

1. Januar 2024  
75. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

MIT KLAREN VORGABEN MÖGLICHE  
RISIKEN MINIMIEREN  
HANNA RITTER

# IMMOBILIEN KLIMA



## IMMOBILIENKLIMA

## MIT KLAREN VORGABEN MÖGLICHE RISIKEN MINIMIEREN

Unternehmen müssen drohende Verstöße gegen Menschenrechte und gravierende Umweltschädigungen (innerhalb ihres Wirkungsspektrums) erkennen und die Missstände beseitigen. So verlangt es das sogenannte Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG), das zu Beginn des Jahres in Kraft getreten ist. Waren bislang nur Großkonzerne davon betroffen, gelten ab Januar 2024 entsprechende Dokumentationspflichten auch für Unternehmen mit mehr als 1000 Mitarbeitenden, EU-Plänen zufolge soll diese Schwelle noch auf 500 Beschäftigte sinken. Es ist also auch für alle Klein- und Mittelständler höchste Zeit, sich mit der Rechtslage auseinanderzusetzen. Die Autorin erläutert die wesentlichen Neuerungen mit einem verschärften Blick auf die Immobilienwirtschaft. Red.

Kinder- und Zwangsarbeit, ausbeuterische Löhne, unmenschliche Arbeitsbedingungen oder eklatante Umweltschäden, wie etwa durch Chemikalien verseuchtes Grund- und Trinkwasser in Produktionsländern: Die Liste von Menschenrechts- und Umweltschutzverletzungen entlang einer Lieferkette ist lang und hat dazu geführt, dass auch hierzulande Unternehmen handeln müssen, um diese Missstände zu minimieren.

Seit Januar 2023 unterliegen daher bereits Unternehmen mit Hauptsitz oder Zweigniederlassung in Deutschland und mindestens 3000 Arbeitnehmenden im Inland dem sogenannten Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) oder kurz Lieferkettengesetz. Sie müssen dokumentieren, wie sie menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflichten in ihren Lieferketten umsetzen – und darüber auch berichten.

### Immer mehr Unternehmen betroffen

Ab 2024 gilt dieses Gesetz aber auch für Unternehmen mit mindestens 1000 Arbeitnehmenden im Inland. Und damit nicht genug: Auf europäischer Ebene wird es in absehbarer Zeit zu weiteren Verschärfungen kommen. Laut Kommissionsvorschlag sollen EU-Unternehmen mit mindestens

500 Mitarbeitenden und einem jährlichen Nettoumsatz von 150 Millionen Euro bald ebenfalls dieser Berichtspflicht unterliegen.

Es ist also auch für alle Klein- und Mittelständler (KMU), die bislang nicht betroffen sind, höchste Zeit, sich mit dem LkSG auseinanderzusetzen. Zumal kleinere Unternehmen, welche als direkte Lieferanten Teil der Wertschöpfungsketten größerer Firmen sind, aufgrund ihrer Geschäftsbeziehung ebenfalls indirekt von den Sorgfaltspflichten betroffen sein werden – beispielsweise durch spezielle Vertragsklauseln, die KMUs zur Einhaltung vom Auftraggeber vorgegebener Standards verpflichten. Insofern kann der überregionale Baustoffhändler ebenso in die Pflicht genommen werden wie der multinationale Baukonzern. Denn die Baustoffbeschaffung steht aufgrund ihres grenzüberschreitenden Charakters besonders im Fokus: Das beginnt bereits bei der Bestellung von Rohstoffen wie beispielsweise Sand, der für die Betonproduktion unerlässlich ist. Laut dem UNEP-Report 2019 sollen etwa 10 bis 15 Prozent davon aus illegaler Förderung stammen.\*

### Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Aber auch die Immobilienwirtschaft rückt durch das LkSG in den Vordergrund: Jede Prüfung eines Immobilienprojekts oder einer Bestandsimmobilie auf ESG-Konformität muss seit Januar dieses Jahres nicht nur auf die Einhaltung von Zertifizierungs- und Scoring-Kriterien kontrolliert werden, sondern auch daraufhin, ob Menschenrechtsverletzungen mit deren Bau und Betrieb einhergehen.

In der täglichen Praxis ist es für Unternehmen oft nur schwer nachvollziehbar, wie

sich die Lieferkette im Hinblick auf einzelne Baustoffe und deren Komponenten zusammensetzt. Oder aber, welche konkreten Arbeitsbedingungen tatsächlich vor Ort herrschen – und was nur für externe Prüfer inszeniert wurde. Doch auch Intransparenz und Unkenntnis schützen nicht vor Strafen.

