risiken in das Risikomanagement von Finanzinstituten, um systemische Risiken im Finanzsektor zu minimieren. • Förderung der Marktintegrität: Sicherstellung, dass ESG-Faktoren in den Entscheidungsprozessen von Finanzdienstleistern angemessen berücksichtigt werden. • Transparenz und Aufklärung: Verbesserung der Transparenz über ESG-Risiken gegenüber Investoren und der Öffentlichkeit.	Große Unternehmen: Unternehmen mit mehr als 3.000 Mitarbeitern (ab 2023 auf Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern ausgeweitet), die international tätig sind und komplexe Lieferketten haben. Import- und Exportunternehmen: Unternehmen, die Rohstoffe oder Produkte aus Regionen beziehen, in denen Menschenrechte oder Umweltstandards gefährdet sind. Zulieferer und Lieferanten: Alle Akteure in den Lieferketten großer Unternehmen, die den Sorgfaltspflichten nachkommen müssen.

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CS3D)	Die CS3D verpflichtet Unternehmen in der EU in ihren globalen Lieferketten menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflichten zu erfüllen. Unternehmen können haftbar gemacht werden, wenn sie ihren Sorgfaltspflichten nicht nachkommen und hierdurch Schäden entstehen. Zudem verpflichtet sie zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in die Entscheidungsfindung.	• Förderung von nachhaltigem und verantwortungsvollen Unternehmensverhalten, indem Unternehmen verpflichtet werden, negative Auswirkungen ihrer Tätigkeiten auf Menschenrechte und die Umwelt zu identifizieren, zu verhindern, abzumildern und darüber zu berichten. • Verbesserung der Transparenz und Rechenschaftspflicht. • Stärkung des fairen Wettbewerbs.	Das Facility Management ist vor allem in folgenden Bereichen von der Richtlinie betroffen: • Lieferkettenmanagement • Arbeitsbedingungen • Umweltauswirkungen • Haftungsrisiken Da es sich allerdings um eine Richtlinie handelt, ist für Unternehmen immer entscheidend, wie sie von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt wurde.
BEG-Reform	Die neuen Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude sind am 01.01.2023 in Kraft getreten. Von der Reform sind sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude betroffen. Die Reform führt strengere Anforderungen für die Förderung von Neubauten ein. Nur Gebäude, die den EH40 erreichen, werden gefördert. Verstärkt wird auf die Förderung von Sanierungsmaßnahmen gesetzt. Zudem wird der Einsatz von erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung stärker gefördert.	• Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden • Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien • Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2045 • Fokussierung auf besonders ambitionierte Projekte	
Gebäude-energiegesetzt (GEG)	Das GEG enthält Anforderungen an zu errichtende Gebäude sowie an bestehende Gebäude. Neubauten müssen mindestens den Stand eines „Niedrigstenergiegebäudes“ erfüllen. Für Bestandsgebäude gilt, dass bei der Sanierung Mindeststandards eingehalten werden müssen und in bestimmten Fällen eine Nachrüstungspflicht besteht, etwa zur Dämmung oder zum Austausch alter Heizungen.	• Leistung eines wesentlichen Beitrags zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele durch wirtschaftliche, sozialverträgliche und effizienzsteigernde Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen sowie durch zunehmende Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden. • Stetige Reduktion fossiler Ressourcen und Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten. • Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. • Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien im Gebäudebereich.	Betroffen sind Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
Baugesetzbuch (BauGB)	Das BauGB regelt die Bodenordnung und die städtebauliche Entwicklung und stellt damit die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung von Grundstücken und die Entwicklung von Bauprojekten in Deutschland bereit. Es enthält Bestimmungen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage, wie die Verpflichtung zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung, den Immissionsschutz sowie den Hochwasserschutz.	• Das BauGB fördert auch umweltgerechtes Bauen • Bauliche Nutzung von Grundstücken muss Zielen des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung entsprechen • Unterstützung der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur	Das Facility Management ist vor allem in folgenden Bereichen betroffen: • Nachhaltiges Bauen und Gebäudemanagement • Energieeffizienz • Soziale Verantwortung und Wohnraumgestaltung
Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)	Die SFDR ist zentraler Bestandteil der EU-Strategie zur Förderung nachhaltiger Investitionen und der Lenkung von Kapitalflüssen in Richtung ökologisch und sozial verantwortlicher Projekte. Sie verpflichtet offenzulegen, wie Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsprozessen berücksichtigt werden. Unternehmen haben ein sog. PAI-Statement offenzulegen.	• Erhöhung der Transparenzanforderungen im Bereich nachhaltiger Finanzprodukte • Transparenz bei der Bewerbung nachhaltiger Finanzprodukte • Lenkung der Kapitalflüsse hin zu nachhaltigen Investitionen • Vermeidung von Greenwashing • Unterstützung der EU-Klimaziele	Lediglich indirekte Betroffenheit des Facility Managements, vor allem durch Verpflichtung zur Datenbereitstellung • Offenlegungspflichten auf Unternehmensebene für Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater • Offenlegungspflichten auf Produktebene: Finanzprodukte müssen entsprechend gekennzeichnet werden, basierend darauf, ob und inwieweit sie Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen
Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	Das GEIG regelt die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden. Bei Neubauten von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für einen späteren Ladepunkt ausgestattet sein. Bei Neubauten und größeren Renovierungen von Nichtwohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen muss mindestens ein Ladepunkt errichtet werden, und jeder fünfte Stellplatz muss mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein. Ab 2025 müssen alle bestehenden Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen mindestens einen Ladepunkt haben.	• Förderung der Elektromobilität und zu diesem Zweck die Verbreitung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu beschleunigen • Reduktion von Kosten für eine spätere Nachrüstung • Beitrag zu den Klimazielen	Vom Anwendungsbereich sind Nichtwohngebäude ausgenommen, die sich im Eigentum von kleinen und mittleren Unternehmen befinden und überwiegend von diesen selbst genutzt werden.

