

Mitteldeutsche Fachausschusssitzung im Rahmen der Zukunftstagung am 01.04.2025

TOP 1 Quo vadis Nachhaltigkeitsberichterstattung

WP Christian Gebhardt
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Quo vadis Nachhaltigkeitsberichterstattung

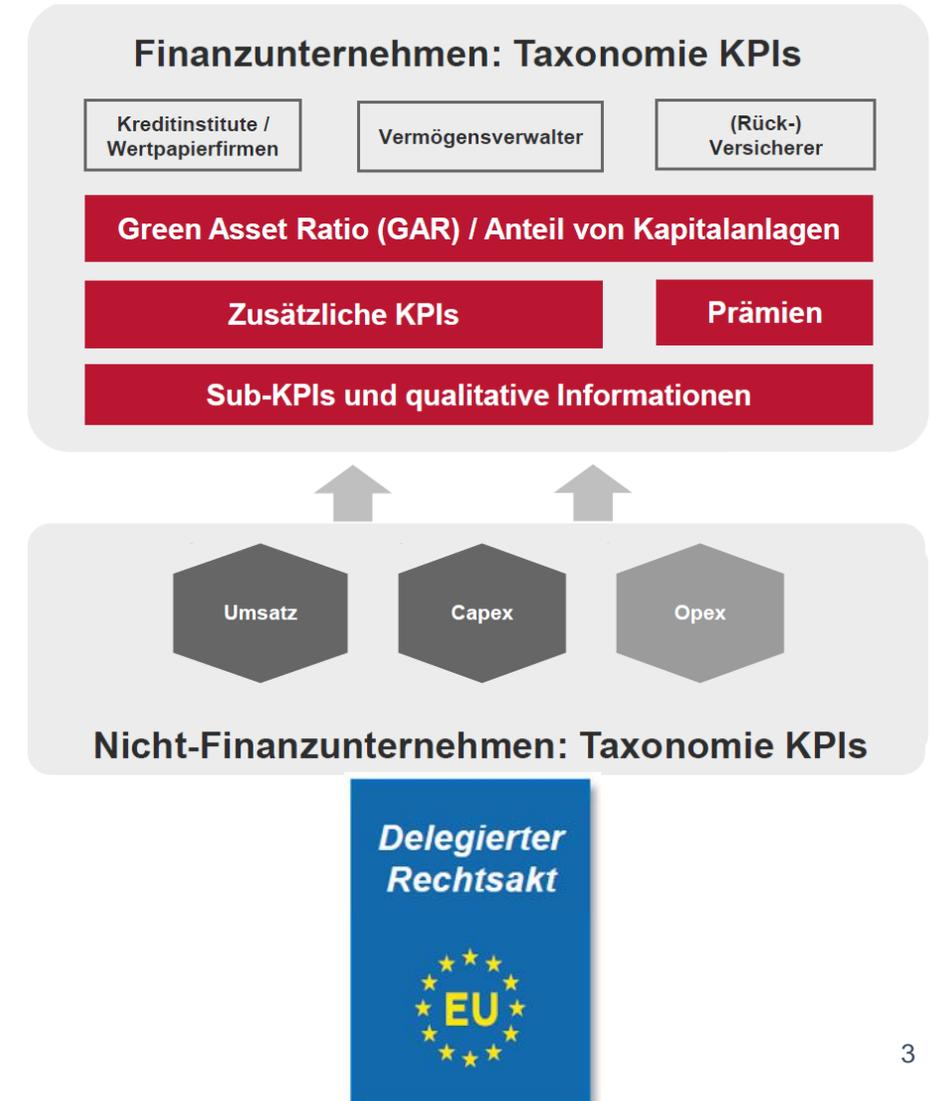
- 1. Aktuelle Entwicklungen – EU-Omnibus-Verordnung**
2. Freiwilliger Berichtsstandard VSME
3. Mindest-ESG-Kriterien

