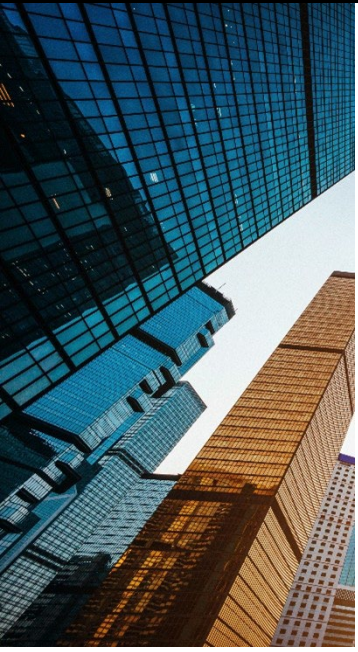
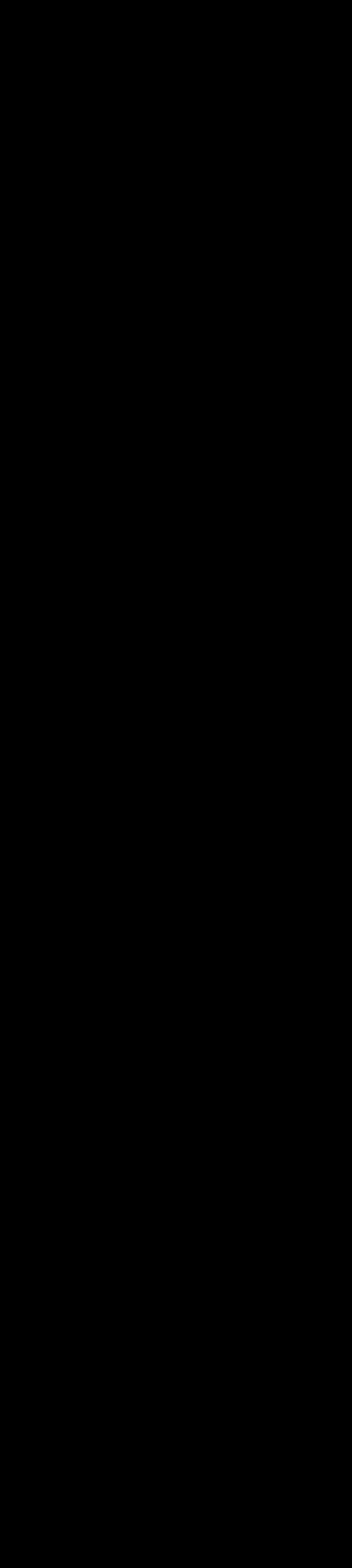




Im Umbruch zwischen CSRD & Omnibus

Warum Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobiliensektor relevant bleibt



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen unser umfassendes Whitepaper "Im Umbruch zwischen CSRD & Omnibus - Warum Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobiliensektor relevant bleibt" präsentieren zu können, in welchem wir die aktuellen Entwicklungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobiliensektor eingehend beleuchten. Unser interdisziplinäres Team bei PwC Deutschland hat mit großem Engagement an der Erstellung dieses Dokuments gearbeitet, um Ihnen wertvolle Einblicke und praxisnahe Handlungsempfehlungen zu bieten.

Die Immobilienbranche spielt im Kontext globaler Klimaziele eine entscheidende Rolle. Sie ist für einen erheblichen Anteil des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen verantwortlich, was die Notwendigkeit effizienter Sanierungsmaßnahmen und innovativer Technologien verdeutlicht. Wir betrachten die Vorteile einer nachhaltigen Stadtentwicklung und werfen einen umfassenden Blick auf die weiterhin bestehenden regulatorischen Berichtsanforderungen.

Im Mittelpunkt unserer Analyse stehen die möglichen Auswirkungen des Omnibus-I-Pakets (Omnibus) auf die Verpflichtung zur Berichtserstattung nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in der Immobilienwirtschaft. Trotz zunächst scheinbar für viele Immobilienunternehmen reduzierter regulatorischer Anforderungen, bleibt die Erfassung und Offenlegung von ESG-Daten essenziell, da zahlreiche Anforderungen weiterhin gelten.

Diese ergeben sich aus anderen Regularien, aber auch aus dem Bedarf von wesentlichen Stakeholdern.

Eine Vielzahl nationaler Gesetze beeinflusst die notwendige Datenerfassung im ESG-Bereich. Diese Anforderungen werden zusätzlich durch die Erwartungen von Banken und Versicherungen verstärkt. Finanzinstitute und Versicherer verlangen zunehmend detaillierte ESG-Daten, da sie diese für fundierte Investment- und Finanzierungsentscheidungen, als auch für ihre eigene regulatorisch erforderliche Berichtserstattung benötigen. Die Integration von Klimadaten und anderen relevanten ESG-Daten in die Risikobewertung ermöglicht es darüber hinaus Investoren, ihre Portfolios besser abzusichern und die wohnwirtschaftliche Rentabilität langfristig zu stärken. Diese Betrachtung wird auch zunehmend von nationalen wie internationalen Aufsichtsbehörden wie BaFin und EBA gefordert.

Unser Whitepaper unterstreicht die Herausforderungen, die durch unterschiedliche Standards auf nationaler und internationaler Ebene entstehen, und gibt strategische Empfehlungen zur effektiven Datenerhebung und -nutzung.

Wir hoffen, dass dieses Whitepaper Ihnen als wertvolle Wissensressource dient und Sie bei der Navigation durch die komplexen Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung unterstützt.

Viel Freude und neue Erkenntnisse bei der Lektüre wünschen Ihnen

Ihr PwC Deutschland Team



Autorinnen und Autoren



Sebastian Kreutel
Partner



Melanie Linke
Senior Manager



Tobias Webhofen
Manager



Aljoscha Schwedler
Manager



Michael Mende
Manager



Jonas Eisheuer
Manager



Helen Klaas
Associate



Maximilian Huhndorf
Intern

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
Abbildungsverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
Executive Summary	7
Einleitung	8
1. Die Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Erhebung von ESG-Daten	9
2. Warum die Reduzierung der Berichtspflichten nicht das Ende der ESG-Transparenz für die Immobilienwirtschaft bedeutet	13
3. ESG-Daten als Schlüsselfaktor für Finanzierung und Risikobewertung	20
4. Praktische Konsequenzen für Immobilienunternehmen und Fonds.....	25
5. Fazit und Handlungsempfehlungen	28
Referenzen.....	30



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland. In der Abgrenzung der Sektoren des Klimaschutzgesetzes.	9
Abbildung 2: Beispielhafte Potenziale für Nachhaltigkeitsfördernde Maßnahmen anhand einer Siedlung	11
Abbildung 3: Preisentwicklungsszenarien der CO ₂ Zertifikate.....	13
Abbildung 4: Prinzip eines Energiemanagement Systems nach ISO 50001 (Umwelt Bundesamt , 2025).....	15
Abbildung 5: Wird Biodiversität in Zukunft eine wichtigere Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen?	17
Abbildung 6: Chancen durch die Auseinandersetzung mit Themen der Biodiversität und CO ₂ Reduktion.....	21



Abkürzungsverzeichnis

CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
ESG	Environmental, Social, and Governance
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
BEHG	Brennstoffemissionshandelsgesetz
GEG	Gebäudeenergiegesetz
EnEfG	Energieeffizienzgesetz
CO2KostAufG	Kostenaufteilungsgesetz
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
GewAbfV	Gewerbeabfallverordnung
VerpackG	Verpackungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
KAnG	Klimaanpassungsgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BGG	Behindertengleichstellungsgesetz
DIN	Deutsche Industrie Norm



Executive Summary

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung im Immobiliensektor befindet sich im Umbruch: Durch das Omnibus-I-Paket werden kleine und mittlere Unternehmen künftig von den umfassenden Berichtspflichten der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) befreit. Trotz dieser möglichen Entlastung bleiben die Erfassung und Offenlegung von ESG-Daten unverändert bedeutsam. Denn zahlreiche nationale Gesetze – etwa das Gebäudeenergiegesetz, das Bundes-Klimaschutzgesetz oder die Gewerbeabfallverordnung – erfordern ohnehin eine strukturierte Datenerhebung zu Energieeffizienz, CO₂-Emissionen, Abfallmanagement oder Wasserverbrauch.

Gleichzeitig verstärkt sich der Druck von Banken, Versicherern und institutionellen Investoren, die aus eigener regulatorischer Verpflichtung und im Hinblick auf Risikomanagement und Kreditentscheidungen umfassende Informationen zur Nachhaltigkeit von Immobilien fordern. Da der Immobiliensektor rund 42 % des Energieverbrauchs und 35 % der energiebedingten CO₂-Emissionen in Europa verantwortet, sind ambitionierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, um die ambitionierten Klimaziele zu erreichen. Neben Energie- und Ressourcenthemen spielt auch die Verringerung der Flächenversiegelung sowie der Einsatz grüner Infrastrukturen eine zunehmende Rolle in der Bau- und Betriebspraxis.

Selbst wenn also viele Unternehmen künftig nicht mehr direkt nach CSRD berichten müssen, kann mangelnde ESG-Transparenz beträchtliche Nachteile mit sich bringen. Investoren und Finanzierungsgeber, aber auch Nutzer bewerten Immobilien, die nicht nachhaltig betrieben oder gebaut werden, zunehmend kritischer, was sich in höheren Finanzierungskosten und potenziellen Wertabschlägen niederschlagen kann. Umgekehrt profitieren Unternehmen mit soliden Nachhaltigkeitsstrategien von einer stabileren Portfolio-Wertentwicklung, attraktiveren Finanzierungsbedingungen und einem verbesserten Image gegenüber Kunden, Mitarbeitenden und Öffentlichkeit.

Eine wirksame ESG-Datenbasis erfordert moderne Methoden zur Erhebung, Verarbeitung und Auswertung. Technologische Ansätze wie Building Information Modeling (BIM), IoT-basierte Sensorik oder Energiemanagementsysteme (z. B. nach ISO 50001) ermöglichen eine kontinuierliche Überwachung von Energieverbrauch, Abfallströmen und Emissionen. Dies schafft nicht nur Transparenz für interne Steuerungsprozesse und externe Berichtsformate, sondern erleichtert auch den Vergleich einzelner Objekte oder ganzer Portfolios. Hinzu kommt der ökonomische Nutzen, durch geringere Betriebskosten.

Zusammenfassend unterstreicht dieses Whitepaper die anhaltende Wichtigkeit von ESG-Daten und Nachhaltigkeitsberichten im Immobiliensektor. Auch ohne eine verpflichtende CSRD-Bilanzierung für alle Unternehmen wirken nationale Gesetzgebung und Marktanforderungen in dieselbe Richtung: die Branche wird Nachhaltigkeit weiterhin als strategischen Differenzierungsfaktor nutzen müssen, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und gleichzeitig ihren Beitrag zu zentralen Klimazielen zu leisten.



Einleitung

Die Nachhaltigkeitsziele Deutschlands und der Europäischen Union sind ambitioniert formuliert. Zur Erreichung dieser Ziele werden Unternehmen verpflichtet, durch Nachhaltigkeitsberichterstattung Transparenz zu schaffen, damit Marktteilnehmern, Investoren, Kunden und andere Stakeholder fundierte Entscheidungen treffen können. Ein zentrales Element auf EU-Ebene ist dabei die CSRD, die verbindliche Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung festlegt.

Noch vor der umfassenden nationalen Umsetzung der CSRD in Deutschland wurden mit dem Omnibus-I-Paket Lockerungen vorgeschlagen, die den Anwendungsbereich der CSRD stark einschränken würden. Insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) sowie mittelgroße Immobiliengesellschaften könnten von reduzierten Berichtspflichten profitieren. Diese Maßnahmen werden zum Teil als Entlastung der Wirtschaftsakteure angesichts hoher administrativer Belastungen begrüßt. Dennoch bleibt die Herausforderung bestehen, eine konsistente und transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung aufrechtzuerhalten, welche Marktanforderungen und regulatorischen Erwartungen gerecht wird.