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) (auf Deutsch: Gebäuderichtlinie) **mit Sanierungspflichten für Häuser mit hohem Energieverbrauch von 2030 an**	Am 12. April 2024 wurde die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie beschlossen. Mitgliedstaaten haben Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz (sog. Minimum Energy Performance Standards „MEPS“) in Form eines maximalen Primär- oder Endenergieverbrauchs einzuführen. Hinsichtlich Wohngebäude bestimmt die EPBD lediglich, dass nationale Zielpfade festgelegt werden müssen, um sicherzustellen, dass der Energieverbrauch des Wohngebäudebestands bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20-22 % sinkt. Hierbei wird dem nationalen Gesetzgeber also ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Zudem werden durch die Novelle die Gesamtenergieeffizienzklassen in der EU angeglichen und es kommt zu einer Erweiterung der Pflicht zum Ausstellen von Gesamtenergieeffizienzausweisen. Der Energieausweis hat künftig auch die Angabe des Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzials zu beinhalten.	• Strengere Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden • Anpassung an Klimaschutzziele der EU • Neue Regelungen enthalten Vielzahl von Maßnahmen, um Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern • Renovierung des Gebäudebestands in den Mitgliedstaaten voranbringen • Fokus auf Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz • Nullemissionsgebäude wird künftig Neubau-Standard (ab 1. Januar 2030) • Bis 2030: Errichtung aller neuen Gebäude als Nullemissionsgebäude • Bis 2050: Umbau von Bestandsgebäuden in Nullemissionsgebäude • Ausbau der Nutzung von Solaranlagen	Fokus auf Nicht-Wohngebäude. Bis 2030 bzw. 2033: Alle Nicht-Wohngebäude müssen MEPS erfüllen. Energieausweis ist nicht mehr nur bei einem Neubau, Verkauf oder Vermietung auszustellen, sondern unter anderem auch bei der Verlängerung von Mietverträgen und bei größeren Renovierungen.
Ökodesign-Richtlinie mit Energieeffizienzregeln mit möglichem Verbot von Gasheizungen und Ölheizungen ab dem Jahr 2029	Die Richtlinie legt Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung (Ökodesign) von energieverbrauchsrelevanten Produkten fest. Die Richtlinie betrifft unter anderem Haushaltsgeräte, Beleuchtungen, Heizungen und Lüftungsanlagen. Hersteller müssen sicherstellen, dass ihre Produkte gewisse Mindestanforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz erfüllen. Derzeit werden die Ökodesign-Rechtsvorschriften aktualisiert. Ein möglicher Bestandteil künftiger Verschärfungen ist ein Verbot von neuen Gas- und Ölheizungen ab 2029.	• Reduktion des Energieverbrauchs und Umweltauswirkungen von Produkten während des gesamten Lebenszyklus • Reduzierung des Energieverbrauchs • Reduktion des CO_2-Ausstoßes im Gebäudesektor • Verringerung der Umweltauswirkungen • Förderung nachhaltiger Produktgestaltung • Wettbewerbsfähigkeit der EU-Industrie	
Zweiter Emissionshandel (ETS II) für CO_2-Emissionen von Gebäuden ab 2027 oder 2028	Der ETS II ist Teil des „Fit for 55“-Pakets und erweitert das bestehende Emissionshandelssystem auf die Sektoren Gebäude und Straßenverkehr. Dieser neue Emissionshandel wird für fossile Brennstoffe eingeführt, die in diesen Sektoren verwendet werden. Umfasst sind also auch Heizungen von Gebäuden. Im ETS II wird eine bestimmte Menge an CO2-Zertifikaten ausgegeben, die jährlich reduziert wird.	• Reduktion von CO_2-Emissionen • Förderung der Energiewende • Einhaltung der EU-Klimaziele	Der ETS II richtet sich in erster Linie an die Lieferanten von fossilen Brennstoffen für Gebäudeheizungen und den Straßenverkehr. In den ersten Jahren könnten Übergangsregelungen oder Ausnahmen gelten. Das Facility Management kann von steigenden Betriebskosten direkt betroffen sein, die durch den ETS II verursacht werden. Kosten könnten allerdings an Gebäudeeigentümer oder Mieter weitergegeben werden.