EU-Regulatorik im Zusammenhang mit den weltweiten Klimazielen



<p>Ziel 1: Umlenkung der Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen, um ein nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen</p>	<p>Ziel 2: Bewältigung der finanziellen Risiken, die sich aus Klimawandel, Naturkatastrophen, Umweltzerstörung und sozialen Problemen ergeben</p>	<p>Ziel 3: Förderung der Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit</p>
---	--	---

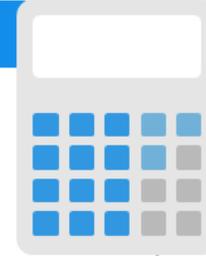
<p>Entwicklung einer EU-Taxonomie, für ein nachhaltiges Finanzwesen. Mit der Taxonomie wird ein Klassifikationssystem für nachhaltige Tätigkeiten in den Bereichen Klimaschutz, Umwelt und Soziales geschaffen. Sie legt fest, was unter nachhaltig zu verstehen ist, und zeigt die Bereiche auf, wo Investitionen ihre größte Wirkung entfalten können, damit die Kapitalflüsse hin zu den Tätigkeiten gelenkt werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen.</p>	<p>Einbeziehung von ESG in Aufsichtsvorschriften. Wie können Banken und Versicherungsgesellschaften zur Finanzierung von Projekten beitragen, die den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft gewährleisten.</p>	<p>Wirksamere Offenlegung von Informationen über die Nachhaltigkeit und Festsetzung besserer Rechnungslegungsgrundsätze.</p>
---	---	---



ESG-Anforderungen der Banken: Die EU-Taxonomie Green Asset Ratio (GAR) – im Detail

Berechnung

$$\text{Green Asset Ratio} = \frac{\text{Taxonomiekonforme Kredite an berichtspflichtige Unternehmen (CSRD)}}{\text{Gesamtaktiva}}$$



⚡ Nicht CSRD-pflichtige Unternehmen fallen raus, kein vollständiges Bild an Nachhaltigkeitsaktivitäten von Banken



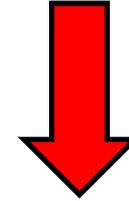
Deshalb erweiterte Kennzahl ab Dezember 2024, sog. **Banking Book Taxonomy Alignment Ratio**

Berechnung

$$\frac{\text{Taxonomiekonforme Kredite an berichtspflichtige Unternehmen (CSRD) + nicht-berichtspflichtige Unternehmen}}{\text{Gesamtaktiva}}$$



Aktuell auf EU-Ebene verabschiedetes Recht



Geschäftsjahr ¹	2021	2022	2023	2024	2025	2026
NFRD Deutsche Umsetzung: CSR-RUG	Große kapitalmarktorientierte (i.S.v. § 264d HGB) Kapitalgesellschaften (§ 289b Abs. 1 HGB) ²					
CSRD³ EU; EFRAG als Standardsetter				Unternehmen, die aktuell der NFRD unterliegen	Große KapGes, die bisher nicht der NFRD unterliegen	Kapitalmarktorientierte KMUs
EU-Taxonomie- Verordnung	Taxonomie-Quoten zur Fähigkeit bzgl. 2 Umweltzielen	Taxonomie-Quoten zur Konformität bzgl. 2 Umweltzielen	Taxonomie-Quoten zur Konformität bzgl. 6 Umweltzielen			

¹ Anwendung ab dem angegebenen Geschäftsjahr mit Veröffentlichung im folgenden Kalenderjahr.

² Zusätzlich mehr als 500 Mitarbeitende, bei Kreditinstitut und Versicherungen ist eine Kapitalmarktorientierung nicht notwendig.

³ Umsetzung in nationales Recht steht noch aus.

