

ZIA-POSITIONEN ZUM OMNIBUS-PAKET

Stand: 25.02.2025

A. Einführung

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. unterstützt das Ziel, durch die Politiken des Green Deal und der nachhaltigen Finanzwirtschaft (Sustainable Finance) die Transition auf dem Weg zu einem klimaneutralen Europa 2050 zu ermöglichen. In diesem Kontext sind die Vorschriften zur europäischen Nachhaltigkeitsberichterstattung von hoher Bedeutung. Ein fundiertes und effizientes Nachhaltigkeits-Reporting ist wichtig, aber nur ein Element, dass Unternehmen zielgerichtete und wirksame Nachhaltigkeitsmaßnahmen planen und umsetzen und Investoren belastbare Anlageentscheidungen treffen können. Dies gilt insbesondere für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft, für die in der gesamten Wertschöpfungskette vom Projektentwickler bis zum Bestandshalter enorme Herausforderungen bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bestehen. Um diesen Weg erfolgreich fortsetzen zu können, ist ein adäquater, fokussierter regulatorischer Rahmen für den Clean Industrial Deal und Sustainable Finance unerlässlich.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Umsetzung der konkreten Reporting-Vorgaben zur Taxonomie, zur Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und zur Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) mit einem überbordenden Aufwand verbunden ist, der nicht mehr im Verhältnis zum Nutzen steht. Unternehmen laufen Gefahr, zu viele der ohnehin schon knappen Ressourcen in die Produktion von Berichten zu leiten, anstatt diese dringend benötigten Kapazitäten zur eigentlich notwendigen gesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes bereitzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird die EU-Omnibus-Initiative zur Vereinfachung der Nachhaltigkeitsberichterstattung ausdrücklich unterstützt. Sie bietet die Chance, die ausufernden Reporting-Anforderungen deutlich zu reduzieren und die Offenlegungspflichten zugleich effizienter, kohärenter und praxisnaher zu gestalten. Dies wäre eine wichtige Grundlage, um die Ziele schneller durch gezielte Steuerung wesentlicher Kriterien erreichen zu können. In diesem Sinne unterstützt der ZIA die vorgenannten Initiativen mit den folgenden konkreten Vorschlägen.

B. Vorschläge im Einzelnen

I. Corporate Sustainability Reporting Directive

Um bürokratischen Aufwand deutlich zu reduzieren und gleichzeitig unternehmerische Verantwortung zu ermöglichen, sollte erwogen werden, die CSRD-Anforderungen für Unternehmen, die ab dem Geschäftsjahr 2025 oder später erstmals berichten müssen, um **zwei Jahre zu verschieben**. Dies würde betroffenen Unternehmen den dringend benötigten Spielraum geben, um sich an das neue Regelungsumfeld anzupassen. Zugleich sollte die Berichtspflicht auf den wirtschaftlichen Eigentümer abgestellt werden, um Mehrfachberichte der gleichen Sachverhalte zu vermeiden. Ferner sollten

Tochtergesellschaften von Konzernen erst im zweiten Berichtsjahr einbezogen werden müssen und es ist auf das wirtschaftliche Eigentum abzustellen.

Der **Inhalt** der CSRD-Nachhaltigkeitsberichterstattung muss **deutlich reduziert** werden, um unnötige Belastungen der Unternehmen zu vermeiden und sie in die Lage zu versetzen, ihre Ressourcen zum Nutzen von Innovation und nachhaltigem Wachstum einzusetzen. **Zusätzliche** Belastungen für Unternehmen durch **sektorspezifische Berichtspflichten** sollten vermieden werden. Für immobilienbezogene Datenpunkte sollte nicht über die vom ZIA vorgeschlagene Liste (siehe Anlage; Ergebnis einer interdisziplinären Expertengruppe) der für diesen Sektor relevanten einheitlich definierten acht KPIs mit 27 Datenpunkten hinausgegangen werden. Zur Feststellung der Taxonomiefähigkeit genügen bis zu 49 weitere Datenpunkte.

Um die Prozesse zu vereinfachen und digital abzubilden, **bedarf es einheitlicher Vorgaben bezüglich der standardisierten Datenerhebung** sowie der **manipulationsfreien Übermittlung** zum Empfänger (Bank, Aufsicht, Investor, Eigentümer). Eine Prüfung durch Dritte muss transparenten und einheitlichen Schemata folgen. Prüfberechtigt sollten neben den Wirtschaftsprüfern auch andere akkreditierte Zertifizierungsgesellschaften sein.

