



Durch den Europäischen Green Deal stehen Unternehmen vor einer Vielzahl neuer regulatorischer Herausforderungen, die tiefgreifende Veränderungen in ihrem ESG-Management erfordern. Mit dem ESG-Kompass für Projektentwickler:innen möchte der VÖPE-Ausschuss Corporate Sustainability VÖPE-Mitgliedsunternehmen dabei unterstützen, sich in diesem komplexen Thema zu orientieren und zeitgerecht zukunftsorientierte Maßnahmen zu ergreifen.

Der ESG-Kompass ist als Handbuch konzipiert, das einen grundlegenden Überblick zu den aktuellen Regularien und ihre Bedeutung für nachhaltiges Wirtschaften bietet. Er zeigt zudem auf, wann der beste Zeitpunkt ist, sich mit den einzelnen Vorgaben auseinanderzusetzen, und auf welche Punkte es dabei ganz besonders ankommt. VÖPE-Mitgliedsunternehmen

bekommen mit dem ESG-Kompass also eine praxisorientierte Orientierungshilfe, um die Herausforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu meistern und die komplexen rechtlichen Anforderungen erfüllen zu können. Erscheinen soll das Handbuch Anfang 2025. Einen ersten Überblick zum ESG-Kompass erhalten Sie hier.

Wichtige EU-Regulieren im Rahmen des Europäischen Green Deals

Hier erhalten Sie einen Überblick über die aktuell wichtigsten Regularien. Bitte beachten Sie, dass es sich um einen Auszug handelt, nicht um eine vollständige Liste. Die einzelnen Regularien werden im Handbuch ausführlich beschrieben.

■ CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive):

Diese Richtlinie fordert von Unternehmen eine detaillierte ESG-Berichterstattung. Sie bildet die Grundlage für transparente und einheitliche Standards in der EU. Die Einhaltung der CSRD ist für alle großen Unternehmen verpflichtend und stellt sicher, dass die Nachhaltigkeitsstrategie Teil der Unternehmensführung ist.

■ EU-Taxonomie:

Damit werden klare Kriterien definiert, um wirtschaftliche Aktivitäten als ökologisch nachhaltig einzustufen. Derzeit gibt es sechs Umweltziele: Klimaschutz – Klimawandelanpassung – nachhaltige Nutzung – Schutz von Wasser- und Meeresressourcen – Übergang zur Kreislaufwirtschaft – Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung – Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität von Ökosystemen

■ CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive):

Die Lieferkettenverordnung verlangt von großen Unternehmen, die ökologischen und sozialen Risiken ihrer gesamten Wertschöpfungskette zu überwachen und Maßnahmen zur Risikovermeidung zu ergreifen.

■ OIB-Richtlinie 7:

Sie soll zukünftig die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen sicherstellen.

■ EeffG (Bundes-Energieeffizienzgesetz):

Es soll u.a. die Energieeffizienz steigern, die Erneuerbaren im Energiemix stärken, die Treibhausgasemissionen reduzieren und die Qualität von Energiedienstleistungen heben.

■ CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor):

Dieses Tool hilft der Immobilienwirtschaft, ihre Gebäude auf ein „Stranded-Asset“-Risiko zu überprüfen.

■ CBAM (Carbon Border Adjustment Mechanism):

CBAM zielt darauf ab, CO₂-intensive Importe in die EU durch eine Preisangleichung an europäische Emissionsstandards zu belasten. Damit wird die Verlagerung von CO₂-Emissionen in Drittstaaten reduziert.

■ EUDR (EU-Entwaldungsverordnung):

Diese Verordnung verpflichtet Unternehmen sicherzustellen, dass Rohstoffe und Produkte nicht zur Entwaldung beitragen.

■ Green Claims Directive:

Diese Richtlinie soll Greenwashing (irreführende Produktbezeichnungen oder Umweltaussagen in Werbung und Kennzeichnung) bekämpfen und Unternehmen dazu verpflichten, wissenschaftlich belegte und transparente Umweltangaben zu machen. Verstöße gegen diese Richtlinie können zu hohen Strafen führen.

■ EPBD (Energy Performance of Buildings Directive):

Diese Richtlinie fordert energieeffiziente Gebäude und setzt verbindliche Energieeinsparziele.

■ SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation):

Diese Verordnung fordert von Finanzdienstleistern, ihre Nachhaltigkeitsrisiken offenzulegen.