Legende:

	verpflichtend		angekündigt
--	---------------	--	-------------

Aktueller Stand Entwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Vorschläge der EU-Kommission für das Erste Omnibus-Paket zu Änderungen an den gesetzlichen Vorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

- Die Berichtspflicht soll nur für große Unternehmen mit mehr als **1.000 Mitarbeitern** gelten. Von den **GdW Unternehmen** wären damit nur **7 Unternehmen** betroffen.
- Für die EU-Taxonomie-Verordnung schlägt die EU-Kommission folgende Änderungen vor:
 - Verpflichtende Taxonomie-Berichterstattung nur noch für große Unternehmen mit mehr als **1.000 Mitarbeitern** und einem Nettoumsatz von mehr **als 450 Mio. Euro**
 - Überarbeitung der ESRS und erhebliche **Reduzierung der Datenpunkte**
 - Zeitliche Verschiebung um **2 Jahre**
- Bis zur Verabschiedung der Änderungen muss der durch die EU-Kommission veröffentlichte Vorschlag den weiteren EU-Gesetzgebungsprozess unter Beteiligung des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rats durchlaufen.

Die Berichtspflicht nur für große Unternehmen mit mehr als 1.000 Mitarbeitern (sowie einem Umsatz von über 50 Mio. Euro oder einer Bilanzsumme von mehr als 25 Mio. Euro)

Überarbeitung ESRS in den nächsten sechs Monaten mit dem Ziel der wesentlichen Reduzierung der erforderlichen Datenpunkte

Streichung der Einführung von sektorbezogenen Berichtsstandards

Verabschiedung eines delegierten Rechtsakts für Berichtsstandards zur freiwilligen Berichterstattung auf Grundlage des von der EFRAG entwickelten VSME-Standards

Abkehr von der in Aussicht gestellten Erhöhung der Prüfungsintensität von einer Limited Assurance zu einer Reasonable Assurance

Verschiebung der erstmaligen Berichtspflicht für die CSRD-pflichtigen nichtkapitalmarktorientierten Unternehmen um zwei Jahre

Deutliche Reduzierung der Unternehmen, die verpflichtet werden Angaben nach der EU-Taxonomie-Verordnung zu machen. Hier schlägt die EU-Kommission folgende Änderungen vor:

Verpflichtende Taxonomie-Berichterstattung nur noch für große Unternehmen mit:

- mehr als 1.000 Mitarbeitern und;
- einem Nettoumsatz von mehr als 450 Mio. Euro.

Für Unternehmen:

- über 1.000 Mitarbeiter, aber;
- zwischen 50 Mio. Euro und 450 Mio. Euro Nettoumsatz

ist die Angabe der Taxonomie-Informationen freiwillig.

Die Kommission schlägt weitere Änderungen zur Vereinfachung der Taxonomie-Berichterstattung vor

CSRD-Richtlinie und nationale Umsetzung Best Case-Szenario



Parlament, Kommission und Rat einigen sich auf die Vorschläge ohne Änderung und kurzfristig

Dauer Inkrafttreten EU-Richtlinie mindestens 18 Monate, Möglichkeit der früheren nationalen Umsetzung

Dauer Umsetzung EU-Verordnung mindestens 8 Monate, wahrscheinlich länger



Deutschland verabschiedet ein CSRD-RUG mit Fokus auf die PIE Unternehmen

Für alle anderen Unternehmen zunächst keine Regelung des nationalen Gesetzgebers

Für nur große Unternehmen keine Pflicht zur Umsetzung der CSRD



(nicht PIE)

Keine Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen mit weniger als 1.000 Mitarbeiter. Für diese Unternehmen Entscheidung zwischen keine Berichterstattung, VSME-Standard (damit Bankenanforderung erfüllt) oder CSRD freiwillig. Dabei kein akuter Zeitdruck.

