



Lünendonk®-Whitepaper 2024

# Facility Services und die Corporate Sustainability Reporting Directive

Berichtspflichten im Gebäudemanagement

Eine Publikation der Lünendonk & Hossenfelder GmbH  
in Zusammenarbeit mit



# Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT</b> .....	<b>3</b>
<b>EINLEITUNG: FACILITY SERVICES UND ESG-BERICHTSPFLICHT</b> .....	<b>4</b>
<b>NEUE RAHMENBEDINGUNGEN: CSRD UND ESRS</b> .....	<b>5</b>
<b>NACHHALTIGE GEBÄUDESERVICES UND DIE CSRD</b> .....	<b>8</b>
Nachhaltigkeit im Gebäudemanagement .....	8
Von der Analyse zur Planung und Umsetzung .....	10
Nachhaltigkeit im Service .....	12
Eine beständige Datengrundlage schaffen .....	14
<b>FAZIT: NACHHALTIGKEIT IST EINE GEMEINSCHAFTSAUFGABE</b> .....	<b>16</b>
<b>INTERVIEW MIT KATHARINA BRÄNDLEIN UND LISA FIEDLER</b> .....	<b>17</b>
<b>UNTERNEHMENSPROFILE</b> .....	<b>21</b>
ConClimate GmbH .....	22
Wackler Holding SE .....	23
Lünendonk & Hossenfelder GmbH .....	24



## Vorwort

### ESG CSRD ESRS LkSG CSDDD ...\*

... nein, meine Katze ist mir nicht über die Tastatur gelaufen. Es ist auch kein Key Code für die neueste Kryptowährung. Wer auch in Zukunft in der Facility Branche erfolgreich tätig sein will, dem werden diese Buchstabenkombinationen sehr bald geläufig sein. Bei all diesen Abkürzungen handelt es sich um Gesetze, EU-Direktiven und Regulierungs-Standards, die teilweise schon seit diesem Jahr alle größeren Unternehmen unserer Branche betreffen. Im Ergebnis müssen ca. 15.000 Unternehmen allein in Deutschland künftig direkt und umfassend ihre Strategie, Ziele und Performance im Bereich Nachhaltigkeit bzw. ESG (Environment, Social, Governance) offenlegen.

Die Freude darüber ist geteilt. Einerseits ist es eine echte Errungenschaft, dass sich die EU auf gemeinsame Nachhaltigkeitsstandards verständigt hat - schließlich entscheiden Klimaschutz und Klimagerechtigkeit global darüber, ob unsere Zukunft auf diesem Planeten noch lebenswert sein wird. Andererseits bringt die nachhaltige Transformation unserer Wirtschaft leider auch immer neue Bürokratiemonster zur Welt, die vor allem die Unternehmen zu bewältigen haben. Und das, obwohl uns die Regierenden in Brüssel und Berlin schon seit Jahren den Bürokratieabbau versprochen haben.

Aber, wir haben ja gelernt: Jammern hilft nix! Deshalb möchte ich all den Unternehmen Mut machen, die sich gerade den „ESG-CSRD-ESRS-LkSG-CSDDD-Herausforderungen“ stellen müssen. Aus eigener Erfahrung kann ich sagen: Mit der richtigen Herangehensweise und den passenden (digitalen) Tools ist Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen nicht nur machbar, sondern am Ende auch wirtschaftlich erfolgreich. Denn letztendlich erzeugen die Daten, die man über den eigenen Bericht erhält, wertvolle strategische Entscheidungsgrundlagen. Ein Beispiel aus unserem Unternehmen: In der Wackler Group hat dieser Prozess am Ende dazu geführt, dass wir seit einem Jahr auf eine Green Services Strategie setzen und damit erfolgreich sind.

Natürlich brauchten die vielen neuen, transformativen Entwicklungen in unserer Branche neben einem guten Plan und den richtigen Tools auch eine gewisse Offenheit. Meine Überzeugung ist aber, dass der Mut zur Veränderung immer schon der Motor für wirtschaftlichen Erfolg war. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Erkenntnisgewinn bei der Lektüre dieses Whitepapers. Sehen Sie in der Nachhaltigkeitsberichtspflicht nicht nur lästige Bürokratie, sondern vor allem die Chance für den eigenen Wandel. Nur Mut!



**Peter Blenke**

Vorstand / CEO  
Wackler Holding SE





## Einleitung: Facility Services und ESG-Berichtspflicht

15.000 Unternehmen in Deutschland sind künftig verpflichtet, in ihrem Lagebericht detaillierte Informationen zu rund 1.000 Datenpunkten über die Umwelt-, Arbeits- und Sozialauswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit offenzulegen. Mit Inkrafttreten der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) müssen betroffene Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsdaten erstmals von einem Wirtschaftsprüfer testieren lassen. Indirekt sind auch Dienstleister und unmittelbare Lieferanten berichtspflichtiger Unternehmen betroffen, die Auskunft in Ausschreibungen und Geschäftsanbahnungen geben müssen.

Das Gebäudemanagement ist ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen. Viele der berichtspflichtigen Daten stehen in direktem Zusammenhang mit der Gebäudeleistung, wie beispielsweise der Energie- und Wasserverbrauch, Kennzahlen zu CO<sub>2</sub>-Emissionen, Abfallmanagement sowie Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz.

In diesem Whitepaper gibt Lünendonk & Hossenfelder einen kompakten Überblick über die wichtigsten Inhalte und Anforderungen der CSRD und zu den Maßnahmen, die Unternehmen für ein nachhaltiges Gebäudemanagement nutzen können. Das Whitepaper setzt die erfolgreiche Reihe „Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung in der Gebäudereinigung“ fort. In der Reihe sind bisher das Lünendonk-Whitepaper 2022 „Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung in der Gebäudereinigung. Wesentliche Einflussfaktoren und Handlungsoptionen“ sowie das Lünendonk-Whitepaper 2023 „Robotik im Gebäudeservice: Mehrwert, Herausforderung und Marktreife“ erschienen.





## Neue Rahmenbedingungen: CSRD und ESRS

Seit 2017 waren bereits 11.600 Versicherungen, Banken und große kapitalmarkt-orientierte Unternehmen in Europa unter der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) zur Offenlegung ihrer Nachhaltigkeitsleistungen verpflichtet. Zum 1. Januar 2024 löste die Corporate Sustainability Reporting Directive die NFRD ab und erweiterte deren Geltungsbereich deutlich: Nunmehr sind 49.000 Unternehmen in der EU von der Berichtspflicht betroffen.

CSRD löste NFRD zum  
1. Januar 2024 ab

Die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sind das Rahmenwerk für die CSRD-Nachhaltigkeitsberichterstattung. In ihnen sind die allgemeinen Anforderungen an die Berichterstattung sowie die spezifischen Berichtsstandards festgelegt. Die Europäische Kommission plant die Veröffentlichung weiterer Standards, die speziell für börsennotierte kleine und mittlere Unternehmen sowie für Unternehmen aus Drittländern konzipiert sind. Darüber hinaus entwickelt die Kommission derzeit branchenspezifische Standards.

