

STELLUNGNAHME

21.07.2025

BMJV-Referentenentwurf zur Umsetzung der
Richtlinie (EU) 2022/2464 hinsichtlich der
Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Stellungnahme

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. unterstützt Maßnahmen zur Erreichung der deutschen Klimaschutzziele. Dafür ist ein fundiertes und effizientes Nachhaltigkeits-Reporting wichtig. Es ist aber nur ein Element, damit Unternehmen zielgerichtete und wirksame Nachhaltigkeitsmaßnahmen planen, umsetzen und Investoren belastbare Anlageentscheidungen treffen können. Um diesen Weg erfolgreich fortsetzen zu können, ist ein adäquater, fokussierter regulatorischer Rahmen unerlässlich.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Umsetzung der konkreten Reporting-Vorgaben zur Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) 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 für innerbetriebliche Klimaschutzaufgaben wie Maßnahmenidentifikation, Projektplanung und technische Umsetzung bereitzustellen.

Vor diesem Hintergrund unterstützt der ZIA ausdrücklich die **EU-Omnibus-Initiative** zur Vereinfachung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie bietet die Chance, die ausufernden Reporting-Anforderungen deutlich zu reduzieren und die Offenlegungspflichten zugleich effizienter, kohärenter und praxisnaher zu gestalten. Dies ist eine wichtige Grundlage, um die Ziele schneller durch gezielte Steuerung wesentlicher Kriterien erreichen zu können.

Der ZIA begrüßt, dass im Referentenentwurf größtenteils eine **eins-zu-eins Umsetzung** der Richtlinie angestrebt wird und an vielen Stellen nicht über das Mindestmaß der EU-Richtlinie drüber hinaus gegangen wird. Dies begrenzt den mit den neuen Regelungen verbundenen bürokratischen Aufwand und gewährleistet eine europäische Vergleichbarkeit.

Ausschluss von unwesentlichen Tochterunternehmen

Bestimmte Tochtergesellschaften sollten aufgrund ihrer Größe oder Eigenschaften als nicht produzierende Einheiten (bspw. Fonds-/Assetmanager als Töchter von Banken) bei der Konsolidierung parallel zu der Finanzberichterstattung nach § 296 Abs. 2 HGB außen vor bleiben dürfen. Eine fehlende Wesentlichkeitsschwelle mit Blick auf die in die Berichterstattung einzubeziehenden Gesellschaften ist mit viel Bürokratie verbunden.

Eine Einbeziehung aller Gesellschaften in den Konsolidierungskreis würde eine deutliche Verschärfung der bisher bestehenden Non Financial Reporting Directive (NFRD) darstellen. Diese bot ein gewisses Maß an Pragmatismus, welche die CSRD vermissen lässt. Hier gab es mit Blick auf Umweltbelange noch eine Wesentlichkeitsschwelle und es musste ausschließlich über Belange von Produktionsstandorten berichtet werden.

Ausweitung des Prüferkreises

Die CSRD enthält ein Wahlrecht, welches auch die Einbindung unabhängiger Prüfungsdienstleister ermöglichen würde. Der ZIA spricht sich mit großem Nachdruck für eine solche Wahlmöglichkeit aus, die neben Wirtschaftsprüfern auch Umweltgutachterorganisationen einschließen würde. Denn bei einem ausschließlichen Prüfrecht durch Wirtschaftsprüfer befürchten unser Mitgliedsunternehmen aus der Immobilienwirtschaft Marktverengungen, Kapazitätsengpässe und im Ergebnis zu hohe Preise bei der externen Prüfung.

Unternehmen sollten daher auch in Deutschland aus allen drei von der EU vorgesehenen Optionen von Abschlussprüfern, Wirtschaftsprüfern und unabhängigen Erbringern von Prüfdienstleistern frei wählen können, wen sie mit der Prüfung beauftragen. Für eine solche Öffnung des Prüfermarktes spricht zudem, dass mehr Wettbewerb entsteht und weitere Expertisefelder für die Prüfung genutzt werden können, insb. von Unternehmen außerhalb der Prüfungsbranche, die über langjährige Expertise in der Umweltbegutachtung, bei ESG-Strategien und der CSRD-Umsetzung verfügen.

Der ZIA begrüßt, dass der Referentenentwurf eine begrenzte Prüfungssicherheit (limited insurance) für den Nachhaltigkeitsbericht vorsieht. Eine Plausibilitätsprüfung ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft ausreichend.

Offenlegungslösung anstatt Aufstellungslösung

Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass der Konzernlagebericht im einheitlichen elektronischen Berichtsformat nach Maßgabe des Artikels 3 der ESEF-Verordnung, d.h. im XHTML-Format, aufzustellen und die Angaben im Nachhaltigkeitsbericht gemäß den (noch zu erlassenden) Vorschriften der ESEF-Verordnung auszuzeichnen sind. Diese sogenannte Aufstellungslösung für den Konzernlagebericht wird von uns abgelehnt, da sie höheren Bürokratieaufwand und Rechtsunsicherheit verursacht, ohne dass damit ein Mehrwert für Adressaten der Unternehmensberichterstattung verbunden ist. Der Gesetzgeber sollte alle zur Verfügung stehenden Gestaltungsspielräume nutzen, um für den Konzernlagebericht eine Offenlegungslösung zu ermöglichen.

Weitere praxistauglichere Ausgestaltungen

Eine praxistaugliche Ausgestaltung wäre es zum Beispiel die Wahlfreiheit für Unternehmen, den Bericht in englischer oder deutscher Sprache zu verfassen. Zudem sollte der Geltungsbeginn der Berichtspflicht bei Überschreitung der Arbeitnehmerschwelle nicht verschärft werden. Ein Überschreiten der Arbeitnehmerschwelle im Jahresdurchschnitt sollte nicht bereits im ersten Jahr dazu führen, dass eine Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung besteht. Stattdessen sollten die Erstanwendungsregelungen erst bei zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren gelten.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Jonathan Kiesel

Referent Energie- und
Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 31

E-Mail: jonathan.kiesel@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 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