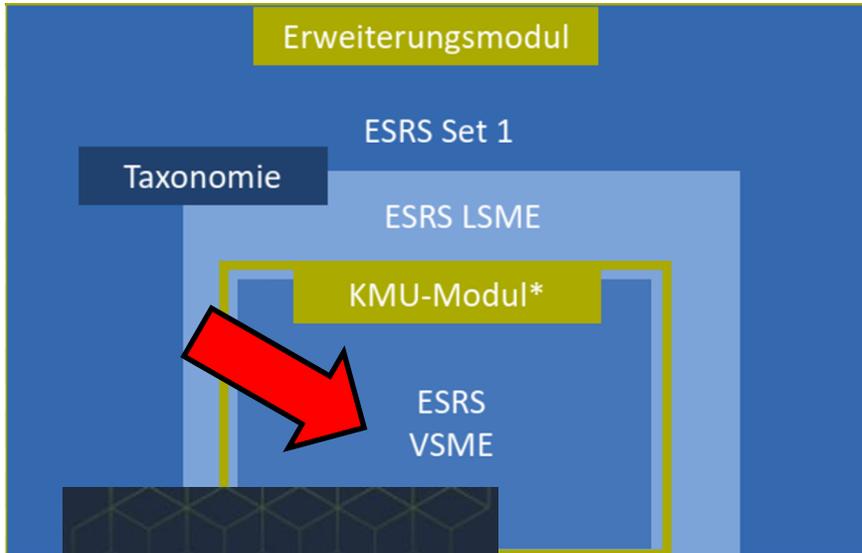
Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten bleiben auf geplantem CSRD-Umsetzungspfad, allerdings mehr Zeit zur Umsetzung und kein akuter Zeitdruck.

Mit Blick auf baldige Veröffentlichung von Berichten und Anpassung der ESRS kann der Zeitplan adjustiert werden.

Quo vadis Nachhaltigkeitsberichterstattung

1. Aktuelle Entwicklungen – EU-Omnibus-Verordnung
- 2. Freiwilliger Berichtsstandard VSME**
3. Mindest-ESG-Kriterien

Weiterentwicklung des DNK zum EU-Standard für KMU (VSME)



Basismodul

Unternehmen müssen im **Basismodul** folgende Angaben machen:



Ziel des Standards: **Mindestangaben** für Banken

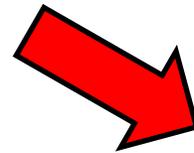


EBA Guidelines on the management of ESG risks - Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk):

Final Report

Guidelines on the management of environmental, social and governance (ESG) risks

FINAL REPORT ON GUIDELINES ON THE MANAGEMENT OF ESG RISKS	
	<p>eba European Banking Authority</p>
	<p>It is important that banks who are not in the first line, could deduct the insured portion of their loans and only keep the residual one when assessing their materiality.</p>
Para. 32 Engagement with small counterparties	<p>Difficulties of meeting the requirements in para. 32 re. the engagement with smaller counterparties to obtain data. Request for additional considerations and simplifications for SMEs, e.g., to use portfolio-based valuation methods like in the EBA GLOM, or the use proxies on portfolio level, expert judgement or data vendors. Data collection should only be done in the onboarding process to avoid burden for the bank and SME later. Respect principle of proportionality. Under no circumstances should the data requirements to be provided to SMEs exceed those in the reporting standard of the voluntary reporting standard for SMEs (VSME). The issues posed around obtaining useful vendor data would make it necessary for the EBA to clarify and possibly narrow its definition of counterparty to allow for institutions to be able to fulfil the requirements.</p>



Voluntary Sustainability Reporting Standard für non-listed SMEs



Freiwilliger
europäischer
Nachhaltigkeits-
Berichtsstandard **VSME**

Basismodul

Umfassendes Modul

Zielsetzung des VSME

- Das Ziel des freiwilligen Standards ist es, Kleinst-, Klein- und mittlere Unternehmen zu unterstützen bei der:
 - a) Bereitstellung von Informationen, die dazu beitragen, den Datenbedarf großer Unternehmen zu decken, die von ihren Lieferanten Informationen zur Nachhaltigkeit verlangen;
 - b) Bereitstellung von Informationen, die dazu beitragen, den Datenbedarf von Banken und Investoren zu befriedigen und somit den Unternehmen den Zugang zu Finanzmitteln zu erleichtern;
 - c) Verbesserung des Managements von Nachhaltigkeitsaspekten, d. h. von ökologischen und sozialen Herausforderungen wie Umweltverschmutzung, Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter. Dies wird ihr wettbewerbsfähiges Wachstum unterstützen und ihre Widerstandsfähigkeit kurz-, mittel- und langfristig erhöhen; und
 - d) einen Beitrag zu einer nachhaltigeren und integrativeren Wirtschaft zu leisten.