Weitere Standards  
werden aktuell entwickelt

Das in Abbildung 1 dargestellte erste Set der Berichtsstandards umfasst über 1.000 Datenpunkte, von denen ein Großteil obligatorisch ist. Viele der Datenpunkte haben einen direkten Bezug zum Gebäudemanagement, wie beispielsweise der Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energieverbrauch des Unternehmens (E1-5) oder Maßnahmen zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft und der Optimierung des Abfallmanagements (E5-2).



## NEUE RAHMENBEDINGUNGEN: CSRD UND ESRS

### Facility Services und die Corporate Sustainability Reporting Directive

Auch die Bedeutung von Lieferanten und Dienstleistern für die eigene Nachhaltigkeitsstrategie ist Teil der Dokumentationspflicht. Unternehmen sind verpflichtet, Transparenz über die Liefer- und Wertschöpfungskette zu schaffen. Dazu benötigen sie detaillierte Nachhaltigkeitsdaten, beispielsweise in Form einer individuellen CO<sub>2</sub>-Berechnung der durch die Dienstleistung verursachten Emissionen. Um sicherzustellen, dass Unternehmen die benötigten Daten erhalten, können sie Nachhaltigkeitskriterien in den Einkaufs- und Vergabeprozess integrieren. Dadurch sind auch kleine und mittlere Unternehmen als Teil der Lieferkette indirekt von den Nachhaltigkeitsanforderungen der CSRD-Richtlinie betroffen.

Mit der Einführung der CSRD-Richtlinie stellt die Europäische Kommission die nicht-finanzielle Berichterstattung gleichberechtigt neben die finanzielle Berichterstattung. Als Teil der „Sustainable Finance Strategy“ verfolgt die Europäische Kommission das Ziel, Kapitalflüsse und Investitionen in nachhaltige Unternehmensstrukturen zu lenken. Die Vergleichbarkeit der veröffentlichten Informationen und die Pflicht zur externen Prüfung sind wesentliche Bestandteile dieser Strategie.

Unternehmen müssen Transparenz über die gesamte Lieferkette herstellen

Nachhaltigkeitsberichte werden mit Finanzberichten gleichgestellt

### DIE EUROPEAN SUSTAINABILITY STANDARDS IM ÜBERBLICK

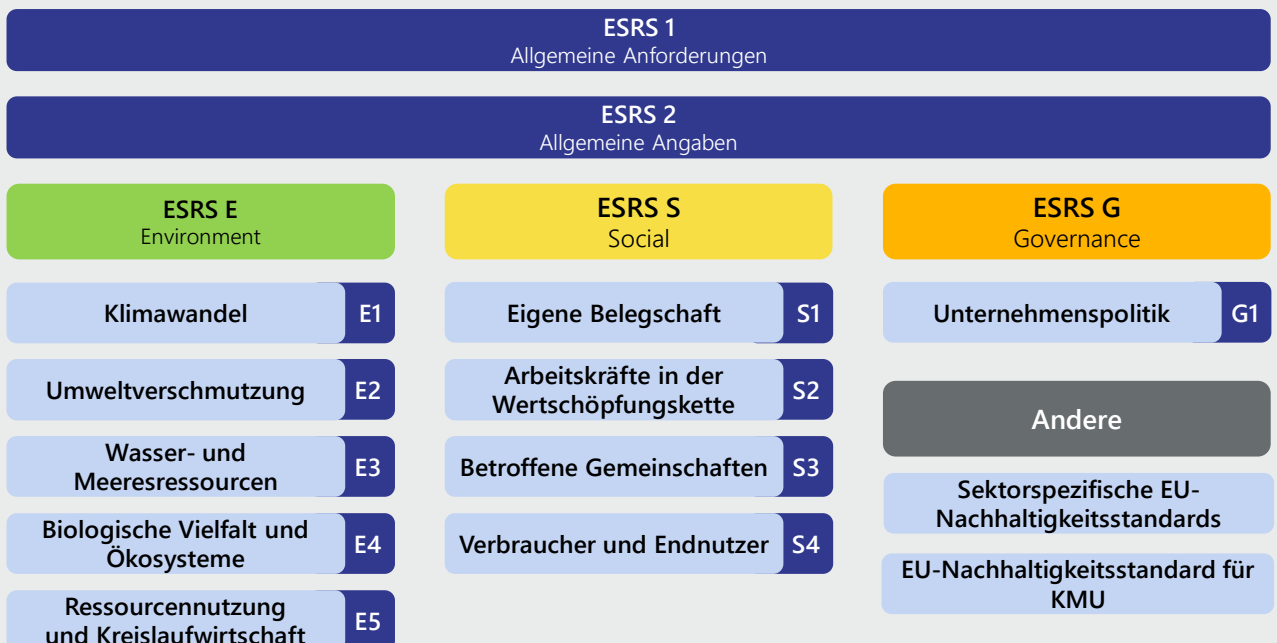


Abb. 1: ESRS-Standards



ERSTE UNTERNEHMEN MÜSSEN BEREITS AB 2024 NACHHALTIGKEITSDATEN ERHEBEN



Abb. 2: Zeithorizont der CSRD

Wirtschaftsprüfer dürfen künftig nur noch Konzern- und Jahresabschlüsse testieren, die die berichtspflichtigen Inhalte der CSRD-Richtlinie enthalten. Kommen Unternehmen der Berichtspflicht nicht nach, erhalten sie durch den Wirtschaftsprüfer entweder kein oder nur ein eingeschränktes Testat. Die Prüfung der Berichte erfolgt nach spezifischen, von der Europäischen Kommission festgelegten Prüfstandards. Die Prüfer nehmen insbesondere Einblick in die von den Unternehmen durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse sowie in die Konzepte und Prozesse der Datenerhebung. Stichprobenhafte Einsichtnahmen in die Datensysteme sowie die Prüfung der Eignung der Leistungsindikatoren sind Teil des Prüfungsprozesses.

Zunächst ist eine Prüfung mit begrenzter Sicherheit vorgesehen, bei der sich die Prüfer auf die Plausibilität und Glaubwürdigkeit der Berichte konzentrieren. Das Prüfverfahren ist weniger umfassend und die Bewertung konzentriert sich darauf, dass keine Anhaltspunkte dafür gefunden wurden, dass die Informationen nicht in Übereinstimmung mit den angewandten Kriterien erstellt wurden. Ab 2028 wird eine umfassendere Prüfung mit hinreichender Sicherheit verpflichtend. Damit verbunden sind ein größerer Prüfungsumfang und hinreichende Prüfungsnachweise. Die Prüfer beurteilen ihren Prüfungsgegenstand dann danach, ob die Informationen in allen wesentlichen Belangen den angewandten Kriterien entsprechen.