Das Omnibus-I-Paket¹ liegt bislang nur als Entwurf vor und ist noch nicht verabschiedet. Ebenso wurde die CSRD noch nicht in deutsches Recht überführt. Diese vorläufige Situation schafft eine gewisse Unsicherheit für Unternehmen, die sich frühzeitig auf die kommenden regulatorischen Anforderungen vorbereiten möchten. Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Lage in Deutschland, in welcher die

Umsetzung europäischer Vorgaben in nationales Recht diskutiert wird, sind Immobilienunternehmen gefordert, strategische Entscheidungen bereits unter Einbezug möglicher zukünftiger Änderungen zu treffen. Der langfristigen Natur der Immobilien kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

Es stellt sich also die Frage, welche Rolle der Immobiliensektor künftig bei der Erhebung von ESG-Daten einnimmt und wie relevant diese Daten im Kontext der ESG-Berichterstattung weiterhin sind. Dies beleuchten wir im nächsten Kapitel.

Hintergrund zur CSRD und dem Omnibus- I-Paket

Die CSRD, die die bestehende Non-Financial Reporting Directive (NFRD) ersetzt, sollte eine umfassendere und standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen sicherstellen.

Das Omnibus-I-Paket könnte den Anwendungsbereich der CSRD einschränken, da der bisherige Entwurf vorsieht, dass insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) mit weniger als 1.000 Mitarbeitenden von den Berichtspflichten entbunden werden. Die Berichtspflicht für Unternehmen, welche für das Geschäftsjahr 2025 und 2026 hätten berichten sollen, ist bereits um zwei Jahre verschoben worden. Diese Anpassungen erfolgten auf Druck der Wirtschaft, um die administrativen Bürden für nicht-kapitalmarktorientierte Unternehmen zu reduzieren.“

¹ European Commission, 2025

1. Die Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Erhebung von ESG-Daten

Im Jahr 2023 trug die Immobilienwirtschaft maßgeblich zur ökonomischen Leistung Deutschlands bei und generierte etwa 19 % der Bruttowertschöpfung.¹ Gleichzeitig hat der Immobiliensektor erheblichen Einfluss auf den Klimawandel: Der Gebäudesektor ist verantwortlich für mehr als 42 % des gesamten Energieverbrauchs in Europa und rund 35 % der energiebedingten CO₂-Emissionen.² Obwohl diese Emissionen in den letzten Jahren leicht rückläufig waren, bleibt der Fortschritt zu gering, um die ambitionierten Klimaziele bis 2030 zu erreichen.³ Schätzungen zufolge müssten bis 2045 jährlich rund 1,9 %⁴ des Wohngebäudebestands energetisch saniert werden. Zwei Drittel aller Wohngebäude in

Europa befinden sich derzeit in den unteren Effizienzklassen (D bis H) mit einem Energieverbrauch von über 100 kWh/m² und Jahr. Besonders Gebäude in den schlechtesten Klassen (G und H) sind für etwa 50 % des gesamten Energieverbrauchs im Gebäudesektor verantwortlich.

Im Jahr 2024 sank die Sanierungsquote auf 0,69 % – nach 0,70 % im Jahr 2023 und 0,88 % im Jahr 2022.⁵ Gründe hierfür sind unter anderem die gestiegenen Baukosten und die höheren Zinsen.

Über den reinen Energieverbrauch hinaus entstehen erhebliche Emissionen bereits im Bauprozess durch den Einsatz energieintensiver Baustoffe wie

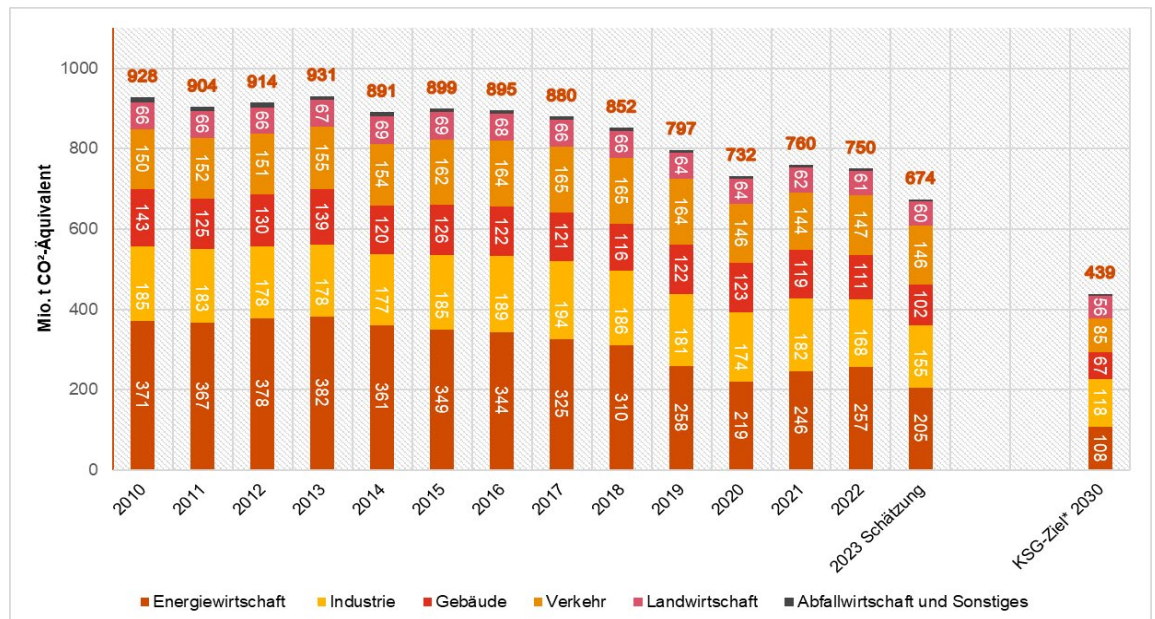


Abbildung 1: Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland. In der Abgrenzung der Sektoren des Klimaschutzgesetzes.
(Umwelt Bundesamt, 2025)

¹ (ZIA, 2024)

² (European Commission, 2021)

³ (Expertenrat für Klimafragen, 2025)

⁴ (dena, 2021)

⁵ (BuVEG, kein Datum)

Beton, Stahl und Glas. Diese Materialien könnten bis 2050 im Schnitt etwa die Hälfte der gesamten Lebenszyklus-Emissionen neuer Gebäude ausmachen.¹ Beton allein ist dabei für etwa 4-8% der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich.² Auch die Abriss- und Wiederverwertungsphase trägt zum gesamten CO₂-Fußabdruck bei. Damit wird deutlich, dass der gesamte Gebäudelebenszyklus in die Klimastrategie einbezogen werden muss.

Der Klimafußabdruck der Immobilienwirtschaft umfasst jedoch mehr als nur Energieverbrauch und Dekarbonisierung. Besonders der massive Ressourcenverbrauch stellt eine der größten ökologischen Herausforderungen dar. Der Gebäudesektor ist für etwa 50 % des weltweiten Materialverbrauchs verantwortlich. Im Jahr 2017 wurden weltweit rund 92,1 Mrd. t natürlicher Rohstoffe verbraucht, ein Großteil davon für den Bau- und Infrastruktursektor.³

Exkurs: Bedarf der Bau- und Immobilienwirtschaft an energie- und ressourcenintensiven Baustoffen

Beton: Weltweit werden jährlich etwa 50 Mrd. t Sand und Kies abgebaut, ein Großteil davon für die Betonherstellung⁴.

Zement: Die Produktion von Zement verursacht rund 8 % der globalen CO₂-Emissionen und umfasst über 4,6 Mrd. t des jährlichen Materialverbrauchs.⁵

Stahl: Die Bauindustrie verbraucht rund 50 %⁶ der weltweiten Stahlproduktion (ca. 0,9 Mrd. t jährlich)⁷, was rund 7 %⁸ der globalen CO₂-Emissionen verursacht.

Glas: Für den Bausektor werden EU-weit jährlich etwa 10 Mio. t Flachglas produziert⁹, wofür große Mengen Sand und Energie benötigt werden¹⁰.

Holz: Weltweit werden jährlich 4 Mrd. m³ Holz verarbeitet. Ein wachsender Anteil entfällt auf den Bausektor, was die Abholzung natürlicher Wälder insbesondere in Regionen ohne nachhaltige Forstwirtschaft beschleunigt.¹¹

In Europa entfallen rund 36 % des gesamten Materialverbrauchs auf die Bauindustrie.¹² Die fortschreitende Urbanisierung und der Ausbau von Siedlungs- und Infrastrukturräumen haben weitreichende ökologische und klimatische Folgen. Besonders die zunehmende Flächenversiegelung stellt eine zentrale Herausforderung dar, da sie den natürlichen Wasserhaushalt massiv beeinträchtigt, die Hitzebelastung in Städten erhöht und zum Verlust der Biodiversität beiträgt. In urbanen Räumen werden bis zu 70 % des Regenwassers direkt in die Kanalisation abgeleitet, während in ländlichen Regionen über 90 % versickern oder verdunsten.¹³ Dies erhöht das Risiko von Sturzfluten, da städtische Entwässerungssysteme oft nicht auf hohe Wassermengen ausgelegt sind.

¹ (Global Alliance for Buildings and Construction, 2019)

² (Chatham House Report, 2018)

³ (IRP, 2019)

⁴ (UNEP, 2022)

⁵ (BUND, 2021)

⁶ (World Steel Association, 2020)

⁷ (World Steel Association, 2025)

⁸ (Umwelt Bundesamt, 2024)

⁹ (Glass for Europe, 2025)

¹⁰ (UNEP, 2022)

¹¹ (FAO, 2024)

¹² (European Environment Agency, kein Datum)

¹³ (European Environment Agency, kein Datum)



Abbildung 2: Beispielhafte Potenziale für Nachhaltigkeitsfördernde Maßnahmen anhand einer Siedlung (PwC, 2023).

Die Versiegelung beeinflusst zudem die natürliche CO₂-Speicherung des Bodens. Organische Materialablagerungen gehen zurück, die mikrobielle Aktivität sinkt.¹ Gleichzeitig erhöht die dichte Bebauung in Kombination mit dem Wärmespeicher-Effekt von Beton, Asphalt und Glas die städtische Hitzebelastung (*Urban Heat Island*). Messungen zeigen, dass die Temperaturen in dicht bebauten Gebieten um bis zu 10 °C höher liegen können als in nahegelegenen, weniger urbanisierten Regionen. Dies kann schwere gesundheitliche Folgen haben, insbesondere für ältere Menschen, Kinder und Personen mit Vorerkrankungen. Ein verstärkter Einsatz von Klimaanlagen erhöht zusätzlich den Energieverbrauch und damit die CO₂-Emissionen.²

Gleichzeitig führt die Versiegelung zu einem dramatischen Rückgang der Biodiversität. Laut Weltbiodiversitätsrat (IPBES) sind eine Million Tier- und Pflanzenarten vom Aussterben bedroht, vor allem durch Landnutzungsänderungen und den Verlust naturnaher Böden.³ In hochverdichteten Stadtvierteln verschärft der Mangel an

Grünflächen die Situation, da natürliche Filtermechanismen für Luftschadstoffe fehlen. Darüber hinaus verbringen Menschen in modernen Gesellschaften bis zu 90 % ihrer Zeit in Innenräumen.⁴ Ungünstige bauliche Bedingungen (schlechte Belüftung, hohe Lärmbelastung, fehlendes Tageslicht oder schadstoffhaltige Baumaterialien) begünstigen u. a. das Sick-Building-Syndrom und andere gesundheitliche Probleme.⁵

Ein Umdenken in der Stadtentwicklung ist daher dringend erforderlich. Eine Reduktion versiegelter Flächen, integrierte grüne Infrastrukturen und nachhaltige Konzepte für das Regenwassermanagement (*Schwammstadt-Prinzip*) können Überschwemmungsgefahren mindern und das Mikroklima stabilisieren. Begrünte Dächer und Fassaden senken durch Verdunstungskälte die Umgebungstemperatur und können Hitzespitzen um bis zu 5 °C reduzieren.⁶ Grünflächen verbessern zudem das Stadtklima und die Biodiversität.