Bei der Ausarbeitung des Standards wurde darauf geachtet, dass er mit den ESRS übereinstimmt, während gleichzeitig verhältnismäßige Anforderungen festgelegt wurden.

Voluntary Sustainability Reporting Standard für non-listed SMEs



Freiwilliger
europäischer
Nachhaltigkeits-
Berichtsstandard **VSME**

Basismodul

Umfassendes Modul

Basismodul - Allgemeine Informationen

- B1 - Grundlagen der Erstellung
- B2 - Praktiken, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

Basismodul - Umweltangaben

- B3 - Energie und Treibhausgasemissionen
- B4 - Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden
- B5 - Biologische Vielfalt
- B6 - Wasser
- B7 - Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement

Basismodul - Soziale Angaben

- B8 - Arbeitskräfte - Allgemeine Merkmale
- B9 - Arbeitskräfte - Gesundheit und Sicherheit
- B10 - Arbeitskräfte - Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung

Basismodul - Governance-Angaben

- B11 – Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung

Voluntary Sustainability Reporting Standard für non-listed SMEs



Freiwilliger
europäischer
Nachhaltigkeits-
Berichtsstandard **VSME**

Basismodul

Umfassendes Modul

Umfassendes Modul - Allgemeine Informationen

- C1 - Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeits-Initiativen
- C2 - Beschreibung von Praktiken, Richtlinien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

Umfassendes Modul – Umweltangaben

Berücksichtigung bei der Berichterstattung über Treibhausgasemissionen unter B3 (Basismodul)

- C3 - Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel
- C4 - Klimarisiken

Umfassendes Modul - Soziale Angaben

- C5 - Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte
- C6 - Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft - Menschenrechtsrichtlinien
- C7 - Schwerwiegende negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte

Umfassendes Modul - Governance-Angaben

- C8 - Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss von den EU Referenzbenchmarks
- C9 - Geschlechtervielfalt in den Leitungsorganen

Quo vadis Nachhaltigkeitsberichterstattung

1. Aktuelle Entwicklungen – EU-Omnibus-Verordnung
2. Freiwilliger Berichtsstandard VSME
3. **Mindest-ESG-Kriterien**



1. Energiebezug (Anteil Gas, Fernwärme, Strom)
2. Klassifizierung des Bestands nach Energieeffizienzklassen
3. THG-Emissionen für Scope 1
4. THG-Emissionen für Scope 2
5. Erklärung, ob das Unternehmen einen Klimapfad verfolgt
6. Beschreibung der wesentlichen Dekarbonisierungshebel
7. Beschreibung, ob das Unternehmen Risiken i.Z.m. der CO₂-Bepreisung ausgesetzt ist
8. Beschreibung der Klimagefahren, die das Unternehmen für den Bestand analysiert hat

Mindest ESG-KPIs - Environment

Energiebezug (Anteil Gas, Fernwärme, Strom)

Wie hoch ist der Gesamtenergieverbrauch des Unternehmens und wie hoch ist der Anteil an fossilen und erneuerbaren Energiequellen?

Energiequelle	Anteil an der Wohnfläche ggf. Anzahl WE/Gew	Endenergieverbrauch in kWh je m ² Wohnfläche p.a.	CO2-Emissionen in kg je m ² Wohnfläche p.a.
Energieverbrauch Kohle (fossil)			
Energieverbrauch Heizöl (fossil)			
Energieverbrauch Erdgas (fossil)			
Energieverbrauch Fernwärme			
Energieverbrauch Strom			
Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt.			
Gesamt			

Mindest ESG-KPIs - Environment

Klassifizierung des Bestands nach Energieeffizienzklassen

Liegt für jedes Gebäude ein gültiger Energieausweis vor?

In welche Energieeffizienzklassen (A+ bis H) ist der Bestand klassifiziert?