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
EU-Hinweisgeber-richtlinie (Whistleblower Directive)	Die Richtlinie regelt den Schutz von Personen, die Verstöße gegen das EU-Recht melden. Hierzu sind entsprechende Meldekanäle einzurichten. Die Richtlinie legt Sanktionen für Organisationen fest, die versuchen Hinweisgeber zu hindern, Repressalien gegen sie ergreifen oder die vorgeschriebenen Meldekanäle nicht einrichten.	• Whistleblower sollen eine klar reglementierte Möglichkeit zur Meldung von Missständen haben, sei es intern gegenüber dem betreffenden Unternehmen oder extern gegenüber einer dafür vorgesehen Stelle • Whistleblower sollen vor Repressalien geschützt werden • Einheitlicher Rahmen zum Schutz von Hinweisgebern in allen EU-Mitgliedstaaten • Förderung der Rechtsdurchsetzung • Stärkung von Transparenz und Integrität	Unternehmen, die die Größenkriterien erfüllen, müssen Meldekanäle einrichten. Das betrifft Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitern.
Hinweisgebersc hutz-gesetz (HinSchG)	Das HinSchG setzt die EU-Whistleblower-Richtlinie in nationales Recht um. Es regelt den Schutz von natürlichen Personen, die im Zusammenhang mit ihrer beruflichen Tätigkeit oder im Vorfeld einer beruflichen Tätigkeit Informationen über Verstöße erlangt haben und diese an die nach diesem Gesetz vorgesehenen Meldestellen melden oder offenlegen (hinweisgebende Personen). Darüber hinaus werden Personen geschützt, die Gegenstand einer Meldung oder Offenlegung sind, sowie sonstige Personen, die von einer Meldung oder Offenlegung betroffen sind. Dabei geht das nationale Gesetz über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinaus.	• Übergreifende Verpflichtung zur Einrichtung eines Hinweisgebersystems unabhängig von der Branche oder Rechtsform des Unternehmens • Schutz der Hinweisgeber	Beschäftigungsgeber haben dafür zu sorgen, dass bei ihnen mindestens eine Stelle für interne Meldungen eingerichtet ist und betrieben wird, an die sich Beschäftigte wenden können (interne Meldestelle).
Keislaufwirtscha fts-gesetz (KrWG)	Das KrWG ist das zentrale Gesetz zur Förderung der Kreislauf-wirtschaft und zur Sicherstellung einer umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung. Es setzt die EU-Abfallrahmenrichtlinie um. Das KrWG legt die fünfstufige Abfallhierarchie fest, die von der Vermeidung von Abfällen über die Wiederverwendung, das Recycling und die sonstige Verwertung bis hin zur Beseitigung von Abfällen reicht. Das Gesetz legt verbindliche Recyclingquoten für verschiedene Abfallarten fest. Es besteht die Pflicht zur getrennten Sammlung von Abfällen. Die Länder haben Abfallbewirtschaftungspläne zu erstellen und Abfallvermeidungs-programme zu entwickeln.	• Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen • Sicherstellung des Schutzes von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen • Erreichen europäischer Zielvorgaben fördern • Verantwortungsvolle Ressourcennutzung	Hersteller und Vertreiber werden zur Verantwortung gezogen, den gesamten Lebenszyklus ihrer Produkte zu berücksichtigen, einschließlich der Rücknahme und umweltgerechten Entsorgung von Produkten am Ende ihrer Lebensdauer. Damit ist das Facility Management durch das Gesetz vor allem im Bereich des Abfallmanagements betroffen.
MiFID II	Finanzberater und Vermögens-verwalter sind nun verpflichtet, die Nachhaltigkeitspräferenzen ihrer Kunden zu erfragen und bei der Anlagenberatung oder Portfolio-verwaltung zu berücksichtigen.	• Stärkung des Anlegerschutzes durch höhere Transparenzanforderungen • Vermeidung von Interessenkonflikten	Bloß indirekte Betroffenheit