Um Städte widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels und des Biodiversitätsverlustes zu machen, muss die Immobilien- und

¹ (IPCC, 2019)

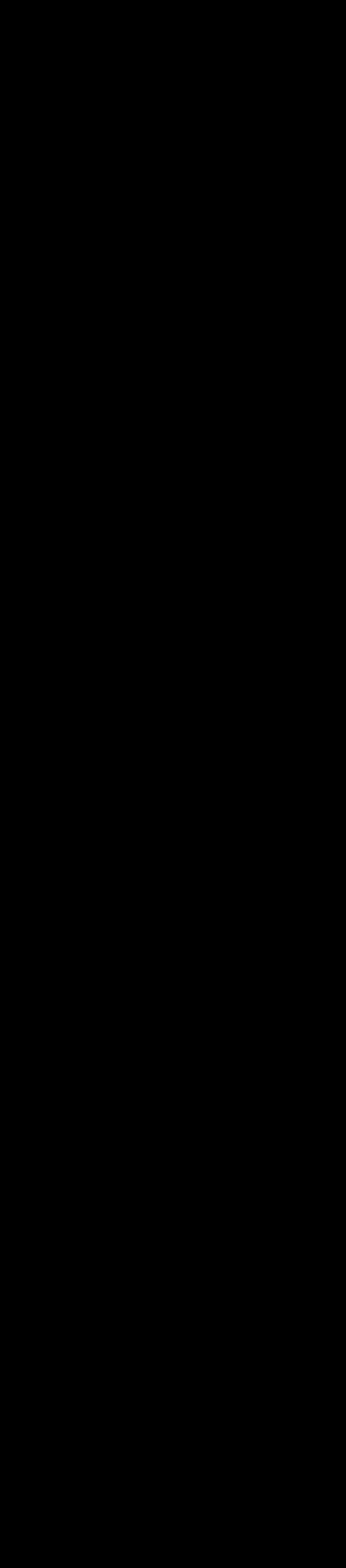
² (International Energy Agency, 2022)

³ (IPBES, 2019)

⁴ (World Health Organization, 2018)

⁵ (Sundell, 2004)

⁶ (European Commission, 2021)



Bauwirtschaft einen Paradigmenwechsel vollziehen. Ressourcenschonende Bauweisen, die sich an den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft orientieren, sind essenziell, um urbane Räume zukunftsfähig zu gestalten. Dieser Ansatz zahlt sich auch ökonomisch aus: Nachhaltige Immobilienprojekte gewinnen langfristig an Wert und erfüllen strengere regulatorische Vorgaben besser.¹

Eine zentrale Herausforderung in diesem Transformationsprozess ist die systematische Erhebung und Nutzung belastbarer ESG-Daten. Durch digitale Gebäudemodelle (*Building Information Modeling*, BIM), IoT-basierte Sensorik und Monitoring-Systeme lassen sich Echtzeitdaten erfassen, die maßgeblich

zur Dekarbonisierung und zur Einhaltung regulatorischer Anforderungen beitragen. Energieverbrauch, CO₂-Emissionen oder Ressourcennutzung können so fortlaufend ausgewertet werden, um zeitnah effiziente Maßnahmen abzuleiten.

Aufgrund dieses umfangreichen Datenbedarfs könnte man annehmen, dass eine mögliche Lockerung der CSRD-Pflichten die ESG-Transparenz insgesamt schwächt. Doch im nächsten Kapitel beleuchten wir, warum selbst bei auf den ersten Blick sinkenden Berichtspflichten die Bedeutung von ESG-Daten für die Immobilienbranche keineswegs abnimmt.

¹ (Landkreis Bayreuth Klimaschutzmanagement, 2023)

2. Warum die Reduzierung der Berichtspflichten nicht das Ende der ESG-Transparenz für die Immobilienwirtschaft bedeutet

Die Regulierung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nimmt insgesamt weiter zu. Selbst wenn Immobilienunternehmen bzw. -fonds nicht direkt unter die CSRD fallen, sind sie doch verpflichtet, zahlreiche ESG-Daten zu erheben und teilweise auch offenzulegen. In Deutschland existiert ein breites Spektrum gesetzlicher Vorgaben, die eine systematische Erfassung von ESG-Daten erzwingen. Viele der durch die CSRD geforderten Daten müssen ohnehin im Rahmen verschiedener Gesetze bereitgestellt werden.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz¹ (KSG), bildet die übergeordnete Grundlage für die deutsche Klimapolitik und legt verbindliche Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen bis 2030 fest². Die Umsetzung erfolgt durch spezifische Gesetze, die Unternehmen zu einer detaillierten Datenerhebung verpflichten.

Eine zentrale Strategie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen besteht in der Implementierung eines Emissionshandelssystems, das auf der Bepreisung von CO₂-Ausstoß basiert.

Der Grundgedanke besteht darin, dass die zunehmenden Kosten für den Ausstoß von CO₂ und die Nutzung fossiler Brennstoffe Anreize für Unternehmen schaffen, auf nachhaltigere Alternativen umzusteigen und Energie effizienter zu nutzen. Dies erfordert eine umfassende Betrachtung, bei der beispielsweise die Optimierung von Produktionsprozessen eine wesentliche Rolle spielen kann. Durch die schrittweise Verknappung

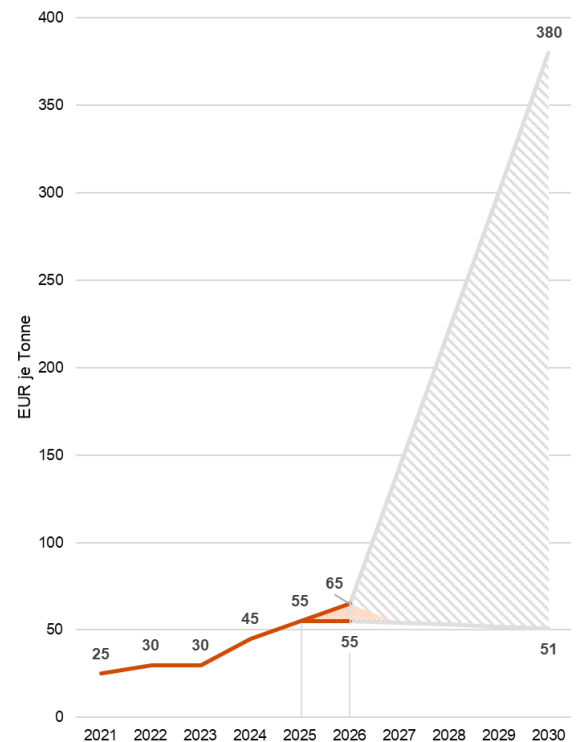


Abbildung 3: Preisentwicklungsszenarien der CO₂ Zertifikate.
2021-2025 bundesweit festgeschriebene Preise. 2025-2026 bundesweit festgeschriebene Preisspanne. Ab 2027 freier EU-Zertifikathandel
(Günther, Pahle, Govorukha, Osorio, & Fotiou, 2024) Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2023)

der verfügbaren Emissionszertifikate sollen die Treibhausgasemissionen kontinuierlich reduziert werden, was gleichzeitig den Preis für Emissionen erhöht. Unternehmen sind verpflichtet, die erforderlichen Emissionszertifikate zu erwerben, was eine genaue Erfassung und Berichterstattung ihrer Treibhausgasemissionen – wie auch in den Offenlegungsanforderungen nach ESRS E1 (Climate Change) –

¹ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), 2019)

² (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), 2019)

notwendig macht. Diese Anforderungen sind im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)¹ fest verankert.

Für den Gebäudesektor ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG)², welches die European Building Performance Directive (EBPD)³ in nationales Recht umsetzt, maßgeblich. Es stellt einen umfassenden rechtlichen Rahmen für die Förderung von Energieeffizienz und die Reduktion von CO₂-Emissionen im Gebäudesektor in Deutschland dar und formuliert verbindliche Anforderungen an die energetische Qualität, sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden. Ein wesentlicher Bestandteil des Gesetzes ist die Integration erneuerbarer Energien in Heizsysteme. Seit dem Jahr 2024 ist es verpflichtend, dass Heizungen in Neubauten innerhalb neu erschlossener Baugebiete, mit mindestens 65 % erneuerbare Energien betrieben werden.

Akteure des Immobiliensektors sind gemäß des GEG dazu verpflichtet, relevante energetische Daten zu erfassen und deren Konformität mit den Gesetzesvorgaben nachzuweisen. Bei der Errichtung eines Gebäudes oder der Durchführung signifikanter baulicher Änderungen muss der Gebäudeeigentümer nachweisen, dass die baulichen Maßnahmen den Anforderungen des GEG entsprechen, wobei eine umfassende Dokumentation erforderlich ist.⁴ Bei Nichteinhaltung der Vorgaben können Sanktionen verhängt werden, die den Druck zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen erhöhen.

Beispiel: Die Erfassung von CO₂ Emissionen nach ESRS im Vergleich zur BEHG.

ESRS E1 (35): *“The undertaking shall provide information on its energy consumption and mix”.*

BEHG §7 (1): *“Der Verantwortliche hat die Brennstoffemissionen [...] zu ermitteln und der zuständigen Behörde [...] zu berichten.”*

Beide Regelwerke zielen auf die Berichterstattung über Treibhausgasemissionen ab; während sich das BEHG speziell auf Emissionen aus fossilen Heizungen konzentriert, erfasst ESRS E1 den gesamten Energieverbrauch. Zudem sieht das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vor, dass Stromlieferanten ihren Kunden mitteilen, wie sich der bezogene Strom zusammensetzt und welche Emissionen daraus resultieren (EnWG § 42).

Darüber hinaus regelt das Gebäudeenergiegesetz die Ausstellung von Energieausweisen, die in zahlreichen Fällen verpflichtend ist. Für die Erstellung eines Energieausweises ist die Erhebung detaillierter Daten zum energetischen Bedarf oder tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes erforderlich. Die ESRS verlangen Angaben zur Energieeffizienz, Energieverbrauch und Emissionsreduktionsstrategien. Die durch das GEG ohnehin erhobenen Gebäudeperformance-Daten sind eine wertvolle Grundlage, um die Anforderungen zu Energie und Emissionen nach ESRS E1 zu erfüllen.

¹ (Brennstoffemissionshandelsgesetz, 2019)

² (Gebäudeenergiegesetz (GEG), 2020)

³ (Richtlinie EU 2024/1275 des europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, 2024)

⁴ (Gebäudeforum Klimaneutral, 2024)

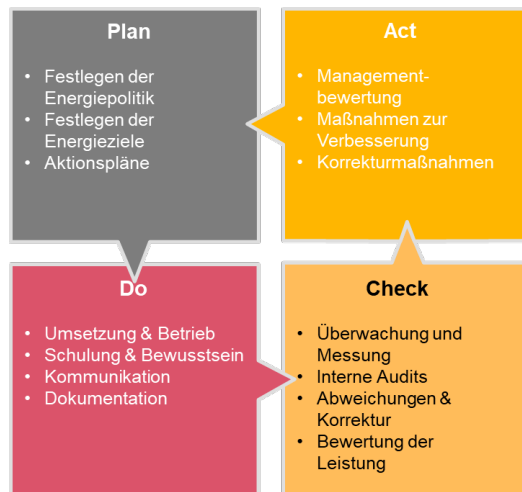


Abbildung 4: Prinzip eines Energiemanagementsystems nach ISO 50001 (Umwelt Bundesamt, 2025)

Ergänzend dazu fordert das Energieeffizienzgesetz (EnEfG)¹ von Unternehmen mit einem durchschnittlichen Jahresenergieverbrauch von mehr als 7,5 Gigawattstunden die Implementierung eines Energiemanagementsystems. Bereits ab 2,5 Gigawattstunden Jahresverbrauch müssen Umsetzungspläne zu Energiesparmaßnahmen erstellt und veröffentlicht werden. Die Umsetzung der Vorschriften wird stichprobenartig überprüft². Es gibt also auch hier Überschneidungen bei den Anforderungen an die Offenlegung von Energieverbrauch und -effizienzmaßnahmen mit den ESRS E1.

Ähnlich verhält es sich mit dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)³. Dieses verpflichtet Vermieter die CO₂-Kosten für Heizenergie anteilig mitzutragen. Dies soll beide Parteien dazu motivieren, energieeffiziente Maßnahmen zu ergreifen und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Das Gesetz erfordert eine genaue

Erfassung der CO₂-Emissionen und Bepreisung auf Vermieterseite. Auch im ESRS E1 gibt es Offenlegungspflichten zu CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2).

Neben den Gesetzen, die sich mit dem Energieverbrauch der Gebäude und damit einhergehenden Treibhausgasemissionen auseinandersetzen, gibt es weitere Gesetze zum Schutz der Umwelt. Eines davon ist das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)⁴. Das KrWG regelt die Abfallwirtschaft in Deutschland und verpflichtet Unternehmen, Abfälle ordnungsgemäß zu trennen, zu erfassen und zu entsorgen. Die Grundprinzipien aus dem KrWG werden für Gewerbeabfälle in der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) konkretisiert.

