

7. Gastbeitrag Dr. Sven Weberbauer
und Paul Oligschläger, KPMG

Corporate Sustainability Reporting Directive

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet zukünftig große Unternehmen zur Berichterstattung über die Berücksichtigung und den Umgang mit sozialen und ökologischen Herausforderungen.

Am 10. November 2022 wurde die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen vom EU Parlament verabschiedet. Ziel der neuen Richtlinie ist es, die bereits bestehende Richtlinie über die Angabe nicht finanzieller Informationen (Non-Financial Reporting Directive – NFRD) zu überarbeiten und zu stärken. Grundlage hierfür war die Annahme des Richtlinienvorschlags durch die Europäische Kommission am 21. April 2021 im Zuge des EU Green Deal.

Die CSRD soll sicherstellen, dass Unternehmen verlässliche und vergleichbare Nachhaltigkeitsinformationen bereitstellen, die Stakeholder für die Bewertung nicht finanzieller Leistungen von Unternehmen benötigen. Damit soll vor allem die Transparenz verbessert werden, um die Umorientierung von Investitionen auf nachhaltige Technologien und Unternehmen zu fördern.

Die Zahl der Unternehmen, die zukünftig den EU-Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung unterliegen, erhöht sich mit den neuen Regelungen drastisch.

Für betroffene Unternehmen bringen die neuen Berichtsanforderungen erhebliche Veränderungen in Bezug auf den Umfang der Veröffentlichung sowie die Verlagerung von der freiwilligen zu einer verpflichtenden Offenlegung mit sich. Jeder Vorstand eines Unternehmens ist für die Umsetzung der Richtlinie in Anlehnung an die verbindlichen EU-Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (European Sustainability Reporting Standards – ESRS), die von der Europäischen Beratungsgruppe für Rechnungslegung (EFRAG) zu erarbeiten sind, verantwortlich.

Für alle betroffenen Unternehmen ist es somit entscheidend, schnellstmöglich mit den Vorbereitungen für die Umsetzung der CSRD zu beginnen, um die Einhaltung der Berichtsanforderungen zeitlich sicher zu stellen. Die Offenlegungspflichten basieren auf einer Reihe durch die europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards (ESRS) festgelegter ESG-Themen wie zum Beispiel Klimawandel, Umweltverschmutzung, Biodiversität, betroffene Gemeinschaften und Geschäftsgebaren. KPMG hat acht Erfolgsfaktoren für die Vorbereitung auf die CSRD-Berichterstattung identifiziert. Sie beruhen auf Erfahrungen aus der Startphase der CSRD-Reise, die üblicherweise mit der Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse beginnt.

In der CSRD werden vier Gruppen von betroffenen Unternehmen festgelegt:



¹ Für KMU besteht die Möglichkeit, zwei Jahre lang nicht zu berichten und die Berichterstattung erst im Jahr 2029 auf der Grundlage der Daten für 2028 aufzunehmen.
² Kleinunternehmen sind Unternehmen, die zwei der drei folgenden Größenmerkmale nicht überschreiten (einschließlich Tochtergesellschaften): 10 Mitarbeitende, Nettoumsatzerlöse von 700.000 Euro, Bilanzsumme von 350.000 Euro.
³ Für KMU und Mutterunternehmen aus Drittstaaten werden gesonderte Standards entwickelt (Verabschiedung bis zum 30. Juni 2024).
⁴ Kleine und nicht komplexe Institute sowie Versicherungs-Captives werden wie börsennotierte KMU behandelt (Opt-out-Option bis 2028 entfällt, sofern sie nicht die Definition eines KMU erfüllen).
⁵ Oberste Mutterunternehmen aus Drittstaaten, die in der EU einen Gesamtkonzernumsatz von mehr als 150 Mio. Euro erzielen

Viele Immobilienunternehmen haben erkannt, dass sie mit den Vorbereitungen für die Einführung der CSRD beginnen müssen, um den von der EU vorgegebenen Zeitplan einhalten zu können. Der erste Schritt in der Vorbereitung auf die CSRD besteht in der Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Sie stellt ein zentrales Element der CSRD dar und ist in hohem Maße dafür ausschlaggebend, in welchem Umfang die Berichterstattung erfolgen muss. Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse ist komplexer als das, was viele Unternehmen in der Vergangenheit gewohnt waren, da sie Unternehmen dazu anleitet, sowohl ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Umwelt (Wesentlichkeit der Auswirkungen) als auch die finanziellen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsthemen auf ihr Unternehmen (finanzielle Wesentlichkeit)¹ zu untersuchen.