■ IFRS S1 und IFRS S2 (International Financial Reporting Standards):

Diese internationalen Standards legen Regeln für die Nachhaltigkeitsberichterstattung fest.

Sustainable Intelligence Kompass

Grundlage	direkt betroffen	Wann	Vorbereitung ab / Roadmap
CSRD	Unternehmen, die in den bisherigen Anwendungsbereich der NFRD gefallen sind.	ab 2025 für das Berichtsjahr 2024	muss bereits umgesetzt werden
	2 von 3 Kriterien erfüllen: Nettoumsatz mehr als 50 Mio. Euro; Bilanzsumme mehr als 25 Mio. Euro; mehr als 250 FTEs*	große Unternehmen ab 2026 für das Berichtsjahr 2025	Vorbereitung sollte bereits begonnen haben (50%)
	2 von 3 Kriterien erfüllen: Nettoumsatz mehr als 50 Mio. Euro; Bilanzsumme mehr als 25 Mio. Euro; mehr als 250 FTEs	börsennotierte KMU ab 2027 für 2026	erste Schritte zur Vorbereitung sollten bereits begonnen worden sein
EU-Taxonomie	Unternehmen, die in den bisherigen Anwendungsbereich der NFRD gefallen sind.	ab 2025 für das Berichtsjahr 2024	spätestens jetzt
	2 von 3 Kriterien erfüllen: Nettoumsatz mehr als 50 Mio. Euro; Bilanzsumme mehr als 25 Mio. Euro; mehr als 250 FTEs	große Unternehmen ab 2026 für das Berichtsjahr 2025	spätestens jetzt
	2 von 3 Kriterien erfüllen: Nettoumsatz mehr als 50 Mio. Euro; Bilanzsumme mehr als 25 Mio. Euro; mehr als 250 FTEs	börsennotierte KMU ab 2027 für 2026	spätestens 2025
CSDDD	mehr als 1.000 FTE		innerhalb jetzt notwendiger Regularien bereits Sorgfaltspflichten prüfen (CSRD, EU-TAX, EUDR, CBAM)
	mehr als 450 Mio. Euro Nettoumsatz		
OIB-Richtlinie 7	alle Bauträger:innen, Entwickler:innen, Planer:innen, etc.	angestrebt wird 2027	sehr weitreichende Materie => Vorbereitungen jetzt beginnen
EeffG	privatrechtl. organisierte Unternehmen, wenn mind. 250 FTE bei weniger als 250 FTE, mehr als 50 Mio. Euro Umsatz und 43 Mio. Euro Bilanzsumme		überfällig
CRREM	Immobilienbesitzer:innen, Entwickler:innen etc.		Anwendungstool ohne verpflichtenden Charakter
CBAM	Importeur:innen von entsprechenden Waren	seit 1. Okt 2023 quartalsweise Berichtspflicht, ab 2025 verpflichtende Anmeldung, ab 2026 Kostenverrechnung der Treibhausgasemissionen	spätestens jetzt
EUDR	Marktteilnehmer:innen (Operator) und Händler:innen (Trader); unterschiedliche Verpflichtungen je nach Position in Lieferkette und Unternehmensgröße	Verschiebung Erstanwendung um 12 Monate geplant für große und mittlere Unternehmen ab Ende 2025, Klein- und Kleinunternehmen ab Ende 2026	Verschiebung noch abhängig von Zustimmung EU-Parlament
Green Claims Directive	alle Unternehmen, die in der EU tätig sind (außer Kleinunternehmen mit weniger als 10 FTEs und weniger als 2 Mio. Euro Umsatz)	Beschluss im EU Parlament Anfang 2024, Umsetzung innerhalb von zwei Jahren in nationales Recht.	spätestens Anfang 2026
EPBD	sämtliche Neubauten	ab 2025	müssen den Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude entsprechen
	neue öffentliche Gebäude	ab 2028	müssen den Anforderungen an Nullemissionsgebäude entsprechen
	sämtliche Neubauten	ab 2030	
	Gebäudebestand	bis 2030	durchschnittlichen Primärenergieverbrauch um 16% (2030) bzw. 20-22% (2035) im Vergleich zu 2020 senken
	Gebäudebestand	bis 2035	
	alle Gebäude in der EU	bis 2050	emissionsfreier / sehr energieeffizienter Betrieb
SFDR	Finanzmarktteilnehmer:innen welche ESG-Portfolios managen; Fonds- und Vermögensverwalter:innen; Assetmanager:innen	seit 10.03.2021	Fonds in eine von drei Nachhaltigkeitskategorien einstufen. Negative Nachhaltigkeitsauswirkungen von Unternehmen mit mehr als 500 FTE müssen online offengelegt werden („Comply or explain“)
		seit 01.01.2022	SFDR-Klassifizierung die Einordnung von Investmentprozessen; SFDR ESG-Reporting Detailangaben (18 von 20 Datenpunkten werden verpflichtend)
		seit Mitte 2024	Es muss ein historischen Vergleich erstellt werden, in dem der erste Referenzzeitraum mit dem zweiten Referenzzeitraum verglichen wird.
IFRS S1 und IFRS S2	österreichische Unternehmen, deren Wertpapiere in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind	seit 01.01.2024	überfällig