Die GewAbfV regelt die ordnungsgemäße Entsorgung und das Recycling von gewerblichen Abfällen und verpflichtet Unternehmen zur Dokumentation und Berichterstattung.⁵ Gemäß der GewAbfV müssen Unternehmen Daten zur Abfallbewirtschaftung erfassen. Dies umfasst die Menge und Art der entsorgten Abfälle sowie Maßnahmen zur Abfallvermeidung und -verwertung⁶. Im Regelfall sind gemäß GewAbfV der Ablauf der Sammlung und Übergabe des Abfalls mittels Lageplänen, Lichtbildern, Liefer- oder Wegescheinen oder ähnlichen Dokumenten und die Übergabe mittels Übernahmenachweis zu belegen. Gelten Ausnahmeregelungen, so ist genau zu dokumentieren wieso der Regelfall unmöglich ist.⁷

Einen weiteren Ansatz zur Vermeidung von Umweltschäden durch Müll liefert das Verpackungsgesetz (VerpackG)⁸: Immobilienunternehmen, die

¹ (Gebäudeenergiegesetz (EnEfG), 2023)

² (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, 2025)

³ (Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), 2022)

⁴ (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), 2012)

⁵ (Gewerbeabfallverordnung, 2017)

⁶ (Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser-, und Kreislaufwirtschaft e.V., 2019)

⁷ (Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser-, und Kreislaufwirtschaft e.V., 2019)

⁸ (Verpackungsgesetz (VerpackG), 2017)

Verpackungen verwenden (z. B. für Verbrauchsmaterialien in ihren Gebäuden), sind verpflichtet, sich bei einem dualen System zu registrieren und die Verpackungen korrekt zu lizenzieren. Das betrifft insbesondere die Entsorgung von Verpackungsabfällen¹. Zur Erfassung gibt es das zentrale Verpackungsregister LUCID, bei dem beispielsweise Menge und Materialart der Verpackung registriert werden müssen.²

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Wasserressourcen schützt Ökosysteme, erhält die Biodiversität und sichert die Verfügbarkeit von sauberem Wasser für zukünftige Generationen. Hier setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)³ an.

Immobilienunternehmen müssen sicherstellen, dass der Wasserverbrauch in ihren Gebäuden effizient und nachhaltig ist. Insbesondere geht es um den Schutz der Gewässer vor

Verunreinigungen durch Abwässer und die verantwortungsvolle Nutzung von Trinkwasser. Immobilienunternehmen müssen dafür sorgen, dass Abwässer ordnungsgemäß entsorgt werden, sei es durch die städtische Kanalisation oder durch eine eigene Abwasserbehandlungseinrichtung, falls keine öffentliche Kanalisation vorhanden ist. Dafür müssen sie die Kosten für die Abwasserentsorgung an die zuständigen kommunalen Stellen abführen. Die Gebühren hängen vom Verbrauch und der Art der Abwässer ab. Die Regelungen zur Dokumentation aus der Abwasserverordnung (AbwV) sind spezifisch für einzelne Nutzergruppen festgelegt und hängen mit dem Risiko einer Schadstoffbelastung zusammen.

Auch die ESRS E2 und E3 fordern Daten zum Wasserverbrauch, zu Wasserentnahmen, -einleitungen und -recycling sowie die Offenlegung von Schadstoffwerten.

Beispiel: Die Erfassung von Abfalldaten nach ESRS im Vergleich zur GewAbfV

ESRS E5 (37) verlangt Informationen über die Gesamtmenge des Abfalls, einschließlich: Abfallmenge nach Verwertungsoperationen (wiederverwendbar, recycelbar, andere), sowie nach Entsorgungsart (Verbrennung, Depositionierung, andere), jeweils unterteilt in gefährlichen und nicht gefährlichen Abfall.

GewAbfV §3 (3) fordert, Dokumentation der Pflichterfüllung. Dies umfasst Lagepläne, Fotos, Praxisbelege für getrennte Sammlung, Erklärungen zur

Verwertung und Darlegungen bei Abweichungen.

Beide Regulierungen verlangen systematisch erfasste Informationen zur Menge, Art des Abfalls, Verwertungsart und Verbleib. Mit der Einhaltung der Gewerbeabfallverordnung liegen Unternehmen also bereits alle wesentlichen Datenpunkte vor, um auch die Anforderungen der ESRS E5 Richtlinie in Hinblick auf die Abfallverwertung zu erfüllen.

¹ (Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister, kein Datum)

² (Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister, kein Datum)

³ (Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 2019)

Neben dem Schutz des Klimas und dem Schutz der Umwelt vor Verschmutzungen wird Artenschutz in der Immobilienwirtschaft zunehmend zu einem relevanten Thema. So ermittelte es eine von PwC geführte Umfrage aus dem Jahr 2022. Dabei sagten 85% der befragten Experten „Ja, bestimmt“ oder „Ja, auf jeden Fall“ wird Biodiversität in Zukunft eine wichtigere Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen.¹ ESRS E4 verlangt die Erfassung und Offenlegung von Auswirkungen auf Biodiversität und Ökosysteme und machen somit Daten aus naturschutzrechtlichen Verfahren (z. B. Flächenverbrauch, Schutzgebiete, Artenschutzauflagen) relevant für eine ESG-Berichterstattung.

Auf nationaler Ebene wird die Biodiversität im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)² geschützt. Es sieht unter anderem vor, dass bei Bauvorhaben die Auswirkungen, die sie auf die Natur haben, berücksichtigt und Eingriffe in Na-

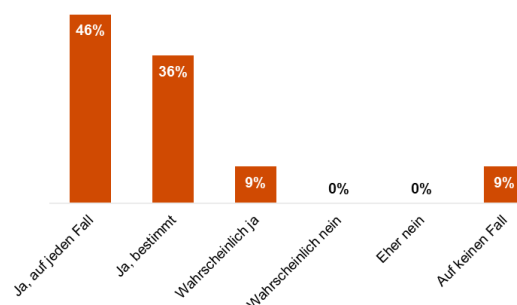


Abbildung 5: Wird Biodiversität in Zukunft eine wichtigere Rolle in der Immobilienwirtschaft spielen? Darstellung auf Basis von Experteninterviews (PwC, 2023)

tur und Landschaft vermieden, bzw. auf ein Minimum reduziert werden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder falls nicht

möglich, durch einen monetären Ersatz zu kompensieren. Solche Beeinträchtigungen können im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) festgestellt werden.

Die Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes spiegeln sich zunehmend in kommunalen Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung wider. Städte wie Hamburg und München haben bereits eigene Begrünungssatzungen eingeführt, die Bauherren verpflichten, Grünflächen an oder auf Gebäuden zu integrieren³⁴.

In ESRS E1 werden nicht nur Angaben zu Emissionsreduktion, sondern auch zu Klimarisiken und Anpassungsmaßnahmen gefordert. Die Daten, die hier erhoben werden, sind auch für das deutsche Klimaanpassungsgesetz (KANg) einschlägig. Es soll Kommunen und Immobilienentwickler dazu anhalten, klimaresiliente Bauweisen zu fördern. Dazu gehören hitzeresistente Baustoffe, wassersensible Stadtplanung und die Berücksichtigung von Hochwasserschutzmaßnahmen⁵.

Über nationale Vorgaben hinaus verpflichtet sich Deutschland durch internationale Abkommen wie das Kunming-Montreal Biodiversitätsabkommen, den Schutz der biologischen Vielfalt zu fördern. Dies wirkt sich auch auf die Immobilienwirtschaft aus, indem nachhaltige Bauweisen, Begrünungskonzepte und Maßnahmen zum Schutz natürlicher Lebensräume gefördert werden⁶. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz

¹ (PwC, 2023)

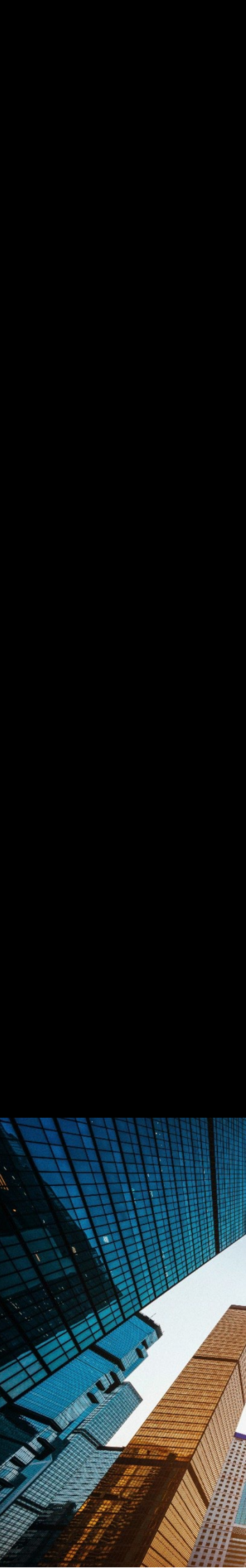
² (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), 2009)

³ (Landeshauptstadt München. Gestaltungs- und Begrünungssatzung., 1996)

⁴ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, 2014)

⁵ (Umwelt Bundesamt, 2023)

⁶ (European Commission, 2022)



(BImSchG)¹ regelt die Emission von Schadstoffen in der Luft. Es enthält unter anderem Bestimmungen zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor negativen Auswirkungen durch Lärm, Licht und andere Umweltbelastungen. Zur Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Emissionsschutzgesetz muss ein Schornsteinfeger verpflichtend in regelmäßigen Abständen Gas- und Ölheizungen prüfen.² Ferner legt dieses Gesetz Grenzwerte für Emissionen fest, die durch Farben, Lacke und andere Baumaterialien freigesetzt werden können. Unternehmen sind dadurch verpflichtet, detaillierte Informationen über die chemische Zusammensetzung und die potenziellen Emissionen ihrer Produkte zu sammeln und offenzulegen. Darüber hinaus adressiert das Gesetz auch den Aspekt der Lärmbelastung, indem es Vorgaben zur Minimierung von Lärm während Renovierungsarbeiten macht. Dies ist besonders relevant für die soziale Komponente von ESG, da es die Lebensqualität der Anwohner schützt und sicherstellt, dass Unternehmen ihre Verantwortung gegenüber der Gesellschaft wahrnehmen. Insgesamt fördert das Emissionsschutzgesetz eine umfassendere und transparentere Erfassung von ESG-Daten.

Auch die Bauordnungen der einzelnen Länder berücksichtigen Biodiversitätsaspekte, z. B. durch Verpflichtungen zur Begrünung, Gewährleistung der Wasseraufnahmefähigkeit nicht überbauter Flächen oder Verwendung von Bauprodukten, die die Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlage über eine angemessene Zeitdauer gewährleisten. Zumeist wird den Gemeinden das Recht

eingeräumt lokale Vorgaben zum Artenschutz festzulegen. Beispiele für regionale Maßnahmen sind die Pflicht zur Baubegrünung in Frankfurt, in der zum Beispiel ein Laubbaum pro 200 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben wird³ oder das Verbot von Schottergärten, dass in immer mehr Bundesländern umgesetzt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Biodiversität zukünftig stärker an Relevanz zunehmen wird. Künftig ist demnach davon auszugehen, dass Immobilienunternehmen und -fonds auch vermehrt zu Themen der Biodiversität Bericht erstatten werden.

Neben Energieeffizienz, Klimaschutz und Biodiversität gewinnen auch soziale Aspekte der Innenraumqualität und Barrierefreiheit zunehmend an Bedeutung. Die Qualität der Innenraumluft wird durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie durch die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) reguliert. Diese Vorgaben zielen darauf ab, Schadstoffemissionen innerhalb von Gebäuden zu minimieren, insbesondere durch Lüftungskonzepte und den Einsatz schadstoffarmer Baumaterialien⁴. Um die Einhaltung der Vorgaben zur Qualität der Innenraumluft zu überprüfen, müssen demnach zusätzliche Daten erfasst werden, die als ESG-Daten einzuordnen sind und über die üblichen Dekarbonisierungsaspekte hinausgehen.