Testierung der Jahres- und Konzernabschlüsse ist nur noch mit Nachhaltigkeitsdaten möglich

Die Prüfung erfolgt zunächst mit begrenzter und ab 2028 mit hinreichender Sicherheit





# Nachhaltige Gebäudeservices und die CSRD

Rund 30 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Bau und Betrieb von Gebäuden. Auch für die Nachhaltigkeitsbilanz von Unternehmen spielen Immobilien eine entscheidende Rolle. Je nach Branche und Unternehmensgröße können Unternehmen durch ein effizientes Gebäudemanagement bis zu 40 Prozent nachhaltiger werden.

## NACHHALTIGKEIT IM GEBÄUDEMANAGEMENT

Ein wichtiger Hebel für eine nachhaltige Unternehmensführung ist das Energiemanagement. Der Bezug von erneuerbar produziertem Strom sowie die Nutzung von grüner Wärme und Kälte tragen maßgeblich zur Steigerung der Nachhaltigkeit eines Unternehmens bei. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung eines unnötigen Energieverbrauchs, wie beispielsweise der Beleuchtung nicht genutzter Räume, senken zudem die Betriebskosten. Mit der Einführung eines modernen Energiemanagementsystems können Unternehmen die Energieströme im Betrieb zusätzlich optimieren und weitere Einsparpotenziale identifizieren. Des Weiteren unterstützt die Förderung der Elektromobilität und der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für das Flottenmanagement die Nachhaltigkeitsstrategie eines Unternehmens.

Mittels Gebäudeautomation kann das technische Energiemanagement unterstützt und Heizungsanlagen, Klimatechnik sowie die Lüftung bedarfsgerecht gesteuert werden. Die automatisierte Erhebung von Verbrauchsdaten liefert zudem wertvolle Kennzahlen für die Lageberichterstattung.

Energiemanagement  
ist für nachhaltigen  
Gebäudebetrieb  
besonders wichtig





### FACILITY SERVICES LEISTEN EINEN WICHTIGEN BEITRAG ZUR NACHHALTIGKEIT VON UNTERNEHMEN



#### Energiemanagement & grüne Energieversorgung

- Erneuerbare Energien & intelligente Netze
- Energieeffizienz & Anlagenoptimierung
- Infrastruktur für E-Mobilität



#### Technische Instandhaltung, Anlagenoptimierung & Modernisierung

- Gebäudeautomation & intelligente Messtechnik
- Vernetzung von Gebäudetechnik
- Vorausschauende Wartung & Instandhaltung



#### Nachhaltige infrastrukturelle Facility Services

- Smart Cleaning/bedarfsorientierte Reinigung/Daycleaning
- Umweltverträgliche & ökologisch abbaubare Reinigungsmittel
- Reduzierung des Wasserverbrauchs
- Mülltrennung & Abfallreduktion
- Robotik

Abb. 3: Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Gebäudemanagement

Darüber hinaus trägt der Austausch veralteter und ineffizienter Anlagen sowie eine vorausschauende Instandhaltung dazu bei, die technische Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu verbessern. Künstliche Intelligenz und moderne Sensorik werden dabei immer wichtiger. Sensoren spielen eine Schlüsselrolle bei der Datenerfassung, indem sie kontinuierlich Informationen über Umweltbedingungen und Ressourcennutzung liefern. Künstliche Intelligenz kann große Datenmengen aus dem Gebäudebetrieb analysieren und Optimierungspotenziale identifizieren.

Infrastrukturelle Gebäudeservices leisten ebenfalls einen wichtigen Beitrag, um die Nachhaltigkeit von Unternehmen zu steigern. Durch ökologisches Grünflächenmanagement fördern Betriebe den Schutz von Biotopen und Artenvielfalt. Im Catering können überwiegend Zutaten mit Bio-Siegel verwendet sowie eine vegetarische Auswahl angeboten werden. Einige Unternehmen pflanzen bereits selbst Gemüse in Unternehmensgärten an.

In der Gebäudereinigung setzen immer mehr Dienstleister auf umweltverträgliche und ökologisch abbaubare Reinigungsmittel, was die Umweltbelastung reduziert. Anpassungen in der operativen Serviceplanung bieten Unternehmen zusätzliche Optionen, um die eigene Nachhaltigkeit zu erhöhen. Erfolgt die Reinigung bedarfsorientiert, werden die Reinigungsintervalle an die tatsächliche Nutzung der Räume angepasst und dadurch Ressourcen gespart. Die Einführung der Tagesreinigung im Unternehmen reduziert durch die Vermeidung nächtlicher Reinigungsarbeiten den Bedarf an künstlicher Beleuchtung. Zusätzlich fördern Unternehmen mit dem Modell der Tagesreinigung die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für die Reinigungskräfte.

Künstliche Intelligenz und Sensoren werden wichtiger

[Whitepaper 2022:](#)  
ESG-Beitrag von Gebäudereinigung



WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN IM GEBÄUDEMANGEMENT

Treibhausgasemissionen und CO<sub>2</sub>-Einsparungen

- Berechnungsgrundlage der Treibhausgasemissionen
- Übersicht der Emissionen aus Scope I bis III
- Verwirklichte und geplante Emissionsreduktion
- Anteil der reduzierten Emissionen aus Scope I bis III



Abfallaufkommen und Wiederverwertungsraten

- Gesamtabfallaufkommen
- Zusammensetzung des Abfalls
- Strategien zur Abfallreduktion
- Gesamtanteil des (nicht) wiederverwerteten Abfalls
- Eigener Beitrag zur Förderung der Kreislaufwirtschaft



Energiequellen, Energie- und Wasserverbrauch

- Gesamtenergieverbrauch mit erneuerbarer und fossiler Energie
- Energieanteil aus fossilen Trägern für Strom, Wärme und Kälte
- Wasserverbrauch nach Segmenten und Strategien zur Reduktion des Wasserverbrauchs
- Maßnahmen zur Sicherung der Wasserqualität



Abb. 4: Nichtfinanzielle Gebäudekennzahlen

Auch Sicherheitsdienstleistungen bilden einen relevanten Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie. Energieeffiziente Sicherheitssysteme, wie beispielsweise Bewegungsmelder und intelligente Beleuchtungssysteme, sind nur dann aktiv, wenn sie tatsächlich benötigt werden. Sicherheitspatrouillen können mit einem Elektroauto durchgeführt werden. Der Einsatz moderner Technologien erhöht somit nicht nur die Sicherheit, sondern unterstützt die Nachhaltigkeitsziele von Unternehmen.