*Full-Time Equivalents (FTE), Vollzeitäquivalente

Regulatorischer Rahmen und rechtliche Voraussetzungen

Der Europäische Green Deal besteht aus unterschiedlichen politischen Initiativen, die darauf abzielen, die Ziele des Pariser Klimaabkommens einzuhalten und eine klimaneutrale Wirtschaft zu etablieren. Er soll ein umfassendes Wachstum ermöglichen, das ökologisch, sozial und ökonomisch ausbalanciert ist.

Durch Investitionen in Kreislaufwirtschaft, Biodiversität, Energieeffizienz und Forschung sollen innovative Ansätze gefördert werden, die sowohl Emissionen reduzieren als auch Arbeitsplätze schaffen. Das Ziel ist, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % im Vergleich zu 1990 zu senken.

Umsetzung im Ausschuss

Im Vorfeld der Erarbeitung des ESG-Kompasses wurden im Unterausschuss Sustainable Intelligence die relevanten Regularien erfasst und nach Relevanz priorisiert. Mit Unterstützung des VÖPE Next DoTank wurden anschließend die Inhalte genauer erarbeitet. Im ESG-Kompass werden diese detailliert vorgestellt und dargelegt, wie sie sich direkt und indirekt auf Unternehmen auswirken. Da die regulatorischen Anforderungen im Zuge des Europäischen Green Deals stetig an Komplexi-

tät gewinnen, war es essenziell, einen systematischen und nachvollziehbaren Überblick auszuarbeiten. Dabei wurden sowohl gesetzliche Vorgaben als auch freiwillige Standards berücksichtigt, um eine ganzheitliche Perspektive zu bieten. Besonders wichtig war es, Regularien mit hoher Priorität zu identifizieren, die kurzfristige Anpassungen erfordern. Diese Regularien zwingen Unternehmen zu umfassenden Änderungen in der Berichterstattung und Verantwortung entlang der Lieferkette.

Fazit

Der ESG-Kompass verdeutlicht den Umfang der regulatorischen Vorgaben, die sich aus dem Europäischen Green Deal ergeben. Unternehmen sind gefordert, nicht nur ihre Geschäftsmodelle auf Nachhaltigkeit auszurichten, sondern auch strikte gesetzliche Vorgaben zur

Berichterstattung, Lieferantenüberwachung und Klimaanpassung zu erfüllen. Dies stellt eine große Herausforderung dar, bietet aber auch die Möglichkeit, durch innovative Ansätze und nachhaltiges Handeln langfristigen wirtschaftlichen Erfolg zu sichern.

Ausschussvorsitzende: Andreas Köttl (*VÖPE*), Michael Sandriesser (*VÖPE Next*) **Mitwirkende:** Anja Ennsberger (*Winegg*), Marta Smagacz-Jedlinska (*STC*), Fabian Jarisch (*S+B*), Gabriel Kefer (*Investor*), Ines Pfeil (*UBM*), Marcel Ivenz (*STC*), Nicole Richter (*Habau*), Thomas Glanzer (*AluKönigStahl*)

Medieninhaberin im Sinne § 1 Abs. 1 Z 8 Mediengesetz sowie § 5 ECG:

VÖPE Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche. Schwarzenbergplatz 4, 1030 Wien.

Version 1: Oktober 2024

voepe.at

Supported by **voepe | Next**
Die Lebensraumentwickler



Das Österreichische Umweltzeichen
für Druckerzeugnisse, UZ 24, UW 686
Ferdinand Berger & Söhne GmbH.