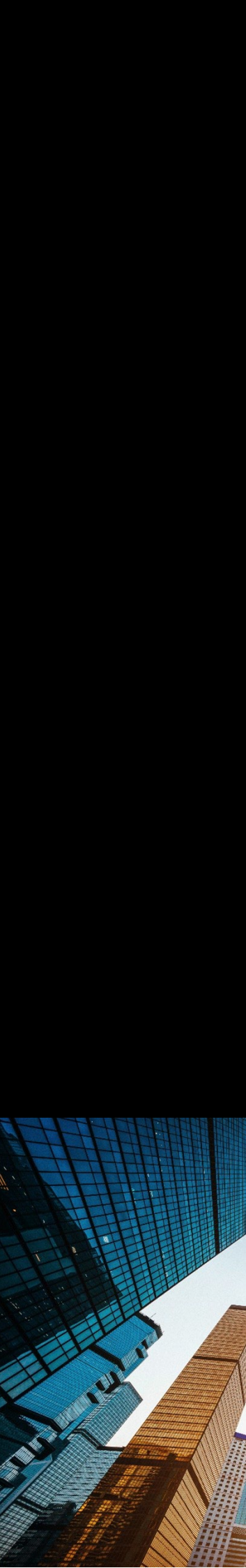
Der Lärmschutz ist ein weiterer relevanter Aspekt. Die DIN 4109 legt Mindestanforderungen an den Schallschutz in Gebäuden fest, um die Gesundheit der Bewohner zu schützen. In Verbindung mit der Bauordnung der Länder sind auch Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmimmissionen bei Neubauten

¹ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltrisiken durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (BImSchG), 2013)

² (Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks, kein Datum)

³ (dpa, 2023)

⁴ (Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA-Luft), 2021)



vorgeschrieben.¹ Die Einhaltung dieser Norm sollte gemessen und dokumentiert werden, um sicherzustellen, dass Projekte die geforderten Standards erfüllen. Zudem ist die DIN 4109 ein wesentlicher Bestandteil der DGNB-Zertifizierung.

Diese unterschiedlichen Anforderungen lassen sich eng mit den Vorgaben der ESRS verknüpfen, da im Bereich „Umwelt“ (insbesondere in den Standards zu Emissionen, Ressourcen und möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit) Daten über Schadstoffmengen, Luftemissionen oder Lärmbelastung verlangt werden. Unternehmen, die ihre Prozesse unter dem BImSchG kontinuierlich überwachen und dokumentieren, generieren somit bereits eine umfangreiche Datengrundlage, die sich auch im Sinne einer erweiterten Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den ESRS nutzen lässt.

Die Barrierefreiheit wird durch das Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) und die DIN 18040 geregelt. Diese Normen stellen sicher, dass Gebäude für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nutzbar sind. Sie umfassen Vorgaben zu stufenlosen Zugängen, breiten Türen, taktilen Leitsystemen sowie barrierefreien Sanitäranlagen. Die Einhaltung dieser Normen wird zunehmend von Investoren und Betreibern gefordert, um Gebäude für eine alternde Gesellschaft zukunftsfähig zu machen.² Darüber hinaus ist die Barrierefreiheit ein wesentlicher Aspekt der sozialen Governance und wird im Rahmen von ESG-Daten erfasst und bewertet. Investoren und Unternehmen messen die Einhaltung dieser Standards über ihr Portfolio hinweg, um im Rahmen eines Ratingprozesses die soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit ihrer Bauprojekte zu dokumentieren. Dadurch

Gesetz/ Regulierung	Anforderungen an ESG-Daten
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)	Betrachtung und Erfassung der Energiebedarfe
Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)	Erfassung und Berichterstattung zu Treibhausgasemissionen
Gebäudeenergieeffizienzgesetz (GEG)	Nachweis zu Gesetzeskonformität / Erfassung energetischer Daten
Energieeffizienzgesetz (EnEfG)	Verpflichtung zu Energiemanagementsystemen oder Umsetzungsplänen zu Energieeinsparungsmaßnahmen
CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)	Genaue Erfassung von CO ₂ -Emissionen und -be- preisung
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Dokumentation über Abfalltrennung und Entsorgung
Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)	Umfassendes erfassen/dokumentieren der Abfallentsorgung
Verpackungsgesetz (VerpackG)	Registrieren und Lizensieren von Verpackungen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Nachweis zu Gesetzeskonformität
Abwasserverordnung (AbwV)	Nachweis zu Gesetzeskonformität/ Erfassung der Abwassermenge und manchmal bestimmter Werte
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bildet Grundlage für weitere Gesetze / Nachweis zu Gesetzeskonformität
Klimaanpassungsgesetz (KAnG)	Nachweis zu Gesetzeskonformität

¹ (DIN 4109-1:2018-01, 2018)

² (Bundesministerium für Wohnen, 2024)

wird sichergestellt, dass Gebäude nicht nur ökologisch- und wirtschaftlich nachhaltig, sondern auch sozial inklusiv sind, was zu einer höheren Lebensqualität für alle Nutzer beiträgt. Die nachfolgende Tabelle stellt die genannten Gesetze sowie die daraus resultierenden

Anforderungen an ESG-Datenerhebung anschaulich zusammen. Es handelt sich bei der Übersicht um einen beispielhaften Auszug und keine vollständige Auflistung aller Gesetze, die mit ESG-Daten in Berührung kommen.

3. ESG-Daten als Schlüsselfaktor für Finanzierung und Risikobewertung

Neben den gesetzlichen Regulierungen, die direkt auf Immobilienunternehmen und -fonds wirken, gibt es noch die indirekten Anforderungen von Banken und Fonds nach ESG-Daten.

Gemäß einer Umfrage von Union Investment sind etwa 72% der befragten Großinvestoren der Ansicht, dass nachhaltige Kapitalanlagen ein vergleichbares oder sogar besseres Risikoprofil aufweisen als konventionelle Investitionen¹. Physische Klimarisiken wie Überschwemmungen oder Hitzewellen können die langfristige Rentabilität und Sicherheit von Immobilien erheblich beeinflussen. Durch die Integration von Klimadaten und anderen relevanten Nachhaltigkeitsdaten in die Risikobewertung können Investoren fundiertere Entscheidungen treffen und ihre Portfolios gegen zukünftige Unsicherheiten absichern.

Bei einer PwC-Umfrage unter Banken, Asset Owner und Asset Managern wurde der größte Vorteil in der Auseinandersetzung mit Themen der CO₂ Reduktion und Biodiversitätsaspekten

in der verbesserten Risikoresilienz gesehen.² Analog zu diesen Ergebnissen finden Nachhaltigkeitsdaten in Banken einen wichtigen Anwendungsbereich in der Risikobewertung.

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) hat im Januar 2025 finale Leitlinien bezüglich des Umgangs mit ESG-Risiken veröffentlicht.³ Die EBA-Leitlinien verlangen von Kreditinstituten, ESG-Risiken systematisch in die internen Prozesse, Risikobewertungen und Geschäftsstrategien zu integrieren. Banken müssen identifizieren, messen, steuern und überwachen, wie Umwelt- und Klimafaktoren, soziale Faktoren und Governance-Faktoren ihre Finanzrisiken beeinflussen. Dazu sollen sie Pläne entwickeln, um kurz-, mittel- und langfristig widerstandsfähig gegenüber ESG-Risiken zu sein.⁴ Ab Januar 2026 gelten diese Vorgaben für die meisten Institute verbindlich⁵. Praktisch bedeutet das: Banken werden bei Kreditentscheidungen verstärkt auf Nachhaltigkeitsprofile achten und von Kunden –

¹ (Union Investment, 2024)

² (PwC, WWF, 2024)

³ (eba, 2025)

⁴ (PwC, WWF, 2024)

⁵ (eba, 2020)

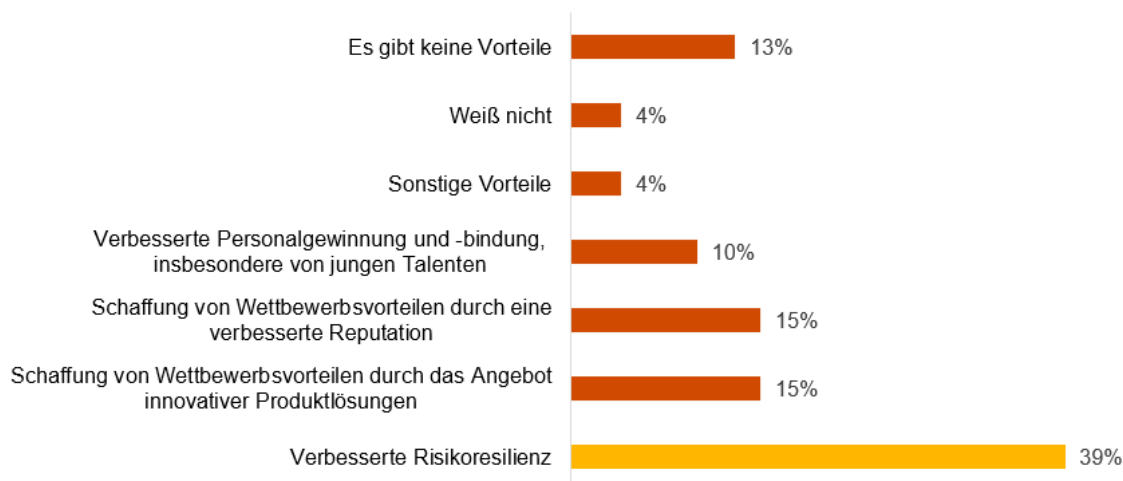


Abbildung 6: Chancen durch die Auseinandersetzung mit Themen der Biodiversität und CO₂ Reduktion (PwC, WWF, 2024)

etwa Immobilienfirmen – entsprechende Daten einholen, um ihren Aufsichtsanforderungen gerecht zu werden.

Der EZB-Leitfaden für Klima- und Umweltrisiken¹ stellt zudem klare Erwartungen an Banken, wie sie Klima- und Umweltrisiken in ihre Risikomanagement- und Berichterstattungssysteme integrieren sollten.

In Deutschland ergänzen die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)² diese Vorgaben, indem sie von Banken verlangen, eine umfassende Risikobewertung durchzuführen, die auch ökologische und soziale Risiken umfasst.

Auch die BaFin unterstreicht diesen Kurs und warnt in ihrem Risikoausblick „Risiken im Fokus der BaFin 2025“³, dass Klimawandel-bedingte Entwicklungen das Finanzsystem belasten können. Die BaFin erwartet von Finanzunternehmen, deutlich umfassendere Informationen zu den Folgen des Klimawandels in ihr Risikomanagement einzubeziehen. So könnten physische Klimarisiken – etwa Extremwetterereignisse wie Überschwemmungen oder

Dürre – künftig wesentlich stärker auf Kreditportfolios der Banken und Schadenszahlungen der Versicherer durchschlagen. Neben diesen physischen Risiken betont die BaFin auch Übergangsrisiken: Unsicherheiten und Kosten im Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft (z.B. durch neue Vorschriften zur Gebäudesanierung) können ebenfalls erhebliche finanzielle Risiken bergen. Zudem warnt die Aufsicht vor Greenwashing-Risiken – also der Gefahr, dass Unternehmen bei der Erläuterung ihrer Nachhaltigkeits-Ambitionen übertreiben und damit Investoren und Banken täuschen. Erst kürzlich (April 2025) wurde die Deutsche-Bank Tochter DWS mit einer Strafzahlung von 25 Millionen Euro aufgrund übertriebener Nachhaltigkeitsversprechen belegt.⁴

Für Banken bedeutet das klare Erwartungen durch die Aufseher: Sie müssen Klimarisiken und andere ESG-Faktoren ernsthaft in Stresstests, Bewertungen und Offenlegungen einbeziehen. Folglich werden diese Institute von ihren Immobilienkunden detaillierte ESG-Daten anfordern, um z.B. die Klimabelastung eines Immobilienportfolios abzuschätzen oder Übergangsrisiken (etwa

¹ (EZB, 2020)

² (BaFin, 2023)

³ (BaFin, 2025)

⁴ (Tagesschau, 2025)

Sanierungspflichten bei ineffizienten Gebäuden) einzupreisen.

Aufgrund der stabilen und planbaren Renditen haben Versicherer ihre Immobilienportfolios in den letzten Jahren sukzessive ausgebaut. Angesichts der großen Anlagevolumina sind Versicherer damit zu einem bedeutenden Akteur in der Immobilienbranche geworden.

Neben reinen Renditeerwartungen spielen dabei bei Investitionsentscheidungen auch Nachhaltigkeitsaspekte eine gewichtige Rolle. So hat sich ein Großteil der Versicherungswirtschaft Nachhaltigkeitsziele und -ambitionen gegeben, im Rahmen derer eine Dekarbonisierung der Kapitalanlage- und damit auch der Immobilienportfolios angestrebt wird. An diesen Zielen und Ambitionen wird trotz des sich abzeichnenden nachlassenden Drucks der Nachhaltigkeitsregulierung mehrheitlich festgehalten. Die Gründe dafür sind vielfältig und gehen über die Erfüllung von Berichterstattungspflichten deutlich hinaus, wenngleich auch den nachhaltigkeits-bezogenen Veröffentlichungspflichten im Sinne der Unternehmensreputation nach wie vor große Bedeutung zugemessen wird.