Die spezifischen Pflichten der Unternehmen reichen laut LkSG von der Einrichtung eines Risikomanagements über die Durchführung regelmäßiger Risikoanalysen und die Abgabe einer Grundsatzerklärung bis zur fortlaufenden Dokumentation und jährlichen Berichterstattung an das Bundesamt für Wirtschaft und Außenkontrolle (BAFA). Es gilt dabei zu beweisen, dass nicht nur im eigenen Geschäftsbereich, sondern auch in dem der unmittelbaren Zulieferer auf die Einhaltung der Menschenrechte geachtet wird. Darüber hinaus verpflichtet das Gesetz die Unternehmen dazu, Beschwerden zu ermöglichen, um potenzielle oder tatsächliche Verletzungen melden zu können.

### Drohende Sanktionen

Verstöße gegen die Sorgfalts- und Berichtspflichten werden hart sanktioniert – mit Bußgeldern in Höhe von bis zu 8 Millionen Euro, je nach Art und Schwere des Verstoßes. Unternehmen mit einem Jahresumsatz von durchschnittlich mehr als 400 Millionen Euro drohen bei Zuwiderhandlung Strafen von bis zu zwei Prozent ihres durchschnittlichen Jahresumsatzes. Außerdem können Unternehmen je nach Schwere des Vergehens und Höhe des Bußgelds bis zu drei Jahre von der Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen ausgeschlossen werden. Was im schlimmsten Fall den Konkurs bedeuten kann. Allein aus diesem Grund ist es wichtig, sich mit dem Gesetz und den Folgen eines Zuwiderhandelns dessen auseinanderzusetzen.

Bereits wenige Monate nach dem Inkrafttreten des Lieferkettengesetzes wurde gegen deutsche Unternehmen wegen möglicher Verstöße ermittelt. Hintergrund der Untersuchungen waren Fernfahrerstreiks eines polnischen Transportunternehmens auf einer deutschen Autobahnraststätte im Frühjahr und Sommer 2023. Die Fahrer klagten die menschenunwürdigen Arbeits-

DIE AUTORIN

**HANNA RITTER**Senior Director ESG,  
Reicon Consulting GmbH,  
Berlin

Foto: 2023, REICON Consulting GmbH

bedingungen ihres Arbeitgebers und nicht gezahlte Löhne. Der Bundesminister für Arbeit und Soziales Hubertus Heil drängte daraufhin auf eine Sonderprüfung bezüglich eines Verstoßes gegen das LkSG. Wie sich herausstellte, sind 58 deutsche Unternehmen, die die Dienste des Transportunternehmens in Anspruch nahmen, nach dem LkSG verpflichtet. Diese hätten also ihre direkten Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen auf menschenrechtliche sowie umweltbezogene Risiken oder Verletzungen prüfen und gegebenenfalls angemessene Maßnahmen ergreifen müssen.

### Risiken und Maßnahmen

Dieser Fall ist zwar ein Novum, offenbart aber deutlich, dass Unternehmen verstärkt darauf achten müssen, Risiken zu benennen oder etwaige Verletzungen ordnungs-

gemäß aufzuklären. Vom Gesetz verpflichtete Unternehmen sollten sich adäquat vorbereiten, die notwendigen Maßnahmen ergreifen sowie diese nachvollziehbar dokumentieren. Um sich bei Evaluation und Umsetzung rechtlich und inhaltlich abzusichern, ist eine entsprechende Unterstützung durch externe Fachleute meist unabdingbar.

Unternehmen, die heutzutage schon unter die Berichtspflicht fallen, haben häufig die grundsätzliche Arbeit größtenteils bereits erledigt, ohne dass es den Betroffenen bewusst ist. Wer im Rahmen von ESG-Berichtspflichten einen Code of Conduct entwickelt hat, ist bereits auf dem richtigen Weg und nur noch wenige Meter vom Ziel entfernt: Denn eine Vielzahl der geschützten menschenrechtlichen Rechtspositionen beziehen sich unmittelbar auf das Arbeitsleben und bestimmen sich – national wie

auch international – nach arbeits- und arbeitsschutzrechtlichen Normen.

Der Verhaltenskodex soll sich an bestehenden Gesetzesgrundlagen orientieren und sie in das unmittelbare Arbeitsumfeld übersetzen. Er definiert die grundlegenden Verhaltensstandards und zeigt Handlungsmöglichkeiten, was zu tun ist, wenn Mitarbeitende einen Verstoß beobachten. Aus Sicht des Unternehmens ist der Kodex ein regulatorisches Gerüst für erwünschtes Verhalten und schützt durch klare Vorgaben vor Bestechung oder Korruption und in seiner Erweiterung vor Menschenrechtsverletzungen.

\* Siehe UNEP 2019. Sand and Sustainability: Finding New Solutions for Environmental Governance of Global Sand Resources. GRID-Geneva, United Nations Environment Programme, Geneva, Switzerland, S. 4