Europäische Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) mit Beispielen für messbare immobilienbezogene Ziele.

UMWELT ²			im NEO abgebildete KPIs/Informationen
E1	Klima	<ul style="list-style-type: none"> Energieausweis (EPC / BREAAW / LEEP) Primärenergiebedarf (Primary Energy Demand – PED) 	<ul style="list-style-type: none"> Primärenergieverbrauch Endenergieverbrauch Stromverbrauch Wärmeverbrauch Kälteverbrauch Ökostromverbrauch
E2	Umweltverschmutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wasserverschmutzung Emissionen von Luftschadstoffen NOx, N₂O, CH₄ 	<ul style="list-style-type: none"> Eigenerzeugung & Eigennutzung (Direkte Treibhausgasemissionen) Fremderzeugung & Eigennutzung (Indirekte Treibhausgasemissionen) Eigenerzeugung & Export (Vermiedene Treibhausgasemissionen) CO₂-Ausstoß Müllaufkommen
E3	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Wasserverbrauch³ (Mio. m³) Insgesamt recyceltes und wiederverwendetes Wasser in m³ 	<ul style="list-style-type: none"> Frischwasserverbrauch Abwasserverbrauch
E4	Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> % der Projekte, deren ökologische Integrität verbessert wurde.¹ Umwandlung der Landbedeckung im Laufe der Zeit (durch Aufforstung) 	
E5	Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> Steigerung der zirkulären Materialnutzungsrate Materialpass³ 	

SOZIALES			
S1	Eigene Belegschaft	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl der Vorfälle, Abwesenheitsquote (%), geschlechtsspezifische Lohngefälle, Mitarbeiterzufriedenheit⁴ 	
S2	Beschäftigte in der Wertschöpfungskette	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl der Vorfälle, Abwesenheitsquote (%), geschlechtsspezifische Lohngefälle, Treibhausgasemissionen³ 	
S3	Betroffene Gemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> Lokale Auftragnehmer und Beschäftigung (%)³ 	
S4	Verbraucher/Endnutzer	<ul style="list-style-type: none"> Sozialmiete (%), Mieterzufriedenheit, Sicherheitsempfinden der Endnutzer³ 	

GOVERNANCE			
G1	Geschäftsgebaren	<ul style="list-style-type: none"> Verhaltenskodex, Häufigkeit von Bestechung / Korruption³ Ergebnisse von Rechtsverfahren³ Lobbyausgaben³ 	

¹ Corporate Sustainability Reporting Directive – KPMG in den Niederlanden
² Quelle: European Sustainability Reporting Standards (ESRS)
³ Quelle: KPMG in Deutschland

KPMG hat acht Erfolgsfaktoren für die Vorbereitung auf die CSRD-Berichterstattung identifiziert. Sie beruhen auf Erfahrungen aus der Startphase der CSRD-Reise, die üblicherweise mit der Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse beginnt.

Die Erfolgsfaktoren sind:

1. Nutzen Sie die CSRD als Chance für Transparenz

Die CSRD stellt nicht nur eine Verantwortung dar, sondern auch eine Chance. Durch die CSRD-Berichterstattung kann Transparenz darüber geschaffen werden, welche ESG-Bemühungen unternommen werden, um auf nachhaltige und sozialverträgliche Weise Mehrwert zu schaffen. Der CSRD-Rahmen kann als Strategieinstrument genutzt werden, um sich auf die wirklich wichtigen Aspekte zu konzentrieren, um 1) negative gesellschaftliche Auswirkungen zu minimieren, 2) positive Auswirkungen zu verstärken und 3) negative finanzielle Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit zu mindern.