Moderne Technologien unterstützen Sicherheit und Nachhaltigkeit

VON DER ANALYSE ZUR PLANUNG UND UMSETZUNG

Um ein nachhaltiges Gebäudemanagement aufzubauen, sollten Unternehmen im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse einen Vergleich der bereits vorhandenen Daten mit den geforderten Datenpunkten der ESRS mittels Gap-Analyse durchführen. So schaffen sie eine gute Grundlage, um kurzfristig umsetzbare Maßnahmen und langfristige Ziele festzulegen.



Eine umfassende Modernisierung und Digitalisierung des Gebäudebestands benötigt neben Planungs- und Vorlaufzeit auch größere finanzielle Investitionen. Demgegenüber können Unternehmen kurzfristig einen nachhaltigen Gebäudedienstleister beauftragen und erste Schulungen zur Förderung einer nachhaltigen Unternehmenskultur durchführen.



IN STRUKTURIERTEN SCHRITTEN ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENBETRIEB

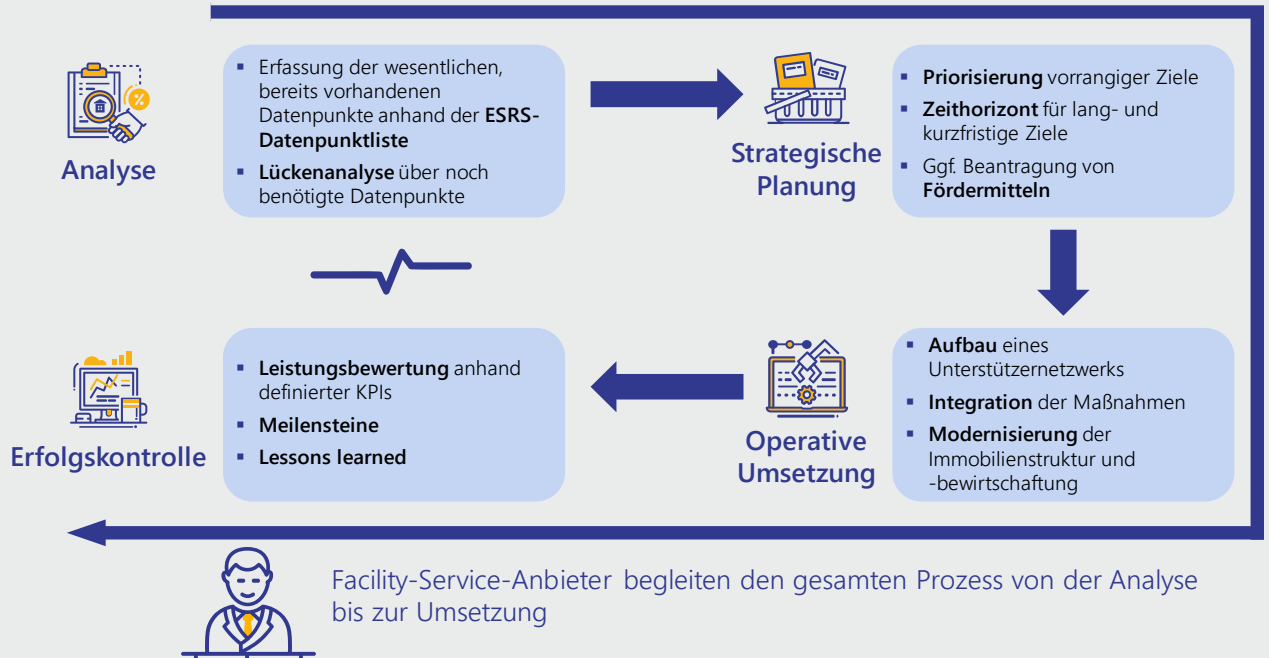


Abb. 5: Prozessschritte für ein nachhaltiges Gebäudemanagement

Unternehmen können für die Planung und Umsetzung bestehende nachhaltige Unternehmens- und Unterstützernetzwerke nutzen. Die Anforderungen der CSRD und ESRS sind komplex und nicht alle Unternehmen verfügen über die notwendigen internen Ressourcen, um alle Anforderungen der CSRD ausreichend zu bearbeiten. Im Gebäudemanagement können Facility-Service-Anbieter den Unternehmen wertvolle Unterstützung bieten. Die Mehrheit der Unternehmen vergibt Gebäudeservices bereits an externe Dienstleister, die künftig in der Lageberichterstattung berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus können die Dienstleister durch ihre branchenübergreifenden Erfahrungen einen wertvollen Beitrag für ein nachhaltiges Gebäudemanagement leisten.

Netzwerke bieten wertvolle Unterstützung

Im Markt für Facility Service wird der eigene Beitrag zur Nachhaltigkeit im Immobilienbetrieb bereits seit vielen Jahren diskutiert. In der Lünendonk-Studie „Facility Service in Deutschland“ befragt Lünendonk seit 2013 die Studienteilnehmer zu ihren strategischen Nachhaltigkeitsüberlegungen. Die Langzeitanalyse der Lünendonk-Studie bestätigt, dass eine steigende Zahl der Gebäudedienstleister sich mit einer grundlegenden strategischen Neuausrichtung mit Nachhaltigkeitsbezug beschäftigt. Auch die Zahl der Unternehmen, die eine nachhaltige Zweitmarke entwickeln, nimmt kontinuierlich zu. Die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeitsdaten fördert zudem die Digitalisierung der Branche und erhöht damit ihren Innovationsgrad. Von dieser Entwicklung können Unternehmen durch die Wahl des richtigen Dienstleisters profitieren.