Als klassische Buy-and-hold-Investoren berücksichtigen Versicherer (insbesondere Lebensversicherer) bei ihren Anlageentscheidungen besonders langfristige Zeithorizonte. Um das dementsprechend gesteigerte Risiko von „Stranded Assets“ zu minimieren, liegt der klare Investitionsfokus von Versicherern auf energieeffizienten und klimaresilienten Immobilien. Dies gilt daneben auch deshalb, da die vorteilhafte Kosteneffizienz nachhaltiger Immobilien aufgrund des langfristigen Anlagehorizonts besonders relevant ist.

Laut einer Umfrage von Union Investment von 2024 berücksichtigen etwa

85% der Großanleger Nachhaltigkeitskriterien in ihren Entscheidungen¹. Hauptgründe sind Unternehmensleitbilder, Anlagerichtlinien und der Wunsch, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Somit sind Banken zusätzlich motiviert, neben den Risikogesichtspunkten, auch ESG-Daten zu sammeln, um eigene Verantwortung zu übernehmen.

Initiativen wie der „Net Zero Banking Alliance“ und den „Guidelines for Climate Change Target Settings“ unterstützen Banken dabei, ihre Kreditportfolios im Einklang mit globalen Klimazielen zu verwalten. Die „UN Principles for Responsible Banking“ fördern verantwortungsbewusste und nachhaltige Bankpraktiken. Der Financed Emissions Standard hilft Banken, ihre finanzierten Emissionen zu messen und klimabezogene Finanzrisiken zu berichten. Durch die Erhebung von ESG-Daten können Finanzinstitute sicherstellen, dass ihre Investitionsentscheidungen mit internationalen Prinzipien übereinstimmen.

Die Anforderungen der finanzierenden Banken und das Interesse der Großanleger an nachhaltigen Immobilien führen dazu, dass eine nachhaltige Positionierung am Markt zu einem Wettbewerbsvorteil führt. Umgekehrt werden Immobilien (-Unternehmen), die dem Marktstandart nicht mehr entsprechen mit Abschlägen abgestraft. Der Preisabschlag, auch „Brown Discount“ genannt, ist der Preis für die Vernachlässigung nachhaltiger Investitionen, die von Investoren erwartet werden². Dabei fokussiert sich das Interesse der Investoren stark auf die messbaren Aspekte von ESG, also vor allem die ökologischen Aspekte³.

Darüber hinaus tragen ESG-Daten dazu bei, die langfristige

¹ (Union Investment, 2024)

². (Catella, 2024)

³ (ZIA, 2021)

Wertbeständigkeit einer Immobilie vorherzusagen. Gebäude, die hohe Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit erfüllen, sind oft weniger anfällig für Wertverluste und profitieren von niedrigeren Betriebskosten. Diese Faktoren machen sie für Investoren attraktiver und können zu günstigeren Finanzierungs- und Versicherungskonditionen führen. Kreditgeber berücksichtigen zunehmend die Nachhaltigkeitsprofile von Immobilien, um das Risiko von Kreditausfällen zu minimieren.

Viele Banken haben Finanzierungsprogramme für nachhaltige Immobilien mit Zinsvergünstigungen. Im Zuge der Kreditvergabe stehen Immobilienunternehmen und Fonds auch weiterhin in der Pflicht, detaillierte Informationen zu ihren nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten bereitzustellen. Während Immobilienunternehmen selbst möglicherweise nicht mehr direkt zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet sind, sind Banken als Kreditgeber nach wie vor an umfassenden Offenlegungspflichten gebunden. Diese Verpflichtungen resultieren aus einer Vielzahl von regulatorischen Rahmenbedingungen und Initiativen, an denen sich Kreditgeber orientieren müssen.

Institutionelle Investoren, wie Banken, Versicherer, Pensions- und Versorgungskassen und weiteren Kapitalverwaltungsgesellschaften (im folgenden Finanzmarktteilnehmer genannt), investieren unter anderem in Immobilienfonds, für welche sie ESG-Daten benötigen, um ihre eigenen Berichtspflichten erfüllen zu können. Dabei ist zwischen der Fondsebene und der Unternehmensebene zu unterscheiden. Während der Fonds ESG-Daten zur Erfüllung eigener Anforderungen veröffentlichen muss, benötigen Investoren in diese Fonds ebenso solche Daten, um die eigenen Berichtspflichten zu ihren Investitionen erfüllen zu können. Im Folgenden werden zentrale Konzepte einführend vorgestellt, die die Basis für

diese „Berichts-Konstellationen“ darstellen.

Die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) stellt ein Regelwerk dar, das die Offenlegung von ESG-Informationen und damit die Klassifizierung von Fonds regelt. Um die Anforderungen der SFDR zu erfüllen, müssen Finanzmarktteilnehmer Informationen zu Nachhaltigkeitsrisiken ihrer Finanzprodukte (Art. 6), die Förderung von ESG-Merkmalen (Art. 8), die Berücksichtigung von wesentlichen negativen Auswirkungen (Principal Adverse Impacts – PAI) und/oder den positiven Beitrag zu einem Umweltziel (Art. 9) bewerten. Diese Informationen sind gegenüber (potenziellen) Investoren sowohl bei Auflage eines Fonds als auch im Rahmen einer regelmäßigen Berichterstattung offenzulegen. Um diesen regulatorischen Anforderungen auf Fonds-Ebene nachkommen zu können, fragen die Finanzmarktteilnehmer die relevanten ESG-Informationen bei den Immobiliengesellschaften ab. Diese sind somit dazu angehalten die benötigten ESG-Daten auf Ebene der Immobilien zu erheben. Der Umfang der einzuholenden Daten kann dabei je nach Anlagestrategie der Fonds variieren. Oftmals wenden Finanzmarktteilnehmer eine Reihe von Ausschlusskriterien an, die sich auf charakteristische Eigenschaften einer Immobilie beziehen. Beispiele hierfür ist die Einschränkung von Nutzungsarten oder der Ausschluss von schlechten Energieeffizienzklassen. Daneben werden ebenso Positivkriterien für die Auswahl geeigneter Immobilien für die Aufnahme in Fonds festgelegt. Die hierfür benötigten Informationen können beispielsweise energetische Eigenschaften einer Immobilie umfassen oder die Einhaltung sozialer Standards. Ein weiteres zentrales Konzept der SFDR ist die Berücksichtigung der PAIs, welche eine Erhebung von Daten auf Ebene der Immobilie voraussetzen. Diese umfassen verpflichtende und freiwillige Datenpunkte die auf Ebene der Fonds bei geeigneter



Anlagestrategie offenzulegen sind. Neben den Veröffentlichungspflichten auf Ebene der Fonds sind die Finanzmarktteilnehmer und Investoren der Fonds selbst auf die Bereitstellung von ESG-Daten angewiesen. Finanzmarktteilnehmer und Investoren unterliegen je nach Größe und Ambitionen eigenen Anforderungen der SFDR. So sind diese teilweise dazu verpflichtet, einen jährlichen PAI-Bericht zu veröffentlichen, in welchem ESG-Informationen zu all ihren Investments aggregiert werden. Demnach besteht marktseitig großes Interesse an Immobilien, welche relevante ESG-Daten zur Verfügung stellen können, um den Berichtspflichten auf Fonds- und Unternehmens-Ebene nachkommen zu können.

Finanzmarktteilnehmer und Investoren der Fonds können ebenso den Berichtspflichten der EU-Taxonomie unterliegen. Zum einen besteht die Möglichkeit für Finanzmarktteilnehmer eine EU-Taxonomie-Quote in der Anlagestrategie eines Fonds zu bestimmen. Um diese Quote bestimmen und die Einhaltung nachweisen zu können bedarf es der notwendigen Datengrundlage, welche auf Ebene der Immobilien zu erheben sind. Zum anderen könnten, ähnlich wie bei den

Datenanforderungen bei der SFDR, Finanzmarktteilnehmer und Investoren selbst auf Unternehmens-Ebene Berichtspflichten unterliegen, wodurch sie Taxonomie-relevante Kennzahlen der Fonds benötigen. Auch hier würden diese Datenanforderungen an die jeweiligen Immobiliengesellschaften weitergegeben werden.

Durch die mit dem Omnibus-I-Paket erfolgte zeitliche Verschiebung der 2. und 3. Welle der CSRD und die mögliche Verkleinerung des Scopes auf Unternehmen mit über 1.000 Mitarbeitenden rückt derzeit der VSME-Standard (Verordnungsstandard für kleine und mittlere Unternehmen) in den Fokus, welcher als Grundlage für einen noch final zu verabschiedenden Standard für die freiwillige Berichterstattung für Unternehmen mit unter 1.000 Mitarbeitenden dienen soll. Im Zuge dieses Standards können Immobilienunternehmen aber auch Finanzmarktteilnehmer bzw. Investoren Anforderungen an ESG-Informationen stellen, wie beispielsweise CO₂-Emissionen, Wasserverbräuche und weiteren ESG-spezifischen Kennzahlen.



4. Praktische Konsequenzen für Immobilienunternehmen und Fonds

Durch den Wegfall der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD für viele Immobilienunternehmen beschäftigen sich einige Marktteilnehmer nun nicht mehr unmittelbar mit ihren Nachhaltigkeitszielen und -anforderungen. Deutsche Gesetze, wie das CO₂-Aufteilungsgesetz, das Gebäudeenergieeffizienzgesetz (GG Effizienzgesetz), das Gesetz zur Weiterentwicklung des Treibhausgas-Emissionshandels (GNEFG) und das Messstellenbetriebsgesetz zielen insbesondere auf ökologische Daten ab.

Auch Finanzierungsgeber und Investoren konzentrieren sich auf die leicht quantifizierbaren ökologischen Parameter.

Wichtige Parameter, die weiterhin erhoben werden müssen, sind der Energieverbrauch, die Energieeffizienzklasse dokumentiert durch einen Energieausweis, und die Nutzung erneuerbarer Energien, welche die CO₂-Emissionen reduzieren. Der Wasserverbrauch und das Abfallmanagement sind ebenfalls zentral, wobei der sparsame Umgang mit Ressourcen und Recycling die ökologische Bilanz verbessern. Die Erhebung von Daten zur Biodiversität und zur Begrünung von Flächen unterstützt die Umsetzung von Bauordnungen und fördert die ökologische Nachhaltigkeit gemäß internationaler Standards wie LEED, BREEAM und DGNB. Auch wenn neben den ökologischen Aspekten, die Erfassung von sozialen Datenpunkten in den Hintergrund gerät, müssen Immobilienunternehmen sicherstellen, dass ihre Gebäude die Standards zur Innenraumqualität erfüllen. Die Qualität der Innenraumluft und der Lärmschutz sind entscheidende Gesundheitsfaktoren für Gebäude,

reguliert durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz und DIN 4109. Zudem müssen Immobilienunternehmen gemäß des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) und der DIN 18040 Anforderungen zu barrierefreien Zugängen und Einrichtungen zu berücksichtigen.

Die effiziente Sammlung, Analyse und das Management von ESG-Daten stellen für Immobilienunternehmen eine strategische Herausforderung dar. Durch die Implementierung moderner Technologien für Datenüberwachung und -analyse können Immobilienunternehmen nicht nur den regulatorischen Anforderungen gerecht werden, sondern auch die betriebliche Effizienz steigern und neue Investitionschancen nutzen. Sie bieten die Integration von IoT-basierten Sensoren und Building Information Modeling (BIM) Echtzeit-Einblicke in den Gebäudezustand und ermöglichen eine strukturierte Datenerfassung. Daten über Energieverbrauch, Raumtemperatur, Luftqualität und Wassernutzung können kontinuierlich gesammelt werden und ermöglichen eine proaktive Anpassungen zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Durch die Analyse der von IoT-Geräten erfassten Daten können zudem Anzeichen für mögliche Ausfälle oder Ineffizienzen erkannt werden, und ermöglichen eine vorausschauende Wartung.