2. Benennung zuständiger Personen

Die ESG-Berichterstattung fällt nicht nur in die Zuständigkeit der Kontroll- und Finanzabteilung. Legen Sie Verantwortlichkeiten durch die Rolle als Business Owner klar fest und gestalten Sie die Governance so, dass die Berichterstattung zu Kennzahlen wesentlicher CSRD-Themen zu einer gemeinsamen Verantwortung wird.

3. Schaffung von Bewusstsein in Ihrem Immobilienunternehmen

Auch wenn es sich bei der CSRD um eine Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung handelt, wirkt sie sich auf alle Mitarbeitenden in Ihrem Unternehmen aus. Beispiele dafür sind die Art und Weise Ihrer (zukünftigen) Geschäftstätigkeiten, das Marketing und die Controlling-Abteilung. Indem Sie Ihre Mitarbeitenden in den Prozess einbeziehen, stellen Sie sicher, dass die CSRD-Berichterstattung nicht nur zu einer Formalität oder einem Aushängeschild wird, sondern die ESG-Bemühungen Ihres Unternehmens unterstreicht.

4. Gründlichkeit bei der Bewertung wesentlicher Themen

Gehen Sie bei der Identifizierung wesentlicher Themen umfassend und verständlich vor, um die Prioritäten Ihres Unternehmens widerzuspiegeln. Dies hilft Ihren Stakeholdern dabei, Ihre ESG-Prioritäten angemessen zu beurteilen.

5. Abbildung der Wertschöpfungskette

Bei der Durchführung einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse nach CSRD ist es entscheidend, einen Überblick über alle Stakeholder in der jeweiligen Wertschöpfungskette Ihres Unternehmens zu haben. Unabhängig davon, ob es sich dabei um Immobilieninvestments, Entwicklungs- oder Bauunternehmen, Immobilienmanager oder sonstige Immobilienunternehmen handelt – die Abbildung der Wertschöpfungskette hilft dabei, die wesentlichen Themen für Ihre Stakeholder zu identifizieren, und kann außerdem dazu beitragen, wesentliche Themen für Ihr Unternehmen festzustellen. Darüber hinaus ist das Verständnis, an welcher Stelle in der Wertschöpfungskette Themen wesentlich sind, teilweise relevant dafür, worüber genau für CSRD berichtet werden muss.

6. Offenheit gegenüber kritischem Feedback im Hinblick auf wesentliche Themen

Eines der Ziele der CSRD besteht darin, die Transparenz zu erhöhen. Sowohl interne als auch externe Stakeholder können dazu beitragen, die Relevanz und Integrität Ihrer Liste wesentlicher Themen zu erhöhen, was Offenheit gegenüber Kritik erfordert.

7. Direkte Zuordnung von Datenanforderungen

Es ist wichtig, von Anfang an zu beurteilen, mit welchen Datenanforderungen die identifizierten Wesentlichkeitsthemen einhergehen. Es kann sein, dass die zur Verfügung stehenden Daten künftige Voraussetzungen für die regelmäßige Berichterstattung noch nicht vollends erfüllen und/oder dass Daten durch Dritte in Ihrer Wertschöpfungskette zur Verfügung gestellt werden müssen. Um sich auf die spätere Berichterstattung vorzubereiten, ist es wichtig, ein Verständnis dafür zu entwickeln, wie wichtig das Einholen relevanter Daten ist.

8. Sicherstellung angemessener Systeme für die Offenlegung von Daten

Die Einhaltung der CSRD erfordert mehr als das einmalige Offenlegen von Daten, da die Richtlinie die Berichterstattung über Fortschritte vorschreibt. Durch die Einführung und Nutzung angemessener Systeme kann sichergestellt werden, dass die fortlaufende Berichterstattung nicht zu einer untragbaren Last wird.