Immer mehr Gebäudedienstleister setzen auf Nachhaltigkeit



Facility Services und die Corporate Sustainability Reporting Directive

FACILITY-SERVICE-ANBIETER RICHTEN IHRE DIENSTLEISTUNGEN ZUNEHMEND AUF NACHHALTIGKEIT AUS

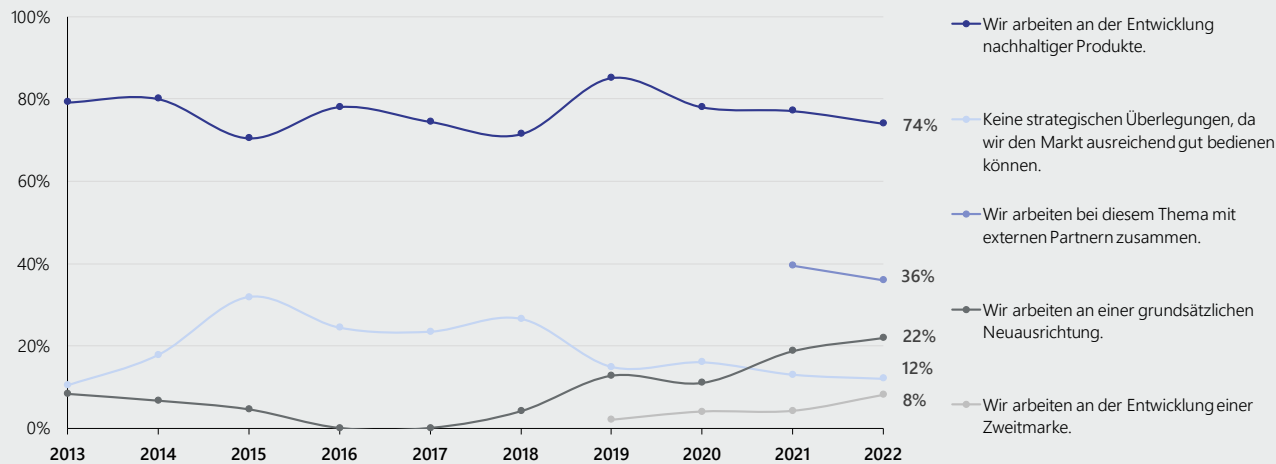


Abb. 6: Strategische Überlegungen zum Thema Nachhaltigkeit im eigenen Unternehmen; Quelle: Lünendonk-Studie 2023 „Facility-Service-Unternehmen in Deutschland“

NACHHALTIGKEIT IM SERVICE

Wie können Unternehmen einen geeigneten Dienstleister identifizieren, der die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienbestands fördert und die notwendigen Daten zur Berichtslegung erheben kann? Dafür stehen den Betrieben eine Reihe von Indikatoren zur Verfügung:

Einen ersten Hinweis für die Eignung eines Dienstleisters liefert das Vorhandensein eines Nachhaltigkeitsberichts. Mit der Einführung der CSRD sind auch große Gebäudedienstleister dazu verpflichtet, über ihre Nachhaltigkeitsbilanz zu berichten. Einige Anbieter veröffentlichten bereits standardisierte Nachhaltigkeitsberichte nach den Vorgaben der Global Reporting Initiative oder dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Für Unternehmen sind die nichtfinanziellen Berichte der Dienstleister eine gute Grundlage für eine fundierte Vergabeentscheidung. Im Einkauf sollten Unternehmen darauf achten, dass Service-Anbieter eine nachhaltige Dienstleistung anbieten, die auf professionellen Standards wie EU-Ecolabel für Reinigungsmittel oder Fair Wear für Arbeitsbekleidung basiert.

Die intensive Überprüfung und Gegenüberstellung der nichtfinanziellen Informationen potenzieller Dienstleister ist ressourcenintensiv und mit hohen Aufwänden verbunden. Einen ersten Überblick über die Nachhaltigkeitsbemühungen der Dienstleister liefern Zertifikate und Siegel, wie beispielsweise die ISO 14001 für Umweltmanagementsysteme. Über die Aussagekraft verschiedener Siegel können sich Unternehmen auf Portalen wie "Siegelklarheit" der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit informieren.

Wie finden Unternehmen den richtigen Dienstleister?

Siegel und Zertifikate bieten Überblick





#### ELEMENTE NACHHALTIGER FACILITY SERVICES



Abb. 7: Nachhaltige Leistungskriterien

Mit der Green Claims Richtlinie schafft die EU zudem Rahmenbedingungen, nach denen Umweltzeichen künftig EU-Vorgaben zu Transparenz und wissenschaftlicher Bewertungsmethodik entsprechen müssen.

Unternehmen können die Nachhaltigkeitsbemühungen von Dienstleistern noch anhand einer Reihe weiterer Indikatoren überprüfen. Dies sind zum Beispiel:

- Nutzt der Dienstleister energiesparende Arbeitsgeräte, wie beispielsweise Robotiklösungen oder andere energiesparende Arbeitswerkzeuge?
- Wurden die Arbeitsgeräte, die Dienstkleidung und Verbrauchsmittel unter umwelt- und menschenfreundlichen Bedingungen hergestellt?
- Besteht die Dienstflotte des Anbieters mehrheitlich aus Elektroautos und wird die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel gefördert?
- Erfolgt die Korrespondenz und Dokumentation digital?
- Wird moderne Software und künstliche Intelligenz zur Servicesteuerung und operativen Ausführung angewandt?

Auch die Unternehmensdarstellung des Dienstleisters kann aufschlussreiche Informationen über den Stellenwert von Nachhaltigkeit innerhalb seiner Organisation liefern:

- Vertritt der Service-Anbieter eine Mission und Vision, bei der Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle spielt?
- Engagiert sich der Dienstleister über die geschäftlichen Aktivitäten hinaus sozial und ökologisch?
- Spielen Ethik und Compliance in seiner Strategie eine hervorgehobene Rolle?
- Wie positioniert sich der Anbieter zu Diversität und Inklusion?

[Whitepaper 2023:](#)  
Reinigungsroboter leisten Beitrag zu nachhaltiger Unternehmensführung



Im Rahmen des Vergabeprozesses können Unternehmen diese Kriterien entweder positiv bewerten oder sogar als Voraussetzung für eine Beauftragung festlegen. Dadurch sichern sie nicht nur die Verfügbarkeit von notwendigen Daten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, sondern senden auch ein klares Signal, dass sie höchste Ansprüche an die Umwelt- und Sozialstandards ihrer Gebäudeservice-Anbieter stellen.

#### EINE BESTÄNDIGE DATENGRUNDLAGE SCHAFFEN

Nachhaltiges Gebäudemanagement ist auf Informationen, Daten und Kennzahlen angewiesen. Die CSRD-Richtlinie selbst führt keine Vorgaben an, wie Daten erhoben und analysiert werden sollen. Verpflichtend ist lediglich die digitalisierte und maschinenlesbare Offenlegung des Lageberichts. Um die Eindeutigkeit und Vollständigkeit der gemeldeten Inhalte zu gewährleisten, benötigen Unternehmen beständige interne Kontrollsysteme und geeignete Technologien. Aufgrund der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Nachhaltigkeitsdaten sowie deren Komplexität, ist die Investition in eine geeignete Software zur Datenerhebung, -analyse und -auswertung sowie Übersetzung in ein rechtskonformes Berichtsformat empfehlenswert.

Auf dem Markt finden sich bereits zahlreiche Anbieter, die spezialisierte Softwarelösungen für die Berichterstattung gemäß der CSRD anbieten. Der Einsatz moderner Nachhaltigkeitssoftware bietet erhebliche Vorteile, nicht nur durch die Schaffung einer einheitlichen Datenstruktur, sondern auch durch die schnelle und effiziente Zusammenführung und Auswertung aller relevanten Nachhaltigkeitsdaten. Dies verringert den administrativen Aufwand erheblich und entlastet die für die Berichterstattung zuständigen Abteilungen sowie die operativen Einheiten des Unternehmens. Zudem ermöglicht der softwaregestützte Echtzeitzugriff auf die Daten den Unternehmen, interne Evaluationen zur Wirksamkeit und Effektivität ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auch unterjährig durchzuführen. Diese Möglichkeiten unterstützen Unternehmen dabei, ihre Nachhaltigkeitsziele kontinuierlich zu überwachen und anzupassen, was zu einer verbesserten Umsetzung und letztendlich zu einer stärkeren Nachhaltigkeitsleistung führt.