Um haftungsrelevante Prüfungsproblematiken zu vermeiden, sollten nur sehr wenige relevante KPIs im Lagebericht publiziert werden. Das wäre im Sinne einer aussagekräftigen Berichterstattung, da ansonsten Unternehmen und Führungskräfte mit Blick auf die Haftungsrisiken notgedrungen zurückhaltender mit Informationen wären. Bei berichtspflichtigen Unternehmen sollte eine Berichterstattung beispielsweise nach internationalem GRI-Standard separat vom Lagebericht erfolgen können. Damit ergäbe sich auch eine international vergleichbare Berichterstattung.

II. EU-Taxonomie

1. Vereinfachung der DNSH-Kriterien

Die **Do No Significant Harm (DNSH)-Kriterien** der EU-Taxonomie sind in ihrer praktischen Handhabung **zu komplex und zu unflexibel**. Gerade kleinere Marktteilnehmer scheitern - oftmals mangels verfügbarer Daten - an der Prüfung, dem Nachweis und damit der Einhaltung der DNSH-Kriterien. Der Ansatz, dass bei fehlenden Angaben zu nur einem DNSH-Kriterium die Taxonomie-Konformität insgesamt verloren geht, ist zu starr.

Prüfprozesse, die aufgrund von Genehmigungsprozessen bereits an anderer Stelle durchgeführt wurden, müssen nicht wiederholt werden. Gleiches gilt für Risiken, die bereits durch andere Institutionen geprüft und eingepreist werden.

Der ZIA empfiehlt, die **DNSH-Prüfung** flexibler zu gestalten und einen **comply-or-explain-Ansatz** zu verankern: Durch diesen sollte die Nichteinhaltung einzelner DNSH-

Kriterien belastbar begründet und transparent werden, aber nicht zur Verfehlung führen. Die Beurteilung obläge damit dem wirtschaftlichen Eigentümer und wäre von diesem zu berichten und zu vertreten.

2. Verankerung von Transformation für Renovierungen

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft liegt das größte Potenzial zur Einsparung von CO₂-Emissionen in der Sanierung von Bestandsgebäuden. Die geltenden Taxonomie-Kriterien für den Gebäudesektor heben diese Potenziale nicht.

Deswegen muss die EU-Taxonomie Anreize für eine Bestandssanierung setzen, selbst wenn (unmittelbar) nach der Sanierung kein Neubaustandard erreicht werden kann.

Der ZIA empfiehlt, die gesamte Immobilie für die Dauer der Amortisation (i.d.R. 20 Jahre) als **Taxonomie-konform** einzustufen, **sofern der Primärenergiebedarf infolge einer Sanierung innerhalb von fünf Jahren um 50 % reduziert wird.**

3. Einbeziehung eigenerzeugter, erneuerbarer Energie

Für die Reduzierung des Primärenergiebedarfs im Rahmen der Wirtschaftstätigkeit „7.2 Renovierung bestehender Gebäude“ ist es derzeit nicht möglich, eigenerzeugte, erneuerbare Energien anzurechnen. Im Hinblick auf die erheblichen Einsparpotenziale durch **eigenerzeugte Energie** sollte diese für die Reduzierung des Primärenergiebedarfs **mit bis zu 20% berücksichtigt werden** können.

4. Green Asset Ratio

Kreditinstitute weisen über die Green Asset Ratio (GAR) den Bilanzsummenanteil ihres im Sinne der EU-Taxonomie nachhaltigen Geschäfts aus. Aufgrund des Bezugs zur EU-Taxonomie werden für die Ermittlung der Taxonomie-Quote im Zähler nur Taxonomie-fähige Aktivitäten erfasst. Allerdings bildet die EU-Taxonomie nur einen kleinen Ausschnitt an Aktivitäten ab, die zu einer Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen. Nicht Taxonomie-fähige Aktivitäten werden damit benachteiligt. Zudem führt die **asymmetrische Berechnung von Zähler und Nenner** zu Verzerrungen. So werden Kredite an kleine und mittlere Unternehmen oder Unternehmen außerhalb der EU nicht im Zähler erfasst, da sie keiner Non-Financial Reporting Directive (zukünftig CSRD-Berichtspflicht) unterliegen. Beispielsweise wird die Finanzierung von Windparks über Objektgesellschaften (Special Purpose Vehicles) nicht im Zähler erfasst. Allerdings spielen diese Kredite bei der Berechnung des Nenners wiederum eine Rolle. Die GAR wird damit künstlich limitiert und sollte grundsätzlich überdacht werden, da ansonsten die Finanzierung der mittelständischen Wirtschaft gefährdet wird.