Anhang

ESG-Regulatorik	Inhalt	Ziele	Betroffenheitsgrad
DIN ISO 26000	Leitlinien für soziale Verantwortung, behandelt Themen wie Menschenrechte, Arbeitspraktiken, Umwelt, Verbraucherbelange und gesellschaftliches Engagement.	• Förderung sozial verantwortlicher Unternehmenspraktiken weltweit, • Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung von Organisationen • Aufbau von Vertrauen mit Stakeholdern	Nicht verpflichtend. Unternehmen können die Leitlinien nutzen, um ihre sozialen und ökologischen Verantwortlichkeiten zu identifizieren und ihre Nachhaltigkeitsstrategien zu verbessern. Es bietet einen Rahmen, um CSR-Praktiken in die Unternehmensführung zu integrieren.
UN Global Compact	Freiwillige Initiative, die Unternehmen aufruft, zehn universelle Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung zu befolgen.	• Förderung einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Geschäftstätigkeit, Unterstützung der UN-Ziele, einschließlich der Sustainable Development Goals (SDGs).	Nicht verpflichtend. Unternehmen können sich verpflichten, die Prinzipien in ihren Geschäftspraktiken zu integrieren, um ihre Nachhaltigkeitsleistungen zu demonstrieren und ihre gesellschaftliche Verantwortung zu stärken.
DNK Deutscher Nachhaltigkeitskodex	Berichtsinstrument, das Unternehmen hilft, ihre Nachhaltigkeitsleistungen transparent und vergleichbar darzustellen. Es umfasst 20 Kriterien und Leistungsindikatoren zu Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft.	• Verbesserung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten, • Förderung nachhaltiger Unternehmensführung in Deutschland	Nicht verpflichtend. Immobilienunternehmen können den DNK nutzen, um ihre Nachhaltigkeitsleistungen systematisch zu erfassen und zu kommunizieren, was besonders für die Darstellung gegenüber Investoren und Kunden nützlich ist.
GRI Global Reporting Initiative	Bietet einen Rahmen für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten, der weltweit anerkannt ist. Die GRI-Standards decken ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen von Organisationen ab.	• Förderung der Transparenz und Verantwortlichkeit in der Berichterstattung über Nachhaltigkeit. • Unterstützung von Organisationen bei der Messung und Kommunikation ihrer Nachhaltigkeitsleistung.	Nicht verpflichtend. Immobilienunternehmen und Facility Manager können die GRI-Standards verwenden, um umfassende und standardisierte Berichte über ihre Nachhaltigkeitsleistungen zu erstellen.