Die richtige Softwarelösung kann die Berichterstattung deutlich erleichtern. Unternehmen sollten bei der Auswahl vor allem auf Funktionalität, Analytics und Reporting, Visualisierungstools sowie Sicherheit und Compliance der Software achten.

Nachhaltiges  
Gebäudemanagement  
braucht eine gute  
Datenstruktur

Stärkere  
Nachhaltigkeitsleistung  
durch die richtige  
Software



#### DIGITALES NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT ERLEICHTERT DIE BERICHTSFASSUNG



Abb. 8: Grundlegende Anforderungen an eine Nachhaltigkeitssoftware



## Fazit: Nachhaltigkeit ist eine Gemeinschaftsaufgabe

Die Einführung der Corporate Sustainability Reporting Directive konfrontiert Unternehmen mit anspruchsvollen Anforderungen, eröffnet aber zugleich große Chancen. Die strengeren Berichtspflichten erlauben es, die Nachhaltigkeit des eigenen Geschäftsmodells effektiv und überzeugend gegenüber Kunden und Investoren darzustellen. Von dieser Entwicklung profitieren besonders diejenigen Unternehmen, die sich schon früh mit Nachhaltigkeitsthemen auseinandergesetzt haben.

Dennoch stehen auch solche Unternehmen, die Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil ihrer Unternehmensidentität betrachten, vor Herausforderungen. Oft sind umfangreiche Investitionen in Dateninfrastrukturen und strategische Anpassungen nötig, um die CSRD-Anforderungen zu erfüllen. Angesichts der Komplexität dieser Aufgaben und der oft begrenzten internen Ressourcen, stehen viele Unternehmen vor der Herausforderung, diese Anforderungen neben dem laufenden Tagesgeschäft zu bewältigen.

Strategische Partnerschaften und Netzwerke bieten Unternehmen wertvolle Unterstützung bei der Vorbereitung und Umsetzung der CSRD-Konformität. Aktiv gelebte Partnerschaften gehen über konventionelle Geschäftsbeziehungen hinaus. Sie leben von regelmäßiger Kommunikation, gemeinsamen Initiativen und kontinuierlichem Lernen. Zudem ermöglichen sie die Entwicklung einer tiefen und proaktiven Nachhaltigkeitsagenda, die über die Minimalanforderungen hinausgeht. Als Partner mit fundierter Expertise in nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung können Facility-Service-Anbieter wesentlich zur Umsetzung der CSRD-Anforderungen und einer verbesserten Unternehmensnachhaltigkeit beitragen.





## Interview mit Katharina Brändlein und Lisa Fiedler



Die CSRD-Richtlinie bietet Unternehmen eine große Chance, wenn sie sie als kostenlos verfügbaren Leitfaden für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung nutzen. Unser Wirtschaftssystem befindet sich derzeit in einer Phase der ökologischen und sozialen Transformation. Unternehmen, die jetzt in eine nachhaltige Unternehmensentwicklung investieren, werden auch in Zukunft wichtige Marktteilnehmer in unserem Wirtschaftssystem sein.



**Katharina Brändlein**  
Senior Consultant

**LÜNENDONK:** Weite Teile der deutschen Wirtschaft sind künftig verpflichtet, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Wie schätzen Sie den aktuellen Kenntnisstand insbesondere mittelständischer Unternehmen zum Thema CSRD ein?

**LISA FIEDLER:** Mittelständische Unternehmen haben noch etwas Zeit, bis sie von der Richtlinie betroffen sind. Derzeit ist die CSRD auch noch nicht in nationales Recht umgesetzt, so dass sich Unternehmen nur an der europäischen Richtlinie orientieren können. Häufig stehen die Unternehmen deswegen noch am Anfang und sind sich noch nicht völlig im Klaren darüber, welche Auswirkungen die CSRD auf ihr Geschäftsmodell haben wird. Anders ist es in der Zusammenarbeit mit größeren Kunden, die bereits nach ersten Kennzahlen fragen. Aktuell fällt es vielen Unternehmen noch schwer, bereits geeignete Daten zur Verfügung zu stellen. Häufig arbeiten Unternehmen nach wie vor manuell und haben noch nicht die technische Infrastruktur aufgebaut, um Daten buchstäblich auf Knopfdruck liefern zu können.



**Lisa Fiedler**  
Senior Sustainability Managerin

**KATHARINA BRÄNDLEIN:** Zudem sind die Anforderungen der CSRD-Richtlinie sehr hoch. Selbst Unternehmen mit einer fortgeschrittenen Nachhaltigkeitsstrategie stehen vor der Herausforderung, ihre Liefer- und Wertschöpfungskette in die Analyse einzubeziehen.



Häufig verfügen die Unternehmen aber bereits über eine Vielzahl von Informationen, zum Beispiel durch die Vorbereitung auf das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz oder ihre Arbeit nach Managementsystemen wie EMAS.

**LÜNENDONK:** Was empfehlen Sie einem Unternehmen, das sich bisher noch wenig mit der CSRD-Richtlinie und ihren Anforderungen beschäftigt hat?

**KATHARINA BRÄNDLEIN:** Meine erste Empfehlung ist die Bildung eines Kernteams, das sich gerade in der Anfangsphase intensiv mit dem Thema auseinandersetzt und an einer Vision und Agenda arbeitet. Dazu benötigen Unternehmen ein Basiswissen, um den Prozess der Unternehmenstransformation erfolgreich gestalten zu können. Um ihre Vision und Agenda mit Inhalten zu füllen, sollten Unternehmen an einem gemeinsamen ganzheitlichen Verständnis arbeiten. Darüber hinaus müssen die Gestaltungskompetenzen im Unternehmen gefördert werden. Das Kernteam muss in der Lage sein, den Nachhaltigkeitsgedanken in das Unternehmen zu tragen und alle Mitarbeiter zu motivieren und mitzunehmen. Schließlich wird der Nachhaltigkeitsbericht von mehr als einer Person im Unternehmen geschrieben.



**LISA FIEDLER:** Für Nachhaltigkeitsbeauftragte wird auch ein rechtliches Verständnis immer wichtiger. Dieses Wissen kann sich das Nachhaltigkeitsmanagement eines Unternehmens entweder selbst aneignen oder externe Unterstützung in Anspruch nehmen. Konkret geht es um die Frage, wie gesetzliche Regelungen zu interpretieren sind und wie sie in der Praxis umgesetzt werden. Weiterhin ist es für die effiziente Berechnung der geforderten KPIs notwendig, die Datenarchitektur und die Prozesse für die Rohdatenerfassung aufzubauen.

