



Whitepaper

CSRD & CSDDD: Entlastung für die Wohnungswirtschaft

Auswirkungen der EU-Omnibus-Einigung vom 8. Dezember auf mittelständische Wohnungsunternehmen

Executive Summary

Mit der Omnibus-Einigung auf EU-Ebene vom 8. Dezember wurden die Anwendungsbereiche der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) erheblich eingeschränkt. Unternehmen mit weniger als 1.000 Beschäftigten fallen künftig grundsätzlich nicht mehr unter diese Regelwerke.

Für die Wohnungswirtschaft – insbesondere für kommunale, genossenschaftliche und private Bestandhalter – bedeutet dies eine substanzielle Entlastung. Es entstehen nicht nur keine neuen Pflichten, sondern erhebliche Kosten und organisatorische Aufwände werden dauerhaft vermieden. Das Whitepaper analysiert systematisch die vermiedenen Kosten, regulatorischen Risiken und praktischen Auswirkungen dieser Entscheidung auf den Wohnungssektor.

1. Ausgangslage

Die Einführung der CSRD und der CSDDD zielte ursprünglich auf eine weitreichende Transformation unternehmerischer Berichts- und Sorgfaltspflichten in der Europäischen Union. In der ursprünglichen Konzeption wären auch zahlreiche mittelständische Wohnungsunternehmen direkt oder indirekt in die Pflicht genommen worden.

Mit der Omnibus-Einigung wurde diese Entwicklung korrigiert. Der Gesetzgeber beschränkt die verpflichtende Anwendung nun explizit auf sehr große Unternehmen.



Damit wird anerkannt, dass der administrative, finanzielle und rechtliche Aufwand dieser Regulierungen für den Mittelstand unverhältnismäßig gewesen wäre.

2. Vermiedene Kosten im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD)

2.1 Wegfall der verpflichtenden ESG-Berichterstattung

Wohnungsunternehmen unterhalb der Beschäftigtenschwelle müssen keinen CSRD-konformen Nachhaltigkeitsbericht erstellen. Damit entfallen insbesondere:

- Projekt- und Einführungskosten zur CSRD-Readiness
- externe Beratungsleistungen zur Auslegung der ESRS-Standards
- laufende Kosten für Datensammlung, Konsolidierung und Berichtserstellung

Kosteneffekt: In der Praxis werden häufig jährliche Kosten im hohen fünf- bis sechsstelligen Bereich vermieden.

2.2 Wegfall der detaillierten ESG-Datenerhebung

Die ESRS hätten umfangreiche Datenerhebungen verlangt, unter anderem:

- Energie- und Emissionsdaten auf Gebäudeebene
- Sozial- und Personalindikatoren
- Governance-Nachweise und Risikoanalysen

Diese Anforderungen entfallen vollständig.

Vermiedene Aufwände:

- Aufbau ESG-fähiger IT-Systeme und Schnittstellen
 - zusätzliche Fachstellen (ESG-Management, Datencontrolling)
 - dauerhafte Koordinationskosten zwischen Technik, Bestand, Personal und Einkauf
-

2.3 Keine externe Prüfung („Limited Assurance“)

CSRD-Berichte wären extern prüfungspflichtig gewesen.

Vermiedene Risiken und Kosten:



- Prüf- und Attestierungskosten
- interner Vorbereitungs- und Abstimmungsaufwand
- zusätzliche Haftungsrisiken bei fehlerhaften oder unvollständigen Angaben

Gerade für Unternehmen mit regulierten Mieten und begrenzten Margen ist dies eine relevante Entlastung.

3. Vermiedene Kosten im Bereich Lieferkette und Sorgfaltspflichten (CSDDD)

3.1 Keine verpflichtenden Lieferketten-Due-Diligence-Systeme

Wohnungsunternehmen unter 1.000 Beschäftigten unterliegen keinen neuen EU-Sorgfaltspflichten. Entfallen damit unter anderem:

- systematische Risikoanalysen entlang der Wertschöpfungskette
- ESG-Risikoklassifizierungen von Lieferanten
- fortlaufende Dokumentations- und Monitoringpflichten

Vermiedene Kosten:

- Lieferanten-Audits (Bau, Handwerk, Facility Services)
- ESG-Selbstauskunftssysteme
- Schulungs- und Eskalationsprozesse

3.2 Keine zusätzlichen Haftungs- und Rechtsrisiken

Die CSDDD hätte neue zivil- und aufsichtsrechtliche Haftungsrisiken geschaffen.

Nicht erforderlich sind daher:

- neue Compliance-Strukturen
- Haftungsrückstellungen
- zusätzliche Versicherungen für ESG-Risiken

3.3 Schutz vor indirekter Bürokratielast

Ein zentraler Aspekt der Omnibus-Einigung ist der Schutz von KMU vor indirekten Verpflichtungen über große Auftraggeber.



Praktischer Effekt:

- geringere Zahl an ESG-Fragebögen
- weniger individuelle Datenanforderungen
- vereinfachte Vergabe- und Einkaufsprozesse

4. Gesamtbewertung für die Wohnungswirtschaft

Für mittelständische Wohnungsunternehmen wirkt die Omnibus-Einigung als dauerhafter Kostendämpfer. Statt neue Bürokratiestrukturen aufzubauen, bleiben finanzielle und personelle Ressourcen frei.

Diese können gezielt eingesetzt werden für:

- Bestandserhalt
- energetische Modernisierung nach nationalen Förderregimen
- soziale Aufgaben und Quartiersentwicklung

Gerade vor dem Hintergrund steigender Bau-, Energie- und Finanzierungskosten stellt die Entscheidung einen zentralen Stabilitätsfaktor für die Branche dar.

5. Fazit

Die Omnibus-Einigung bedeutet keine Abkehr von Nachhaltigkeit, sondern eine realistische Priorisierung. Während sehr große Unternehmen weiterhin umfassenden Pflichten unterliegen, wird der Mittelstand in der Wohnungswirtschaft vor einer unverhältnismäßigen Regulierungsbelastung geschützt.

Für die Branche ergibt sich daraus:

mehr Planungssicherheit, geringere Fixkosten und zusätzlicher Handlungsspielraum im Kerngeschäft Wohnen.

Aber: Die finanziellen Konsequenzen aller Entscheidungen rund um den Praxispfad, sprich die SOLL-Kosten der Dekarbonisierung nach sauber erstellter IST-Dokumentation werden unverändert eingefordert: von Kreditinstituten, Aufsichtsräten, im Rahmen weiter bestehender Veröffentlichungspflichten