Literaturverzeichnis

BaFin (2025): EU-Offenlegungsverordnung.
https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/SF/OffenlegungsVO/OffenlegungsVO_node.html#:~:text=Ziel%20der%20EU%20%2DOffenlegungsverordnung%20(Sustainable,Investoren%20in%20Sachen%20Nachhaltigkeit%20herstellen

BaFin (2025): Risiken im Fokus der BaFin 2025.
https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/Fokusrisiken/Fokusrisiken_2025/Fokusrisiken_2025_node.html

BMUV (2016): Übereinkommen von Paris.
https://www.bmuv.de/gesetz/uebereinkommen-von-paris

BMUV (2019): Brennstoffemissions-handelsgesetz (BEHG).
https://www.bmuv.de/gesetz/brennstoffemissionshandelsgesetz

BMUV (2021): Bundes-Klimaschutzgesetz.
https://www.bmuv.de/gesetz/bundes-klimaschutzgesetz

BMZ (o.J.): Klimaabkommen von Paris.
https://www.bmz.de/de/service/lexikon/klimaabkommen-von-paris-14602

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (2024): Neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).
https://www.bafa.de/SharedDocs/Kurzmeldungen/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/20240104_anpassung_beg.html

Bundesgesetzblatt (2017): Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV.
https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl117s0896.pdf%27%5D#/switch/tocPane?_ts=1745586974438

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2011): Die ISO Norm 26000.
https://www.bmas.de/DE/Service/Publikationen/Broschueren/a395-csr-din-26000.html

Bundesministrium der Finanzen (2019): rundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD).
https://ao.bundesfinanzministerium.de/ao/2023/Anhaenge/BMF-Schreiben-und-gleichlautende-Laendererlasse/Anhang-64/anhang-64.html

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (2025):
https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/

EBA (2020): Guidelines on loan origination and monitoring.
https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/884283/EBA%20GL%202020%2006%20Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring.pdf

EBA (2025): The EBA publishes its final Guidelines on the management of ESG risks.
https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/press-releases/eba-publishes-its-final-guidelines-management-esg-risks

Europäische Union (2019): Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.
https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2019/2088/oj?locale=de

EZB (2020): Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken.
https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.202011finalguideonclimate-relatedandenvironmentalrisks~58213f6564.de.pdf

Gesetze im Internet (1994): Arbeitszeitgesetz.
https://www.gesetze-im-internet.de/arbzg/BJNR117100994.html

Gesetze im Internet (2012): Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG.
https://www.gesetze-im-internet.de/krwg/BJNR021210012.html

Gesetze im Internet (2014): Mindestlohngesetz – MiLoG.
https://www.gesetze-im-internet.de/milog/BJNR134810014.html

Gesetze im Internet (2017a): Gewerbeabfallverordung (GewAbfV).
https://www.gesetze-im-internet.de/gewabfv_2017/BJNR089600017.html

Gesetze im Internet (2017b): Verpackungsgesetz – VerpackG.
https://www.gesetze-im-internet.de/verpackg/BJNR223410017.html

Gesetze im Internet (2019): Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG.
https://www.gesetze-im-internet.de/behg/BJNR272800019.html

Gesetze im Internet (2020): Gebäudeenergiegesetz – GEG.
https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf

Gesetze im Internet (2022): Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO2KostAufG.
https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/BJNR215400022.html

Gesetze im Internet (2023): Energieeffizienzgesetz- EnEfG.
https://www.gesetze-im-internet.de/enefg/BJNR1350B0023.html

Global Compact Netzwerk Deutschland (2025): United Nations Global Compact.
https://www.globalcompact.de/ueber-uns/united-nations-global-compact

Global Reporting Initiative (2025):
https://www.globalreporting.org/

IAASB (2011): ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information.
https://www.iaasb.org/publications/isae-3000-revised-assurance-engagements-other-audits-or-reviews-historical-financial-information

IDW (2022): Entwurf eines IDW Prüfungsstandards: Inhaltliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen (Konzern-)Berichterstattung außerhalb der Abschlussprüfung (IDW EPS 991 (11.2022)).
https://www.idw.de/IDW/EPS-991-11-2022.pdf

PwC (2025): PwC's 28th Annual Global SEO Survey. Reinvention on the edge of tomorrow. 2025.
https://www.pwc.de/de/ceosurvey.html