**LÜNENDONK:** Wo verorten Sie die Gebäudedienstleistungen in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse?

**LISA FIEDLER:** Gebäudedienstleistungen sind Teil der Lieferkette und damit auch Teil der doppelten Wesentlichkeitsanalyse der CSRD-Berichterstattung. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse geht es für Unternehmen darum, die relevanten Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren. Beispiel Gebäudereinigung: Die Dienstleistung wird oft abends oder nachts erbracht. Dies hat negative Auswirkungen auf die Menschen, die die Dienstleistung erbringen und ist zudem energieintensiver. Unternehmen haben hier Gestaltungsspielraum und können entscheiden, ob die Dienstleistung auch tagsüber erbracht werden kann.



**LÜNENDONK:** Wie sieht das in der Praxis konkret aus? Welche Maßnahmen bietet Wackler für nachhaltige Gebäudedienstleistungen an?

**LISA FIEDLER:** Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unseren Kunden eine nachhaltige Dienstleistung mit einem möglichst geringen Fußabdruck anzubieten. Deshalb setzen wir mit Green Clean auf umweltfreundliche Reinigungsmittel, die aus biologischen Inhaltsstoffen bestehen, ohne den Einsatz fossiler Ressourcen auskommen und biologisch abbaubar sind. Auch die Verpackung spielt eine wichtige Rolle. Wir verwenden Verpackungen aus recyceltem Kunststoff. Außerdem verwenden wir Reinigungsgeräte, die zu einem gewissen Prozentsatz aus recyceltem Material bestehen und am Ende ihrer Lebensdauer der Wiederverwertung zugeführt werden.



Auch bei der Auswahl der Arbeitskleidung achten wir auf die Einhaltung umweltfreundlicher und sozialer Standards. Darüber hinaus erstellen wir einen Corporate Carbon Footprint, also eine Klimabilanz der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese beinhaltet auch die Emissionen, die durch die Dienstleistung beim Kunden entstehen. Diese wichtigen Emissionsdaten können unsere Kunden für ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung nutzen.

**LÜNENDONK:** Stichwort Datenerfassung: Die Vielzahl der geforderten Datenpunkte lässt sich nicht einfach in einer Excel-Tabelle abbilden. Welche Lösungen bieten Sie an?

**KATHARINA BRÄNDLEIN:** Mit Substain bieten wir eine Software für das Nachhaltigkeitsmanagement an. Der Vorteil der Software ist, dass sie eine strukturierte Datenerfassung ermöglicht und für jedes Unternehmen individuell angepasst werden kann. Mit der Erfassung der Daten in Substain kann die CO<sub>2</sub>-Bilanz nach dem Greenhouse Gas Protocol erfolgen und die Daten sind gleichzeitig für andere Berichtsformen, wie zum Beispiel die Umwelterklärung nach ISO 14001 oder dem CSRD-Nachhaltigkeitsbericht verfügbar. Über die Software werden die Daten einmal erhoben und können für verschiedene Zwecke immer wieder verwendet werden. Dieses Prinzip wird als „Single Source of Truth“ bezeichnet.



**LISA FIEDLER:** Die Anschaffung einer Software allein reicht nicht aus. Der Ausgangspunkt für die Vorbereitung der CSRD-Berichterstattung ist die doppelte Wesentlichkeitsanalyse, denn hier identifizieren Unternehmen die für sie relevanten und wesentlichen Datenpunkte. Ist dieser Prozess abgeschlossen, spielt eine professionelle Software ihre Stärken aus.



**KATHARINA BRÄNDLEIN:** Gerade Unternehmen, die zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen, sollten die Zusammenarbeit mit einem Profi in Betracht ziehen. Es gibt viele Details, die bei der Berichterstattung beachtet werden müssen. Eine strategische Partnerschaft ermöglicht es Unternehmen, die Anforderungen der CSRD am konkreten Beispiel besser zu verstehen. Nehmen wir den Standard ESRS E1 zum Klimawandel. Hier wird eine Klimastrategie gefordert, die eine Klimarisikoanalyse und Reduktionsziele beinhaltet. Dazu gehört auch eine CO<sub>2</sub>-Bilanz.

Die Auseinandersetzung mit den Anforderungen der CSRD ist vergleichbar mit einem großen Puzzle: Am Anfang hat man zwei, drei Puzzleteile und je länger man sich mit dem Thema beschäftigt, desto mehr Puzzleteile erhält man. Mit der Zeit verdichtet sich das Bild und es wird klarer, wie die Entwicklung weitergeht, bis am Ende ein großes Bild entsteht.



**LÜNENDONK:** Welche Chancen bietet die CSRD für Unternehmen?

**LISA FIEDLER:** Die Richtlinie schafft zusätzliche und standardisierte Transparenz. Unternehmen erhalten ein besseres Verständnis für Nachhaltigkeit und lernen ihre Dienstleister und Lieferanten besser kennen. Dies unterstützt das Risikomanagement und macht Unternehmen insgesamt resilienter, da sie Entscheidungen viel daten- und fakten-basierter treffen können.

**KATHARINA BRÄNDLEIN:** Die CSRD-Richtlinie bietet Unternehmen eine große Chance, wenn sie sie als kostenlos verfügbaren Leitfaden für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung nutzen. Unser Wirtschaftssystem befindet sich derzeit in einer Phase der ökologischen und sozialen Transformation. Dieser Wandel ist auch notwendig, denn die Folgen des Klimawandels sind in der Gesamtbetrachtung um ein Vielfaches teurer als die Investitionen in heutige Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Der größte Mehrwert für Unternehmen besteht darin, dass sie, wenn sie jetzt in eine nachhaltige Unternehmensentwicklung investieren, auch in Zukunft wichtige Marktteilnehmer in unserem Wirtschaftssystem sein werden.



**LÜNENDONK:** Vielen Dank für das Gespräch!





# Unternehmensprofile



UNTERNEHMENSPROFIL

## ConClimate GmbH



Axel Banoth



Dr. Christian Reisinger

### KONTAKT

ConClimate GmbH

Axel Banoth

Geschäftsführer

Schatzbogen 39, 81829 München

Telefon: +49 175 4141 755

E-Mail: [a.banoth@conclimate.com](mailto:a.banoth@conclimate.com)

### Consulting für Klimaschutz & ESG-Management

ConClimate ist ein Beratungsunternehmen für Klima- und Umweltschutz sowie ESG-Management. Wir entwickeln und setzen nachhaltige Strategien und Lösungen um, die den Anforderungen mittelständischer und großer Unternehmen gerecht werden. Unsere Schwerpunkte sind ESG-Strategie, Nachhaltigkeitsreporting und CO<sub>2</sub>-Management.