Der Einsatz von Energiemanagementsystemen unterstützt darüber hinaus Unternehmen darin, ihren Energieverbrauch systematisch zu messen und zu steuern. Systeme, wie das nach ISO 50001 zertifizierte EnMS, bieten strukturierte Ansätze zur Energieoptimierung, indem sie die Festlegung von Energiezielen, die Überwachung von Energieeinsparungen und die Bewertung von Energieeffizienzinitiativen



standardisieren. EnMS erleichtern zudem die Erstellung von Berichten durch automatisierte Datenerhebung und -auswertung, was zur Erfüllung gesetzlicher Berichtspflichten beiträgt.

Damit Immobilienunternehmen in Zukunft alle relevanten Daten im Gebäudebetrieb zentral erheben und managen können, ist es essenziell, dass alle genutzten Technologien ausreichend Schnittstellen bieten und Cloud-kompatibel sind. Die Konsolidierung dieser Daten in einer Cloud-Umgebung unterstützt die strategische Entscheidungsfindung auf Unternehmensniveau und verbessert die Berichterstattungsprozesse erheblich. Dashboards und Analysetools bieten dabei visuelle Darstellungen, die es ermöglichen, den Fortschritt bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen zu überwachen und gezielte Maßnahmen zur Verbesserung aufzuzeigen.

Um die Klimaziele des Gebäudesektors im Jahr 2045 erreichen zu können, stehen Immobilienunternehmen hinsichtlich der jährlichen energetischen Sanierungsquote vor großen Herausforderungen. Etwa 80% der Gebäude die 2045 in Deutschland stehen sind heute bereits gebaut, daher muss sich ein wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsbemühungen im Bestand abspielen. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden beinhaltet häufig aufwendige Eingriffe in die bestehende Bausubstanz. Maßnahmen wie die Dämmung der Gebäudehülle und des Daches, sowie der Austausch der Heizung erfordern nicht nur teure Materialien und Geräte, sondern auch spezialisierte Fachkräfte, die die Arbeiten ausführen. Zudem kommen indirekte Kosten durch mögliche Nutzungseinschränkungen oder zeitweise Räumungen hinzu, die besonders bei Wohngebäuden zu beachten sind. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Gesamtkosten für die energetische Sanierung häufig hoch

ausfallen und eine detaillierte Investitionsplanung erfordern.

Auch aus dieser Perspektive ist es für Immobilienunternehmen unerlässlich, eine umfassende Datenerfassung sicherzustellen. Die Dokumentation von Energieverbrauch, thermischer Leistung der Bauteile und der allgemeinen Gebäudekondition sind entscheidend für die Planung effizienter Sanierungsmaßnahmen. In den meisten Fällen lässt sich der Gebäudebetrieb mit dem Einbau smarter Technologien und minimalinvasiven baulichen Maßnahmen erheblich verbessern und nicht nur Kosten senken, sondern auch die Effizienz der Sanierungsprozesse steigern und präzise Einsparpotenziale ermitteln. Zudem lassen sich auf Basis der erhobenen Daten Dekarbonisierungsfahrpläne für ganze Portfolien ableiten, während sie gleichzeitig für die regulatorisch notwendige Berichterstattung zur Verfügung stehen.

Immobilienfonds und andere Investmentvehikel waren bisher von der CSRD kaum betroffen und müssen auch künftig nur geringfügige Anpassungen vornehmen. Die meisten Fonds sind nicht als große kapitalmarktorientierte Unternehmen einzustufen und bleiben durch die angehobenen CSRD-Schwellenwerte weiterhin außerhalb der direkten Berichtspflicht. Falls Fondsmanagement-Gesellschaften selbst nicht über 1.000 Mitarbeitende beschäftigen, entfällt für sie vrstl. zukünftig die Pflicht zur eigenen ESG-Berichterstattung; entsprechend reduziert sich ihr Aufwand zur Erhebung von freiwilligen Informationen. Zwar benötigen auch Fonds künftig vermehrt ESG-Daten aus ihren Portfolios (z.B. für Anlegerberichte oder im Rahmen der SFDR- und Taxonomie-Offenlegung), doch durch die möglichen Änderungen durch das Omnibus-I-Paket können sie diese Daten pragmatischer erheben. Große Bestandhalter von Immobilienportfolios profitieren davon, dass Datenpunkte und Berichtspflichten reduziert werden – was weniger administrativen Aufwand und geringere



Compliance-Kosten bedeutet. Insgesamt können Fonds, die bislang freiwillig Nachhaltigkeitskriterien beachtet haben (z.B. GRESB-Rating, Impact-Reporting), diese Ansätze fortführen, ohne umfassende neue Pflichtberichte erstellen zu müssen. Die EU-Taxonomie-Vorgaben gelten für viele Fonds aktuell nur auf freiwilliger Basis – sie können also selbst entscheiden, inwieweit sie über die Taxonomie-Konformität ihrer Immobilieninvestments berichten. In der Praxis dürften die meisten Fonds daher nur geringe Änderungen an ihren bestehenden ESG-Prozessen vornehmen müssen. Vielmehr können sie sich darauf konzentrieren ihren Offenlegungspflichten nach der SFDR nachzugehen und gezielt ESG-Daten zu sammeln, die für Investoren und Finanzierer relevant sind (etwa Energiekennzahlen der Objekte), ohne einen vollständigen CSRD-Bericht aufsetzen zu müssen.

Die angepassten ESG-Reportingvorgaben wirken sich unterschiedlich auf die strategische Ausrichtung und die Organisation von Unternehmen, Fonds und Immobilien-Assets aus.

Strategische Auswirkungen: Grundlegende Prinzipien wie die doppelte Materialität bleiben trotz der Entlastungen relevant. Große Immobilienunternehmen, die weiterhin der CSRD unterliegen, müssen Nachhaltigkeitsaspekte fest in ihre Unternehmensstrategie integrieren. Sie sollten also weiterhin eine Wesentlichkeitsanalyse durchführen und sowohl die Auswirkungen ihres Geschäfts auf Umwelt und Gesellschaft als auch umgekehrt die Auswirkungen von Klima- und ESG-Risiken auf ihr Geschäft betrachten. Insgesamt können Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsstrategie nun fokussierter gestalten: weniger Pflichtkennzahlen ermöglichen es, sich auf die für das Geschäftsmodell wesentlichen ESG-Themen zu konzentrieren (z.B. Klimarisiken, Energieeffizienz, soziale Belange in der Lieferkette) statt auf eine Fülle von

Detailindikatoren. Fonds und Investoren werden strategisch noch stärker überlegen, in welche Assets investiert wird: nachhaltige Immobilien rücken ins Zentrum, da sich gezeigt hat, dass Banken nicht-nachhaltige Objekte nur noch zu schlechteren Konditionen finanzieren oder ganz meiden. Entsprechend fließen ESG-Kriterien verstärkt in Investmententscheidungen ein, um wirtschaftliche Interessen mit Klimaschutz zu verbinden. Insgesamt bleibt ESG also ein strategischer Treiber – auch wenn die formalen Berichtspflichten geringer ausfallen, sollten Unternehmen und Fonds ESG als integralen Bestandteil ihrer Geschäftsstrategie verstehen, um Risiken zu steuern und Chancen zu nutzen.

Organisatorische Auswirkungen:

Durch den möglichen Wegfall hunderter Datenpunkte in den ESRS-Standards und die geplante Streichung sektorspezifischer Vorgaben wird die organisatorische Umsetzung der Berichterstattung für Immobilienakteure einfacher. Unternehmen können ihre Nachhaltigkeits-Teams entlasten und die internen Prozesse effizienter gestalten. Besonders in der Immobilienbranche war die Datenbeschaffung bislang komplex: Informationen mussten über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg gesammelt werden – von Vermietern, Mietern, Property Managern bis hin zu Facility Services und Baupartnern. Hier sorgt die Vereinfachung für Erleichterung. Dennoch bleibt eine robuste Dateninfrastruktur wichtig: Statt alle möglichen ESG-Daten zu erheben, können Organisationen sich nun auf Kernkennzahlen (z.B. Energieverbrauch, Emissionen, Mieterzufriedenheit) fokussieren und für diese verlässliche Monitoring-Systeme etablieren. Insgesamt verlagert sich der organisatorische Fokus weg von reiner Berichterstattung hin zur praktischen Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Größere Bestandhalter können etwa freigewordene Ressourcen (durch weniger Reporting-Aufwand) direkt in



Modernisierungsprojekte stecken, anstatt in bürokratische Prozesse. Fondsmanager können den geringeren Berichtsdruck nutzen, um engere Kooperationen mit ihren Property Managern und Mietern einzugehen, damit die

nötigen ESG-Daten punktgenau erhoben werden. Zudem werden manche Unternehmen die Konzernsteuerung anpassen und Verantwortlichkeiten für ESG-Themen schlanker halten.

5. Fazit und Handlungsempfehlungen

Im Kontext der sich wandelnden regulatorischen Landschaft bleiben ESG-Themen ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Ausrichtung von Immobilienunternehmen und -fonds. Unternehmen, die bereits in den Aufbau einer ESG-Abteilung investiert haben und spezialisierte Fachkräfte eingestellt haben, werden feststellen, dass diese Kapazitäten auch langfristig unverzichtbar sind.

Obwohl die Berichtspflichten nach CSRD für eine Vielzahl von Immobilienunternehmen und -fonds mit dem Omnibus 1 Paket zunächst entfallen könnten, ist die Bedeutung von sorgfältig erfassten ESG-Daten aus regulatorischer Sicht ungebrochen. Mit einer Vielzahl an Gesetzen, sind Immobilienunternehmen und -fonds aus regulatorischer Sicht weiterhin dazu verpflichtet, ESG-Daten zu erfassen. Jedoch entfiele mit dem Omnibus-I-Paket für viele Unternehmen nun ein vorgefertigter Rahmen, um diese gezielt und strukturiert zu erfassen. Durch das Wegfallen eines einheitlichen Standards kann es zu erheblichen Herausforderungen bei der Erhebung, Offenlegung und Weiterverwendung von benötigten ESG-Daten kommen. Fehlende Genauigkeiten in Gesetzestexten werden von Marktteilnehmern teilweise unterschiedlich interpretiert, was zu einer uneinheitlichen Datenerhebung und KPI-Berechnung führen kann. Ebenso führt das Fehlen eines für mittlere und kleinere Unternehmen mit dem Wegfall der CSRD einhergehenden einheitlichen Berichts-Templates zu unterschiedlichen

Formaten in der Offenlegung der erhobenen Nachhaltigkeitsinformationen. Dies erschwert die Weitergabe und Weiterverwendung der Daten über verschiedene Stakeholder hinweg, was wiederum zu erhöhten Aufwänden und Kosten führen kann, um die Nachhaltigkeitsinformationen für beispielsweise unterschiedliche Versicherer oder Investoren aufzubereiten.

Zukünftig kann der VSME-Standard (Verordnungsstandard für kleine und mittlere Unternehmen), ein Standard zur freiwilligen Erfassung von ESG-Daten eine große Hilfe in der Strukturierung der Datensammlung und -bereitstellung sein.

Die Einführung des VSME-Standards als freiwilliges Reporting-Template bietet der Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, ESG-Daten strukturiert und einheitlich zu erfassen. Trotz der zeitlichen Verschiebung der CSRD für Welle 2 und 3 sowie die mögliche Reduzierung des Scopes durch das Omnibus-I-Paket bleibt die Erhebung von ESG-Daten entscheidend, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und regulatorische Anforderungen zu erfüllen. Der VSME-Standard fragt spezifische Datenpunkte ab, die unter anderem für die Immobilienbranche von zentraler Bedeutung sind. Darunter werden Informationen zu Umwelt (z.B. Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch, Umweltverschmutzung und Biodiversität), Soziales (z.B. allgemeine Merkmale zu Arbeitskräften oder Entlohnung) und Geschäftsgebaren (z.B. Verurteilung und Geldstrafen)



abgefragt. Diese Datenpunkte werden innerhalb der Immobilienbranche häufig zur Identifikation und Steuerung von Risiken, für Investmententscheidungen und zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen genutzt.

Die Verwendung des VSME-Standards als einheitliches Reporting-Template bringt somit mehrere Vorteile mit sich. Es vereinfacht die Datenerfassung und den Berichtsprozess, indem es administrative Belastungen für die Konzeption, Interpretation und Weiterleitung von Informationen reduziert und gleichzeitig Konsistenz und Zuverlässigkeit in der ESG-Berichterstattung gewährleistet. Diese Standardisierung ermöglicht es der Immobilienbranche, Transparenz und Vergleichbarkeit zu verbessern, was für strategische Entscheidungen und die Aufrechterhaltung eines Wettbewerbsvorteils unerlässlich ist.

