

Die Umsetzung der CSRD in Deutschland: Was Immobilienunternehmen jetzt wissen müssen

Im September 2025 legte die Bundesregierung den Regierungsentwurf zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vor und setzte damit einen entscheidenden Impuls zur verpflichtenden Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Unternehmensberichterstattung. Die nationale Umsetzung wurde erforderlich, da Deutschland die ursprüngliche EU-Frist bis Mitte 2024 versäumte. Diese Verzögerung hatte bereits ein Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission ausgelöst, das durch den Gesetzesentwurf adressiert werden soll. Die EU-Richtlinie 2022/2464, ergänzt durch die Richtlinie (EU) 2025/794, verfolgt das Ziel, die Transparenz zu Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) europaweit zu stärken. Daraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen für zahlreiche Branchen – insbesondere für die Immobilienwirtschaft. Der Gesetzgeber strebt einen europaweit einheitlichen Rahmen ohne zusätzliche nationale Berichtspflichten an.

Neuregelungen und Anwendungsbereich

Der Regierungsentwurf befindet sich seit September 2025 im parlamentarischen Verfahren. Das Gesetz soll noch vor Jahresende in Kraft treten, um der EU-rechtlichen Frist gerecht zu werden und das Vertragsverletzungsverfahren zu beenden.

Die Berichtspflichten greifen in gestaffelter Form:

- Ab dem 1. Januar 2025 unterliegen große kapitalmarktorientierte Unternehmen, Kreditinstitute und Versicherungen der Berichtspflicht – sofern sie bereits der bisherigen Non-Financial Reporting Directive (NFRD) unterfielen. Die Veröffentlichung erfolgt im Jahr 2026. Als „groß“ im Sinne dieser ersten Berichtswelle gelten Unternehmen, die kapitalmarktorientiert sind und mehr als 500 Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt) beschäftigen.
- Ab dem 1. Januar 2026 betrifft die Berichtspflicht alle bilanzrechtlich großen Unternehmen, unabhängig von einer Kapitalmarktorientierung. Bilanzrechtlich groß ist ein Unternehmen, das an zwei aufeinanderfolgenden Bilanzstichtagen mindestens zwei der folgenden drei Merkmale erfüllt: mehr als 250 Mitarbeitende (im Jahresdurchschnitt), eine Bilanzsumme von über 20 Mio. € (Summe der Aktivseite) oder ein Umsatz von über 40 Mio. € (jährlicher Nettoumsatz gemäß Gewinn- und Verlustrechnung).
- Ab dem 1. Januar 2027 treten kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen (KMU) in die Berichtspflicht ein, sofern sie keinen Gebrauch vom einmaligen Aufschub bis 2028 machen. KMU im Sinne der CSRD unterschreiten die genannten Schwellenwerte, sind jedoch kapitalmarktorientiert.
- Ab dem 1. Januar 2029 verpflichtet die Richtlinie bestimmte außerhalb der EU ansässige Unternehmen zur Berichterstattung, sofern sie eine signifikante EU-Präsenz aufweisen – insbesondere durch Tochtergesellschaften oder Zweigniederlassungen mit einem konsolidierten Nettoumsatz von über 150 Mio. € im EU-Binnenmarkt.

Ein zentrales Merkmal bildet die Pflicht zur externen Prüfung der Nachhaltigkeitsberichte. Diese Berichte erscheinen künftig gemeinsam mit dem Jahresabschluss und unterliegen einer inhaltlichen Kontrolle durch eine sachkundige, unabhängige Prüfstelle. Damit rückt die ESG-Berichterstattung in ihrer Bedeutung näher an die Finanzberichterstattung heran. Eine zusätzliche Entlastung ergibt sich durch den Wegfall des separaten Lieferkettenberichts nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG).

Berichtsstandards und Anwendungslogik

Ein zentraler Bestandteil der CSRD bildet die Anwendung verbindlicher Berichtsstandards. Die European Sustainability Reporting Standards (ESRS), entwickelt von der EFRAG im Auftrag der Europäischen Kommission, definieren Inhalte, Indikatoren und Offenlegungspflichten. Die Standards gliedern sich thematisch (Umwelt, Soziales, Governance) und kommen abhängig von Unternehmensgröße und Wesentlichkeit zur Anwendung.

Pflicht zur Anwendung der ESRS (Kurzüberblick):

Unternehmensart	ESRS-Pflicht
Große Unternehmen	Ja (vollständig, aber themenselektiv nach Wesentlichkeit)
Kapitalmarktorientierte KMU	Ja, aber vereinfacht (ab 2026)
Nicht-börsennotierte KMU	Nein, freiwillig

Die Anwendung der ESRS erfolgt auf Grundlage der doppelten Wesentlichkeit: Unternehmen analysieren sowohl die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft (Impact-Materialität) als auch umgekehrt die finanziellen Auswirkungen nachhaltigkeitsbezogener Risiken auf das Unternehmen (Finanzielle Materialität). Nur wenn mindestens eine Dimension als wesentlich eingestuft wird, besteht eine Offenlegungspflicht.

Fazit

Trotz des klaren gesetzgeberischen Rahmens bestehen weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung auf europäischer Ebene. Im Rahmen des sogenannten Trilogs zur „Stop-the-Clock“-Richtlinie könnten sich Anwendungszeitpunkte und Detailanforderungen nochmals verschieben.

Immobilienunternehmen sollten frühzeitig auf Szenarien reagieren und flexible, skalierbare Reportingstrukturen etablieren, um den kommenden Verpflichtungen mit strategischer Klarheit zu begegnen.