Als ESG-Experten kennen wir die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Unsere Mitarbeitenden sind immer auf dem neuesten Stand der wissenschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen und können dadurch gezielt auf Änderungen reagieren. So führt unser Team Unternehmen sicher und effizient durch den Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Mit Substain® haben wir eine der leistungsfähigsten und flexibelsten Softwarelösungen für digitales Nachhaltigkeitsmanagement und ESG-Reporting geschaffen. Sie erfüllt alle ESG-Anforderungen und erleichtert das Management komplexer Unternehmensstrukturen und Wertschöpfungsprozesse. ESG-Daten werden nach dem „Single Input, Multiple Output“-Prinzip zentral erfasst, ausgewertet und effizient dargestellt.

Unternehmen können einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. Wir unterstützen Sie gerne.

Weitere Informationen unter [www.conclimate.de](http://www.conclimate.de).

Weitere Informationen zur ESG-Software unter [www.substain.com](http://www.substain.com).

### KONTAKT

ConClimate GmbH & Substain GmbH

Dr. Christian Reisinger

Geschäftsführer

Schatzbogen 39, 81829 München

Telefon: +49 89 420490-810

E-Mail: [c.reisinger@conclimate.de](mailto:c.reisinger@conclimate.de)

UNTERNEHMENSPROFIL

## Wackler Holding SE



Die Wackler Group ist der führende Dienstleister in den Branchen Gebäudeservices, Robotik, Personalberatung und Klimamanagement mit Sitz in München. Vor 115 Jahren gegründet, stehen wir mit unseren Gesellschaften Wackler Service Group, Wackler Personal-Service, RoboPlanet, ConClimate und Substain für Qualität, Innovation und nachhaltigen Mehrwert.

Mit unseren Green Services gehen wir als Branchenvorreiter über Standards hinaus: Den hohen Qualitätsanspruch an unsere Dienstleistungen haben wir mit einem verbindlichen Nachhaltigkeitsversprechen erweitert und uns der Science Based Targets Initiative angeschlossen. Wir wollen durch Emissionsreduktion das ehrgeizige Ziel von "Net-Zero" erreichen.

Gemeinsam mit über 8.000 Beschäftigten in 44 Niederlassungen setzen wir unsere Nachhaltigkeitsziele in all unseren Gesellschaften proaktiv und wirkungsvoll um. Als starker Partner stehen wir unseren Kunden beim Klima- und Umweltschutz und der nachhaltigen Transformation zur Seite.

Weitere Informationen unter [www.wackler-group.de](http://www.wackler-group.de).



### KONTAKT

Wackler Holding SE

**Monika Rath**

Leitung Marketing & Kommunikation

Schatzbogen 39, 81829 München

Mobil: +49 172 402 73 20

E-Mail: [m.rath@wackler-group.de](mailto:m.rath@wackler-group.de)

Website: [www.wackler-group.de](http://www.wackler-group.de)



UNTERNEHMENSPROFIL

## Lünendonk & Hossenfelder GmbH

L Ü N E N D O N K ”



### KONTAKT

Lünendonk & Hossenfelder GmbH

**Thomas Ball**

Partner

Maximilianstraße 40, 87719 Mindelheim

Telefon: +49 8261 73140-0

Mobil: +49 151 230 127 03

E-Mail: ball@lunendonk.de

Website: www.lunendonk.de

Seit mehr als 40 Jahren bietet Lünendonk & Hossenfelder systematische Branchen- und Unternehmensanalysen sowie Beratung. Lünendonk ist das einzige Research- und Beratungsunternehmen im deutschsprachigen Raum, das sich auf B2B-Services spezialisiert hat. Lünendonk stellt Zahlen, Daten und Fakten zu den Branchen Digital & IT, Managementberatung, Wirtschaftsprüfung sowie Steuer- und Rechtsberatung, Real Estate Services und Personaldienstleistungen (Zeitarbeit, IT-Workforce) zur Verfügung.

Der Geschäftsbereich Research betreut die seit Jahrzehnten als Marktbarometer geltenden Lünendonk-Listen und -Studien sowie das gesamte Marktbeobachtungsprogramm. In Verbindung mit den Beratungsleistungen ist Lünendonk in der Lage, Kunden von der Entwicklung strategischer Fragen über die Gewinnung und Analyse der erforderlichen Informationen bis hin zur Aktivierung der Ergebnisse im operativen Tagesgeschäft zu unterstützen. Damit nimmt Lünendonk die Position eines unabhängigen Informations- und Transformations-Partners für hochqualifizierte B2B-Dienstleistungsunternehmen in Europa ein.



## ÜBER LÜNENDONK & HOSSENFELDER

Lünendonk & Hossenfelder mit Sitz in Mindelheim (Bayern) analysiert seit dem Jahr 1983 die europäischen Business-to-Business-Dienstleistungsmärkte (B2B). Im Fokus der Marktforscher stehen die Branchen Digital & IT, Managementberatung, Wirtschaftsprüfung sowie Steuer- und Rechtsberatung, Real Estate Services und Personaldienstleistung (Zeitarbeit, IT-Workforce).

Zum Portfolio zählen Studien, Publikationen, Benchmarks und Beratung über Trends, Pricing, Positionierung oder Vergabeverfahren. Der große Datenbestand ermöglicht es Lünendonk, Erkenntnisse für Handlungsempfehlungen abzuleiten. Seit Jahrzehnten gibt das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen die als Marktbarometer geltenden „Lünendonk®-Listen und -Studien“ heraus.

Langjährige Erfahrung, fundiertes Know-how, ein exzellentes Netzwerk und nicht zuletzt Leidenschaft für Marktforschung und Menschen machen das Unternehmen und seine Consultants zu gefragten Experten für Dienstleister, deren Kunden sowie Journalistinnen und Journalisten. Jährlich zeichnet Lünendonk zusammen mit einer Medienjury verdiente Unternehmen und Persönlichkeiten mit den Lünendonk B2B Service-Awards aus.



Digital & IT



Managementberatung



Wirtschaftsprüfung



Real Estate Services



Personaldienstleistung

### IMPRESSUM

Herausgeber:  
Lünendonk & Hossenfelder GmbH  
Maximilianstraße 40  
87719 Mindelheim

Telefon: +49 8261 73140-0  
Telefax: +49 8261 73140-66  
E-Mail: [info@lunenendonk.de](mailto:info@lunenendonk.de)

Erfahren Sie mehr unter [www.lunenendonk.de](http://www.lunenendonk.de)

Autoren:  
Thomas Ball, Partner  
Stefan Schubert, Junior Consultant

Bilderquellen:  
Titel © Adobe Stock / narawit  
S. 2 © Adobe Stock / Wanan  
S. 4 © Adobe Stock / TStudios

S. 5 © Adobe Stock / wutzkoh  
S. 8 © Adobe Stock / NINENII  
S. 16 © Adobe Stock / Summit Art  
Creations