PwC (2023): Technologien für die ESG-Berichterstattung.
https://www.pwc.de/de/nachhaltigkeit/welche-technologien-eignen-sich-fuer-die-esg-berichterstattung.html

Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (2019): Deutscher Corporate Governance Kodex.
https://www.dcgk.de/files/dcgk/usercontent/de/download/kodex/191216_Deutscher_Corporate_Governance_Kodex.pdf

Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister (2025): Datenmeldung.
https://www.verpackungsregister.org/systembeteiligung-und-datenmeldung/datenmeldung

Umweltbundesamt (2024): ISO 50001.
https://www.umweltbundesamt.de/energiemanagementsysteme-iso-50001#iso-50001-im-gesetzlichen-kontext

Gesetzverzeichnis

(GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

AbzG (Arbeitszeitgesetz) vom 06.06.1994 (BGBl. I S. 1170, 1171)

Action Plan Financing Sustainable Growth: Aktionsplan der EU-Kommission zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums vom 08.03.2018.

BauGB (Baugesetzbuch): Gesetz über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Maßnahmen vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341).

BEHG (Brennstoffemissionshandelsgesetz) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728; 2022 I S. 2098)

BKSG (Bundes-Klimaschutzgesetz) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive): Richtlinie (EU) 2024/1760 vom 13. Juni 2024 über die Sorgfaltspflichten von Unternehmen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und zur Änderung der Richtlinie (EU) 2019/1937 und der Verordnung (EU) 2023/2859

CSRD-UmsG (Corporate Sustainability Reporting Directive Umsetzungs-Gesetz) Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen

Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139: Delegierte Verordnung der Kommission vom 04.06.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 durch technische Bewertungskriterien für die Feststellung der ökologischen Nachhaltigkeit einer Wirtschaftstätigkeit.

Delegierte Verordnung (EU) 2021/2178: Delegierte Verordnung der Kommission vom 06.07.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 im Hinblick auf die Angabepflichten in Bezug auf die umweltbezogene Nachhaltigkeit von Investitionen.

EnEfg (Energieeffizienzgesetz) vom 13.11.2023 zuletzt geändert am 12.02.2025 (BGBl. 2023 I Nr.. 309)

EPBD (Energy Performance of Buildings Directive): Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast) (Text with EEA relevance).

ETS Richtlinie: Richtlinie 2003/87/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.10.2003 zur Schaffung eines Systems für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Gemeinschaft und zur Änderung der Richtlinie 96/61/EG des Rates.

Europäisches Klimagesetz: Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.06.2021 zur Festlegung des Rahmens für die Erreichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999.

EU-Taxonomie Verordnung : Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18.06.2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088

EU-Whistleblower-Richtlinie: Richtlinie (EU) 2019/1937 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2019 zum Schutz von Personen, die Verstöße gegen das Unionsrecht melden.

GEG (Gebäudeenergiegesetz): Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz): Gesetz zur Förderung der Elektromobilität in Gebäuden vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).

GewAbfV (Gewerbeabfallverordnung) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) geändert worden ist.

GOBD: Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff BMF-Schreiben vom 28.11.2019 - IV A 4 - 0316/19/10003:001 -,BStBl I S. 1269.

HinSchG (Hinweisgeberschutzgesetz): vom 31. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 140), das durch Artikel 16 des Gesetzes vom 27. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 438) geändert worden istKohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022 (BGBl. I S. 2154)

KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz): Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 zuletzt geändert am 02.03.2023 (BGBl. I S. 212, BGBl. 2023 I Nr. 56).

MiFID II (Markets in Financial Instruments Directive): Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.05.2014 über Märkte für Finanzinstrumente und zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU.

MiLoG (Mindestlohngesetz): Gesetz zur Reglung eines allgemeinen Mindestlohns vom 11.08.2014 (BGBl. I S.2348)

Offenlegungsverordnung: Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.10.2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation): Verordnung (EU) 2019/2088) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

---

Verpack G (Verpackungsgesetz) vom 5.07.2017 zuletzt geändert am 25.10.2023 (BGBl. I S. 2234 und BGBl. 2023 I Nr. 294)