Darüber hinaus profitieren auch andere Stakeholder von der Nutzung des VSME-Standards. Versicherer, Investoren und Fonds erhalten durch die standardisierte Berichterstattung verlässliche ESG-Informationen, die für die Risikobewertung und Investitionsentscheidungen entscheidend sind. Der modulare Ansatz des VSME-Standards bietet Flexibilität und ermöglicht es Unternehmen unterschiedlicher Größe, schrittweise umfassende Berichtspraktiken zu übernehmen. Dies fördert nicht nur die Nachhaltigkeit innerhalb der Branche, sondern unterstützt auch die Erfüllung der Berichterstattungspflichten der Stakeholder, welche Anforderungen an die Bereitstellung von Informationen an die Immobilienunternehmen stellen.

Die fortlaufende Datenerfassung im Gebäudebetrieb spielt eine zentrale Rolle bei der Aufrechterhaltung der Nachhaltigkeitsziele. Echtzeit-Daten, die durch moderne Technologien wie IoT-Sensoren und Building Information Modeling (BIM) erhoben werden,

ermöglichen eine kontinuierliche Beobachtung und Anpassung der Gebäudeleistung. Durch die detaillierte Analyse von Energieverbrauch, Wassernutzung und Abfallmanagement können Unternehmen gezielte, non-invasive Maßnahmen zur Optimierung ihrer Gebäude ergreifen, die nicht nur deutlich Kosten sparen gegenüber einer energetischen Sanierung, sondern auch den Wert der Immobilien steigern und künftig höhere CO₂-Kosten vermeiden. Die erhobenen ESG-Daten unterstützen Immobilienunternehmen und -fonds dabei, die Betriebseffizienz ihrer Objekte zu maximieren und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Eine robuste Datenerfassung stellt zudem sicher, dass Immobilienunternehmen nicht nur gesetzlichen Vorgaben gerecht werden, sondern auch die Möglichkeit haben, ihre Nachhaltigkeitsstrategie proaktiv weiterzuentwickeln. Diese Daten fungieren als Grundlage für strategische Entscheidungen im Asset Management, welche ökologische, soziale und wirtschaftliche Vorteile für das Unternehmen und seine Investoren mit sich bringen. Objekte mit starker ESG-Leistung, sind nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch langfristig widerstandsfähiger gegenüber Marktschwankungen, physischen und transitorischen Klimarisiken und regulatorischen Änderungen.

Zusammenfassend bleibt die gezielte Erhebung und Nutzung von ESG-Daten eine unersetzliche Säule in der Wertschöpfung von Immobilienunternehmen und -fonds. Sie ermöglicht es, Chancen in einem sich rasch ändernden Marktumfeld zu nutzen und langfristig eine stabile und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.



Referenzen

- BaFin. (29. 06 2023). *Rundschreiben 05/2023 (BA) - Mindestanforderungen an das Risikomanagement - MaRisk*. Von Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen: https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Rundschreiben/2023/rs_05_2023_MaRisk_BA.html abgerufen
- BaFin. (28. 01 2025). „*Risiken im Fokus der BaFin 2025*“. Von Pressemitteilung: https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Pressemitteilung/2025/pm_2025_01_28_PK_Risiken_im_Fokus.html abgerufen
- Brennstoffemissionshandelsgesetz, BGBl. I S. 2728, 2022 I S. 2098 (12. 12 2019).
- BUND. (15. 05 2021). *Beton in Zahlen*. Von BUND Landeverband Berlin: <https://www.bund-berlin.de/service/meldungen/detail/news/beton-in-zahlen/> abgerufen
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. (12. 2 2025). *Merkblatt für das Energieeffizienzgesetz (EnEfG)*[^]. Von Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/ea_merkblatt_energieeffizienzgesetz.html abgerufen
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz . (11 2023). *Der CO2-Preis: Wichtiger Beitrag zum Klimaschutz*. Von <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Dossier/co2-preis.html> abgerufen
- Bundesministerium für Wohnen, S. u. (24. 07 2024). *Erklärung zur Barrierefreiheit*. Von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: https://www.bmwsb.bund.de/Web/BMWSB/DE/service/barrierefreiheit/erklaerung_node.html abgerufen
- Bundesverband der Deutschen Entsorgungs-, Wasser-, und Kreislaufwirtschaft e.V. (2019). *Dokumentationspflicht des Abfallerzeugers gem. GewAbfV*.
- Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks. (kein Datum). *Überprüfungs- und Messfristen*. Von Schornsteinfeger: <https://www.schornsteinfeger.de/wie-oft-kommt-der-schornsteinfeger.aspx> abgerufen
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 20/11432 (08. 04 2014).
- BuVEG. (kein Datum). *Sanierungsquote*. Abgerufen am 04. 04 2025 von BuVEG Die Gebäudehülle: <https://buveg.de/sanierungsquote/>
- Catella. (11. 03 2024). *Die Finanzierung von Klimaschutzmaßnahmen wird künftig für Renditen von Wohnimmobilieninvestitionen genauso wichtig wie das Zinsniveau – Catella Research*. Von Pressemitteilung 2024-03-11 7:45 CET: <https://www.catella.com/de/deutschland/neuigkeiten-und-pressemitteilungen/press-releases/2024/die-finanzierung-von-klimaschutzmaabnahmen-wird-kunftig-fur-renditen-von->

wohnmobilieninvestitionen-genauso-wichtig-wie-das-zinsniveau--catella-research abgerufen

dena. (2021). *dena-Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität*. Berlin: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena).

DIN 4109-1:2018-01. (2018). *Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen*. DIN Media.

dpa. (12. 05 2023). *Begrünung von Neubauten wird in Frankfurt Pflicht*. Von Süddeutsche Zeitung: <https://www.sueddeutsche.de/panorama/klimaschutz-begrueung-von-neubauten-wird-in-frankfurt-pflicht-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-230523-99-797075> abgerufen

eba. (2020). *Guidelines on loan origination and monitoring*. European Banking Authority.

eba. (2025). *Guidelines on the management of environmental, social and governance (ESG) risks*. European Banking Authority.

European Commission. (19. 12 2022). *COP 15: Historisches globales Übereinkommen für Natur und Mensch. Kunming-Montreal Biodiversitätsabkommen*. Von European Commission: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_22_7834 abgerufen

European Commission. (2021).

European Commission. (26. 02 2025). *Omnibus I*. Von General Publications: https://commission.europa.eu/publications/omnibus-i_en abgerufen

European Environment Agency. (kein Datum). *The material Footprint of Europe*. Von <https://www.eea.europa.eu/publications/the-material-footprint-of-europe> abgerufen

Expertenrat für Klimafragen. (2025). *Zweijahresgutachten 2024*. Berlin: Expertenrat für Klimafragen (ERK) .

EZB. (2020). *Leitbaden zu Klima- und Umweltrisiken*. Europäische Zentralbank, Bankenaufsicht.

FAO. (2024). *The State of World's Forests 2024*. Rom: FAO.

Gebäudeenergiegesetz (EnEg), BGBl. 2023 I Nr. 309 (13. 11 2023).

Gebäudeenergiegesetz (GEG), BGBl. 2023 I Nr. 280 (08. 08 2020).

Gebäudeforum Klimaneutral. (11 2024). *Nachweisverpflichtungen gemäß GEG 2024*. Von Gebäudeforum Klimaneutral: <https://www.gebaeudeforum.de/ordnungsrecht/geg/geg-2024/nachweisverpflichtungen/> abgerufen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), BGBl. I S. 2542, BGBl. 2024 I Nr. 323 (29. 07 2009).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltrisiken durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (BlmSchG), BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123; BGBl. 2025 I Nr. 58 (17. 05 2013).

Gewerbeabfallverordnung , BGBl. I S. 896 (18. 04 2017).



Glass for Europe. (2025). *Discover the Flat glass and glazing sector*. Von Glass for Europe: <https://glassforeurope.com/the-sector/industry/> abgerufen

Günther, C., Pahle, M., Govorukha, K., Osorio, S., & Fotiou, T. (2024). *Carbon Prices on the rise? Shedding Light on the emerging second EU Emissions Trading System (EU ETS 2)*. Von https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4808605 abgerufen

International Energy Agency. (2022).

IPBES. (2019).

IPCC. (2019).

IRP. (2019). *Global Resources Outlook*. Nairobi: UNEP.

Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), BGBl. I S. 2154 (5. 12 2022).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), BGBl. I S. 212, BGBl. 2023 I Nr. 56 (24. 12 2012).

Landeshauptstadt München. Gestaltungs- und Begrünungssatzung., 924 (23. 5 1996).

Landkreis Bayreuth Klimaschutzmanagement. (2023). *Instrumente zur Förderung blau-grüner Infrastrukturen*. Von https://klima.landkreis-bayreuth.de/media/11314/20230502_leitfaden-fuer-kommunen_instrumente-zur-foerderung-blau-gruener-infrastrukturen.pdf abgerufen

Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA-Luft) (18. 08 2021).

PwC. (2023). *Natur ist unser Kapital. Biodiversität: Ein unterschätztes Thema in der Immobilienwirtschaft?*

PwC, WWF. (2024). *Natur- und Biodiversitätsschutz im deutschen Finanzsektor*. PwC.

Richtlinie EU 2024/1275 des europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (14. 04 2024).

Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister. (kein Datum). *Datenmeldung*. Von Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister: <https://www.verpackungsregister.org/systembeteiligung-und-datenmeldung/datenmeldung> abgerufen

Sundell, J. (2004). On the Origins of Sick Building Syndrome . *Indoor Air*.

Tagesschau. (03. 04 2025). *Millionenstrafe für Deutsche-Bank-Tochter DWS*. Von Tagesschau: <https://www.tagesschau.de/investigativ/ndr/wwf-greenwashing-dws-bussgeld-strafe-100.html> abgerufen

Umwelt Bundesamt. (15. 01 2025). *Finale Daten für 2023: klimaschädliche Emissionen sanken um zehn Prozent*. Von Pressemitteilungen: <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/finale-daten-fuer-2023-klimaschaedliche-emissionen> abgerufen

Umwelt Bundesamt. (29. 11 2023). *Erstes bundesweites Klimaanpassungsgesetz vom Bundestag verabschiedet*. Von Umwelt Bundesamt.: <https://www.umweltbundesamt.de/erstes-bundesweites-klimaanpassungsgesetz> abgerufen



- Umwelt Bundesamt. (04. 03 2024). *Emissionen aus Betrieben der Metallindustrie*. Von Umwelt Bundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/industrie/emissionen-aus-betrieben-der-metallindustrie#das-schadstofffreisetzungs-und-verbringungsregister-prtr-in-deutschland> abgerufen
- Umwelt Bundesamt. (15. 03 2024). *Klimaemissionen sinken 2023 um 10,1 Prozent - größter Rückgang seit 1990*. Von Pressemitteilungen: <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/klimaemissionen-sinken-2023-um-101-prozent> abgerufen
- UNEP. (2022). *Sand and Sustainability: 10 Strategic recommendations to avert a crisis*. Genf: United Nations Environment Programme.
- UNEP. (06. 02 2023). *The problem with our dwindling sand reserves*. Von UN Environmental Programme: <https://www.unep.org/news-and-stories/story/problem-our-dwindling-sand-reserves> abgerufen
- Union Investment. (2024). *Großanleger weiter auf Nachhaltigkeitskurs*. Von https://cdn.dam.union-investment.de/636299_Markterhebung_2024_Br.pdf abgerufen
- Verpackungsgesetz (VerpackG), BGBl. I S. 2234 und BGBl. 2023 I Nr. 294 (5. 7 2017).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), BGBl. I S. 2585, BGBl. 2023 I Nr. 409 (31. 07 2019).
- World Green Building Council. (2019).
- World Health Organization. (2018).
- World Steel Association. (2020). *2020 World Steel in Figures*. Brüssel: World Steel Association .
- World Steel Association. (24. 01 2025). *December 2024 crude steel production and 2024 global crude steel production totals*. Von World Steel Association: <https://worldsteel.org/media/press-releases/2025/december-2024-crude-steel-production-and-2024-global-totals/> abgerufen
- ZIA. (2021). *Nachhaltige Unternehmensführung*. Von Perspektiven der Immobilienwirtschaft: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/Nachhaltige_Unternehmensfuehrung_FIN1.pdf abgerufen
- ZIA. (08. 04 2024). *Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen*. Von ZIA Deutschland: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf> abgerufen