Prozentuale Aufschlüsselung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen:

A+	C	F
A	D	G
B	E	H

Mindest ESG-KPIs - Environment

TGH-Emission für Scope 1 (Emissionen direkt aus dem eigenen Verbrennungsprozess, bspw. direkte CO₂-Emissionen aus Betrieb einer zentralen Erdgasheizung).

Wie hoch sind die Scope-1-Emissionen?

THG-Emission für Scope 2 (standortbezogene indirekte Emissionen, z.B. aus zugekaufter Energie wie Strom, Wasser, Dampf oder Kälte)

Wie hoch sind die Scope-2-Emissionen?

Erklärung, ob das Unternehmen einen Klimapfad erstellt hat.



**INFORMATIONEN ZU ENERGIE UND
TREIBHAUSGASEMISSIONEN**



DEKARBONISIERUNGSHEBEL



ERMITTLUNG INDIKATIVER KOSTEN



EMISSIONSREDUKTIONSZIELE

I. Analyse

Analyse der energetischen Situation des Objektbestandes, unter anderem auf Basis der aktuellen Energie- und CO₂-Bilanz; Bildung von Gebäudeclustern

II. Konzeption

Ableitung von Handlungsfeldern, Potenzialen, Maßnahmen und indikativen Kosten zur Reduzierung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen des Objektbestandes

III. Klimapfad

Planung der Reduktion von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen sowie Ableitung geeigneter Zielgrößen und indikativer Kosten zur Umsetzung

Mindest ESG-KPIs - Environment

Beschreibung der eingesetzten wesentlichen Dekarbonisierungshebel und ihre grundsätzliche Wirkung auf die THG-Emissionen (unter Angabe quantitativer Ziele und Zielerreichung) auf Prozessebene

Gibt es Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emission?

Der Begriff Dekarbonisierungshebel umfasst konkrete Maßnahmen, die das Unternehmen durchführt, um ihre Treibhausgasemissionen zu reduzieren und die im Dekarbonisierungspfad definierten Ziele zu erreichen. Beispiele für Maßnahmen: emissionsarme Strom-/Wärmeerzeugung, Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern, Optimierung der Heizungsanlagen (Heizkessel<-> Fernwärme),

Wie lauten die THG-Emissionsreduktionsziele für Scope-1 und Scope-2?

Im Unternehmen werden bereits Maßnahmen umgesetzt, um die Emissionsreduktionsziele zu erreichen. Maßnahmen benennen ...

Mindest ESG-KPIs - Environment

Beschreibung, ob das Unternehmen im Zusammenhang mit der CO2-Preisentwicklung Risiken ausgesetzt ist.

Gibt es für das Unternehmen potenzielle Risiken im Zusammenhang mit der CO2-Preisentwicklung?

Es wurden folgende Risiken im Zusammenhang mit der CO2-Preisentwicklung ermittelt (Angabe der Risiken).

Das Unternehmen ist keinen Risiken im Zusammenhang mit der CO2-Preisentwicklung ausgesetzt.

Mindest ESG-KPIs - Environment

Beschreibung der Klimagefahren , die das Unternehmen für den Immobilienbestand analysiert hat.

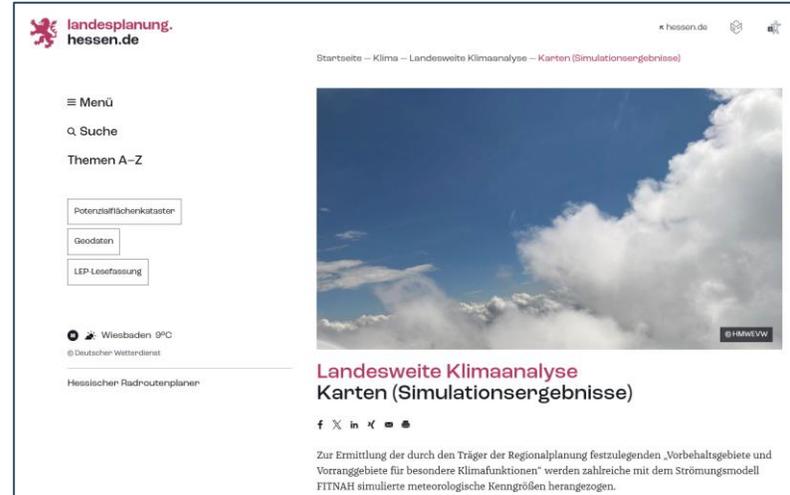
Welche Klimagefahren hat das Unternehmen für den Immobilienbestand analysiert und welche Maßnahmen werden ergriffen, um das Risiko zu minimieren?

Angabe der Klimagefahren, die für den Immobilienbestand analysiert wurden

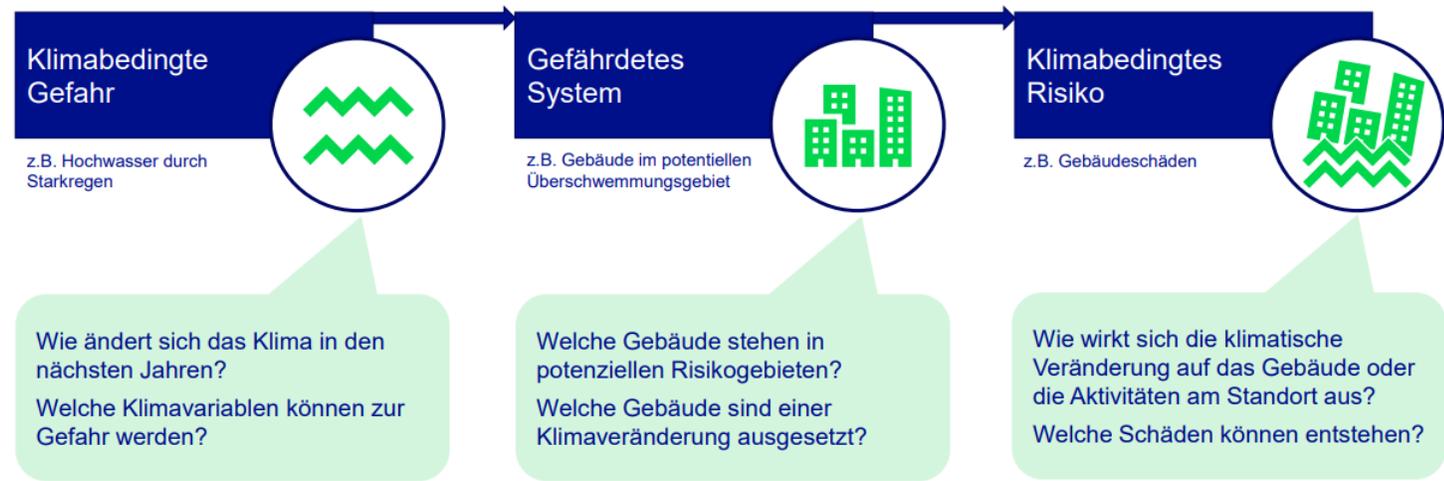
Klimaanpassung bzw. Management von Klimarisiken

- Relevante Klimarisiken identifizieren
- Gefahr abschätzen / systematisieren
 - kurz / mittel / langfristig
- Maßnahmen definieren
- Strategie planen
- Umsetzung / Reporting

z.B. IW.2050 Tool oder Regionalstudien



Von der Klimaveränderung zum Klimarisiko



Quelle:
IW.2050



**Die Wohnungswirtschaft
Deutschland**



GdW Arbeitshilfe 85/2024

CO₂e-Monitoring



**Die Wohnungswirtschaft
Deutschland**



GdW Arbeitshilfe 95
Teil 1

**Nachhaltigkeitsberichterstattung
nach den European Sustainability
Reporting Standards (ESRS)
für Wohnungsunternehmen**

Anwendungsbereich CSRD und
Von der Wertschöpfungskette
über IROAssesment zur Wesentlichkeit

August 2024