Der ZIA empfiehlt, die **GAR als Kenngröße abzuschaffen**, zumindest aber die Berechnungsgrundlage für Zähler und Nenner anzugleichen und die Kennzahl als Steuerungsgröße für (mögliche) Eigenkapitalzuschläge für Kreditinstitute auszuschließen.

III. Sustainable Finance Disclosure Regulation

1. Entwicklung von Produktkategorien, einschließlich einer Transformationskategorie

Die als Offenlegungspflichten konzipierten Art. 8 und Art. 9 der SFDR stiften in der Praxis mehr Verwirrung als Klarheit und überfordern die Anwender. Gleichzeitig besteht im Markt ein Bedarf nach einer Kategorisierung der aufgelegten Finanzprodukte.

Deswegen sind **Produktkategorien mit klaren Vorgaben zu entwickeln**.

In diesem Sinne empfiehlt sich die **Regelung einer Transformationskategorie**, in der über die Laufzeit der Haltedauer das Objekt verbessert werden kann und die Vorgaben nicht bereits bei Ankauf zu erfüllen sind.

2. Harmonisierung der SFDR mit anderen Sustainable Finance-Regelwerken

Die Sustainable Finance-Regulierung ist mit ihren Vorgaben nicht kohärent und verursacht unnötigen Mehraufwand.

Die **Vorgaben bedürfen daher einer Harmonisierung über die verschiedenen Regelwerke hinweg**.

Insbesondere die aus den Principal Adverse Impacts (PAIs) der SFDR und den DNSH-Kriterien der EU-Taxonomie resultierenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sollten vereinheitlicht werden.

Weiter empfiehlt es sich, die PAIs auf Unternehmensebene vollumfänglich in der CSRD aufgehen zu lassen und aus der SFDR zu streichen.

IV. Daten und Digitalisierung

Von entscheidender Bedeutung ist, dass **für das Reporting abgefragte Daten relevant, messbar, von überregionaler Bedeutung und digitalisierbar** sind. Die Verhältnismäßigkeit des Erhebungsaufwands muss gewahrt sein, ebenso wie das Verursacher- und Subsidiaritätsprinzip.¹ Zu berichtende **Datenpunkte sollten auch immer im direkten Einflussbereich des Berichtspflichtigen liegen**, so dass etwa standortbezogene Daten, die als Marktinformationen vorliegen, sowie Wasser- oder Abfallverbräuche von Mietparteien einer vermieteten Immobilie kein Bestandteil eines immobilienbezogenen Reporting sein sollten – zumal auch datenschutzrechtliche Hürden bei der Erfassung bestehen. Grundsätzlich sollten Berichtspunkte numerisch quantitativ abbildbar sein, d. h. im Umkehrschluss sollten textliche, oftmals unsystematische Ausführungen vermieden werden.

¹ Das heißt, dass z. B. Detailregelungen zur Biodiversität, die in den verschiedenen Mitgliedstaaten und -regionen der EU aus klimatologischen Gründen ganz unterschiedlich zu treffen sein werden, weiterhin originäre Aufgabe der örtlichen Behörden im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung sein sollten. Daher sollte das ordnungsgemäße Vorliegen einer solchen Genehmigung für die Zwecke des ESG-Reporting ausreichen und nicht der zugehörige Detailgrad berichtet werden, was oftmals mit erheblichem Erhebungsaufwand einhergeht.

Ansprechpartner

Dr. Joachim Lohse

Geschäftsführer

E-Mail: joachim.lohse@zia-deutschland.de

Daniel Bolder

Leiter Europabüro Brüssel

Tel.: +32 2 550 16 14

E-Mail: daniel.bolder@zia-deutschland.de

EUROPA



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft