

## Jahresabschluss 2023 & Aktuelle Themen

**WP Christian Gebhardt**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.



# Aktuelle Bilanzierungsthemen

- 1. Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich**
- 2. Novellierung der Formblattverordnung**
- 3. Aktuelle Energiegesetze und ihre Auswirkungen auf den Jahresabschluss**
- 4. Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung**

# Aktuelle Bilanzierungsthemen

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- Warum besteht der Bedarf, den IFA RS 1 weiterzuentwickeln?
- **3 Aspekte:**
  - Bewertung von Photovoltaikanlagen als eigenständige Vermögensgegenstände oder Gebäudebestandteile
  - Weiterentwicklung der zentralen Ausstattungsbereiche eines Gebäudes
  - Höherer Stellenwert von Klimainvestitionen

# Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

## Hintergrund Strategiewechsel:

Gleicher Mitteleinsatz führt zu unterschiedlichen Einspareffekten



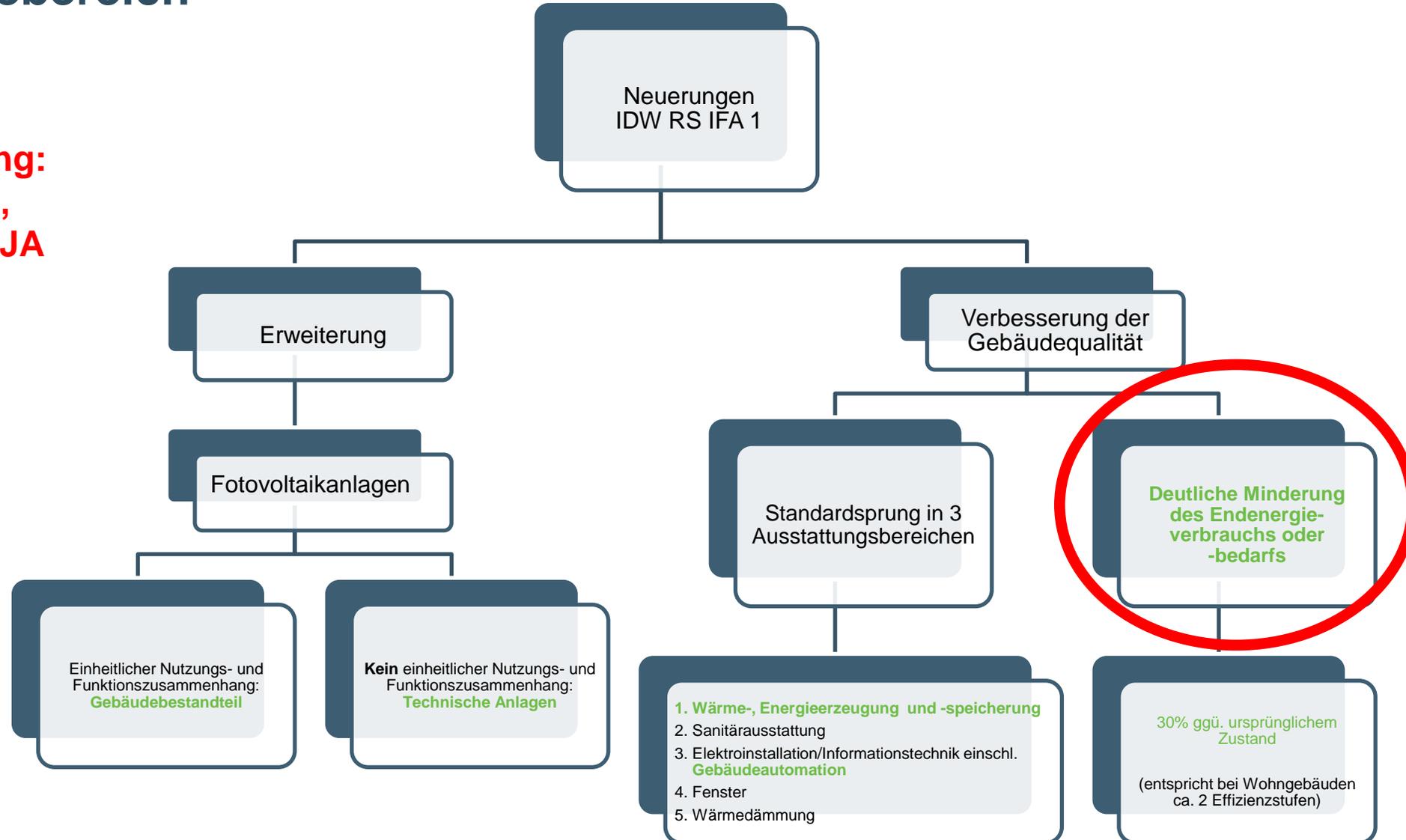
Effizienz - Maximum  
= Portfoliozielverfehlung



Effizienz - Optimum

# Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

Anwendung:  
JA 2025,  
Freiwillig JA  
2023



# Weiterentwicklung des IDW RS IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

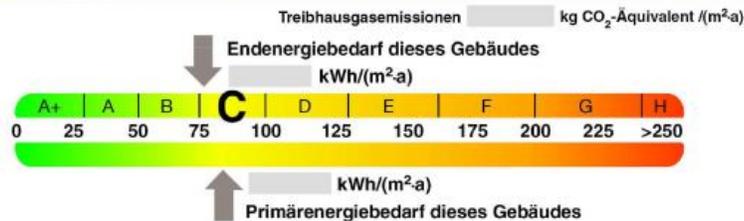
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. [ ]

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: [ ]

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert [ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert [ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert [ ] W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert [ ] W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

[ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

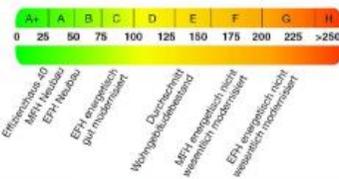
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
[ ]	[ ] %	[ ] %
[ ]	[ ] %	[ ] %
Summe:	[ ] %	[ ] %

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um [ ] % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: [ ] %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

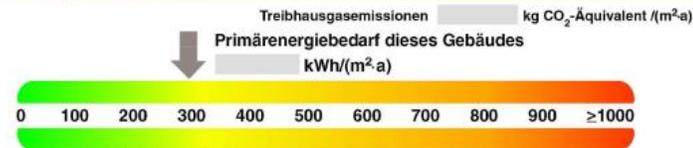
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. [ ]

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: [ ]

2

### Primärenergiebedarf



Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert) [ ]

Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert) [ ]

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert [ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert [ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten  
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG („En-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>2</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

[ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

[ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
[ ]	[ ] %	[ ] %
[ ]	[ ] %	[ ] %
Summe:	[ ] %	[ ] %

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um [ ] % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: [ ] %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	[ ]	[ ]	[ ]
2	[ ]	[ ]	[ ]
3	[ ]	[ ]	[ ]
4	[ ]	[ ]	[ ]
5	[ ]	[ ]	[ ]
6	[ ]	[ ]	[ ]

weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/kühlte Nettogrundfläche.

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- **Erweiterungen eines Gebäudes**
  - einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude in Bezug auf Photovoltaikanlagen
  - **Wenn Einbaupflichten bestehen, werden diese Photovoltaikanlagen zu Gebäudebestandteilen.**
  - Gleiches ergibt sich, wenn der erzeugte Photovoltaikstrom ausschließlich oder fast ausschließlich im Gebäude genutzt wird.

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- Wesentliche Verbesserung
  - **Gebäudequalität**
    - Anpassungsbedarf bei den Ausstattungsmerkmalen Heizung und Elektroinstallation und die Informationstechnik
    - **Neu: Maßnahmen zur Wärme- und Energieversorgung und – Speicherung**
    - **Ergänzung der Elektroinstallation um die Gebäudeautomation**

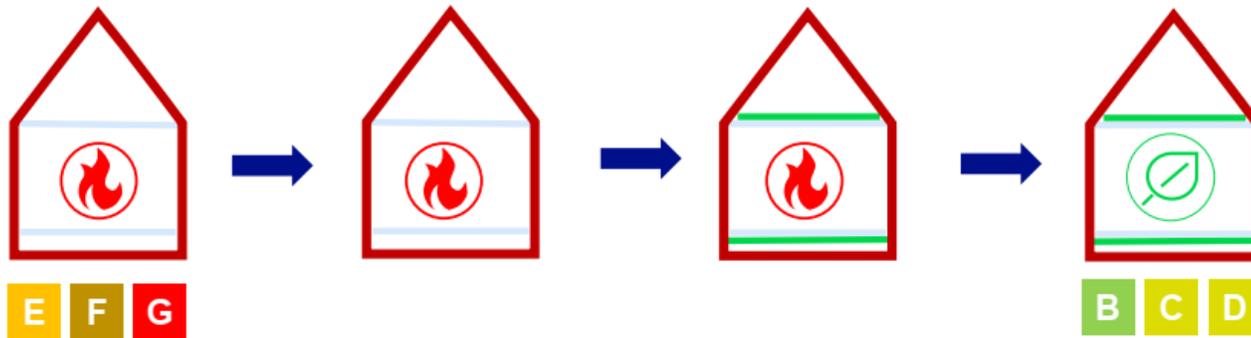
## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

### Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- Wesentliche Verbesserung
  - **Klimainvestitionen (eigenständiges Kriterium)**
    - Eine deutliche Senkung des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs eines Gebäudes durch bauliche Maßnahmen gegenüber dem ursprünglichen Zustand stellt für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude eine wesentlichen Verbesserung dar
    - Das ist zumindest bei einer **Senkung von 30%** der Fall (entspricht bei Wohngebäuden 2 Effizienzstufen)

# IDW ERS IFA 1: Mögliche Maßnahmenbündel zur Erreichung des 30%-Einsparkriteriums in Wohngebäuden

## EBPD+GEG: Beispiel: Umsetzung der Effizienzklassenverbesserung



### Reduzierung Endenergiebedarf

WP: Faktor 2,5 - 3

DG-Dämmung: 5-10 %

KG-Dämmung: 3-5 %

AW-Dämmung inkl. Fenster: 50 %

Wohngebäude  
zentral, fossil

Energieträgerwechsel  
+ Elektroverstärkung

Bauliche Maßnahme:  
z.B. Dämmung oberste /  
unterste Geschossdecke

Wohngebäude  
zentral, defossilisiert  
geringinvestive Optimierung der  
Hüllfläche

→ Ziel: < E=130, C ist anzustreben

Perspektivisch: Erreichung Effizienzklasse A (je nach EU-Definition Nullemissionsgebäude)

A

# IDW ERS IFA 1: Mögliche Maßnahmenbündel zur Erreichung des 30%-Einsparkriteriums in Wohngebäuden

## Diskussionsergebnisse im Arbeitskreis

- Nachweis des ursprünglichen Zustands in Bezug auf 30 %-Einsparkriterium im Einzelfall schwierig
- Energieausweis vor Beginn der Maßnahme (als Ausgangszustand) sollte in der Regel ausreichend sein, um die Einsparpotenziale der Maßnahme nachzuweisen
- Reiner Heizungstausch in der Regel nur mit flankierenden Maßnahmen (z. B. Speicher, Dämmung Rohre, Vergrößerung der Heizkörper) aktivierungspflichtig
- Im Einzelfall sind auch Aktivierungen bei Erreichung des 30%-Einsparkriteriums beim reinen Heizungstausch denkbar (aber eher die Ausnahme)

## Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

### Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- **Zusammenhängende Baumaßnahmen**

- Ein zeitlicher Zusammenhang kann bei der Zusammenfassung von Baumaßnahmen auch dann angenommen werden, wenn die Maßnahmen, die insgesamt zu einer Aktivierung führen planmäßig über mehrere Jahre verteilt werden.
- Dabei bestimmt die Art der (Gesamt-)Maßnahme den zu berücksichtigenden Planungszeitraum.
- **Die Planung muss vor Beginn der Maßnahmen, die zusammengefasst werden sollen, allerdings vorliegen und dokumentiert sein.**

# Aktuelle Bilanzierungsthemen

1. Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich
- 2. Novellierung der Formblattverordnung**
3. Aktuelle Energiegesetze und ihre Auswirkungen auf den Jahresabschluss
4. Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV)

## Anwendungszeitpunkt

- Die neue Verordnung tritt am 01.07.2023 in Kraft und ist erstmals für Jahresabschlüsse auf ein Geschäftsjahr anzuwenden, das nach dem 31.12.2023 beginnt.
- Für 2023er Jahresabschlüsse bleibt die FormblattVO in der bekannten bis einschließlich 30.06.2023 geltenden Fassung weiter anwendbar.

## Anwendungsbereich

- Wohnungsunternehmen sind nunmehr Unternehmen, die sich in der nach dem in ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag festgesetzten Gegenstand **oder nach ihrer überwiegenden tatsächlichen Geschäftstätigkeit** mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befassen, Wohnungsbauten betreuen oder Eigenheime oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern.
- Hierzu kann festgehalten werden, dass Unternehmen, die bisher schon in den Anwendungsbereich der FormblattVO gefallen sind, auch die neue JAbschIWUV anzuwenden haben.

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV)

## Bezeichnung der Bilanzposten

- Die Die Bezeichnung der Flüssigen Mittel hat sich geändert: Sie lautet nach der Verordnung nun „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“.
- Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nach der alten Verordnung und auch nach § 266 HGB in einen Betrag anzugeben sind, sind nach der neuen Verordnung künftig aufzugliedern in
  - a) Verbindlichkeiten aus Vermietung
  - b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen
  - c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
  - d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV)

## Bezeichnung der GuV-Posten

### Umsatzerlöse

- Aus Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung werden künftig **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit**.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- Aus Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit**.
- Als weitere Untergliederung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen kommen **Aufwendungen für Betreuungstätigkeit** hinzu.

# Aktuelle Bilanzierungsthemen

1. Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich
2. Novellierung der Formblattverordnung
- 3. Aktuelle Energiegesetze und ihre Auswirkungen auf den Jahresabschluss**
4. Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung



# Aktuelle Bilanzierungsthemen

- **Verpflichtungen aus der EnSimiMaV  
(Hydraulischer Abgleich)**
- **Bilanzielle Behandlung Kohlendioxidaufteilungsgesetz  
(Betriebskosten)**
- **Rückstellungen für Verpflichtungen aus § 72 GEG  
(Heizungstausch)**

# Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung

## Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV)

- Gebäudeeigentümer sind nach § 3 EnSimiMaV zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs von **Gaszentralheizungssystemen** für bestimmte Wohn- und Nichtwohngebäude verpflichtet.
- Im Rahmen der Verpflichtung zur Durchführung von hydraulischen Abgleichen bei Gaszentralheizungssystemen für Wohngebäude ergeben sich folgende Fristen bezüglich der Durchführung:
  - bis zum **30.09.2023** in Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten und
  - bis zum **15.09.2024** in Wohngebäuden mit mindestens 6 Wohneinheiten.
- Annahme: zum 31.12.2023 wurde für eine Anlage im Bestand, die für zehn oder mehr Wohnungen Wärme bereit stellt noch kein hydraulischer Abgleich durchgeführt.

# Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung

## Kriterien zur Rückstellungsbildung

1. Vorliegen einer Außenverpflichtung
2. Ungewissheit über das Bestehen oder bzw. und die Höhe der Verpflichtung
3. Wirtschaftliche Verursachung vor dem Stichtag
4. Hinreichende Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme
5. Keine mit künftigen Ausgaben verbundene Aktivierungspflicht

# Verpflichtungen aus der EnSimiMaV – Bilanzielle Beurteilung

## Bildung einer Rückstellung?

- Es besteht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs.
- Diese ist wirtschaftlich verursacht, wenn der hydraulische Abgleich bis zum 30.09.2023 nicht durchgeführt wurde.
- **Indes ist im jeweiligen Einzelfall kritisch zu hinterfragen, ob mit einer Inanspruchnahme des Bilanzierenden aus der bestehenden Verpflichtung ernsthaft zu rechnen ist, da die EnSimiMaV keine Vorkehrungen (z.B. Sanktionsmaßnahmen) für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung enthält.**
- Das bilanzierende Unternehmen könnte sich somit der Erfüllung der Verpflichtung entziehen.
- Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich weitere Berichterstattungspflichten (z.B. **Verstoß gegen sonstige gesetzliche Verpflichtungen, § 53 HGrG**) ergeben.

# Bilanzielle Behandlung Kohlendioxidaufteilungsgesetz

## Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten – Kohlendioxidaufteilungsgesetz – CO2KostAufG vom 05.12.2022

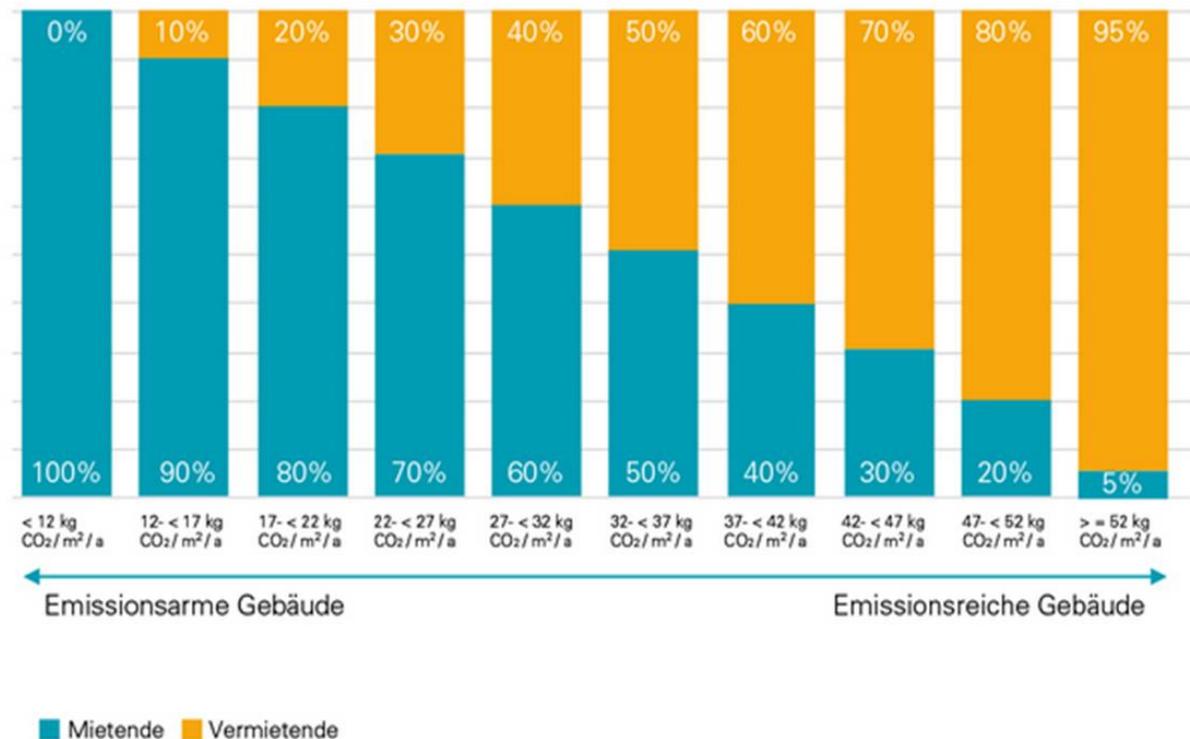
- Ziel: Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich
- Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter
- Grundlage: Verantwortungsbereiche/Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidanstoss eines Gebäudes
- Kostenverteilung entsprechend der energetischen Qualität des Gebäudes
- Kosten entsprechend der Verantwortungsbereiche und Einflussmöglichkeiten werden von Vermieter- und Mieterseite abgestuft getragen.
- Anwendung des Gesetzes: ab **01.01.2023** auf alle Abrechnungsperioden, die an oder nach diesem Tag beginnen.

# Bilanzielle Behandlung Kohlendioxidaufteilungsgesetz

Bei Wohngebäuden erfolgt die CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung auf Vermieter und Mieter nach einem 10-Stufen-Modell. Je besser der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto geringer ist der Anteil des Vermieters an den CO<sub>2</sub>-Kosten.

**Beachte: CO<sub>2</sub>-Kosten des Vermieters sind als nicht-umlagefähige Betriebskosten zu buchen.**

10-Stufenmodell für die Teilung der CO<sub>2</sub>-Kosten bei Wohngebäuden



# Rückstellungen für Verpflichtungen aus § 72 GEG

## § 72 GEG

- Abs. 1: Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und **vor dem 1. Januar 1991** eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.
- Abs. 2: Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und **ab dem 1. Januar 1991** eingebaut oder aufgestellt worden sind, **nach Ablauf von 30 Jahren** nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

**Fazit: Außerbetriebnahmeverpflichtung von bestimmten Heizungsanlagen**

# Rückstellungen für Verpflichtungen aus § 72 GEG

## Bildung einer Rückstellung?

- **Vorliegen einer Außenverpflichtung:** Es besteht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung aus § 72 GEG.
- **Wirtschaftliche Verursachung vor dem Stichtag:** Diese ist wirtschaftlich verursacht, wenn die Heizungsanlage unter das Verbot nach § 72 GEG fällt und der Heizungstausch bis zum 31.12.2023 nicht erfolgt ist.
- **Hinreichende Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme:** Es ist im jeweiligen Einzelfall kritisch zu hinterfragen, ob mit einer Inanspruchnahme des Bilanzierenden aus der bestehenden Verpflichtung ernsthaft zu rechnen ist - eher ja, da der Verstoß gegen die Verpflichtung bußgeldbewehrt ist.
- **Keine Aktivierungspflicht:** Heizungstausch allein führt nicht zu aktivierungsfähigen Herstellungskosten.

# Aktuelle Bilanzierungsthemen

1. Weiterentwicklung des IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich
2. Novellierung der Formblattverordnung
3. Aktuelle Energiegesetze und ihre Auswirkungen auf den Jahresabschluss
- 4. Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung**

# Entwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Europa



# Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung

Vorschlag der Europäischen Kommission, die in der Bilanzrichtlinie genannten monetären Schwellenwerte um mind. 20 % zum 01.01.2024 anzuheben:

	<b>Kleinst-unternehmen</b>	<b>Kleine Unternehmen</b>	<b>Mittelgroße Unternehmen</b>	<b>Große Unternehmen</b>
<b>Bilanzsumme</b>	≤ 450.000 EUR (aktuell ≤ 350.000 EUR)	≤ 7,5 Mio. EUR <i>möglich</i> (aktuell ≤ 6 Mio. EUR)	≤ 25 Mio. EUR (aktuell ≤ 20 Mio. EUR)	> 25 Mio. EUR (aktuell > 20 Mio. EUR)
<b>Umsatzerlöse</b>	≤ 900.000 EUR (aktuell ≤ 700.000 EUR)	≤ 15 Mio. EUR <i>möglich</i> (aktuell ≤ 12 Mio. EUR)	≤ 50 Mio. EUR (aktuell ≤ 40 Mio. EUR)	> 50 Mio. EUR (aktuell > 40 Mio. EUR)
<b>Mitarbeiter</b>	≤ 10 (unverändert)	≤ 50 (unverändert)	≤ 250 (unverändert)	> 250 (unverändert)

# Referentenentwurf Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD)

## Referentenentwurf mit folgenden relevanten Punkten:

- Besonders positiv zu sehen ist die vorgesehene Regelung in § 336 Abs. 2a HGB-E, dass **nur große kapitalmarktorientierte Genossenschaften** mit mehr als 500 Mitarbeitern von der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach § 289 b HGB-E betroffen sind.
- Für alle anderen Genossenschaften entfällt die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Lagebericht.
- Fraglich ist, ob die angedachten Regelungen auch **kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen** von der Nachhaltigkeitsberichterstattung befreien.
- Nach § 289 b Abs. 1 Nr. 1 HGB-E hat eine Kapitalgesellschaft ihren Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht zu erweitern, wenn die Kapitalgesellschaft groß im Sinne des § 267 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 5 ist.

# European Sustainability Reporting Standards: Gliederung

## Generelle Standards

**ESRS 1** - Allgemeine Anforderungen

**ESRS 2** - Allgemeine Angaben\*

\* Pflichtstandard

### Umwelt

**ESRS E1** - Klimawandel

ESRS E2 - Umweltverschmutzung

ESRS E3 - Wasser- und  
Meeresressourcen

ESRS E4 - Biologische Vielfalt und  
Ökosysteme

ESRS E5 - Ressourcennutzung und  
Kreislaufwirtschaft

### Soziales

**ESRS S1** - Eigene Belegschaft

ESRS S2 - Arbeitskräfte in der  
Wertschöpfungskette

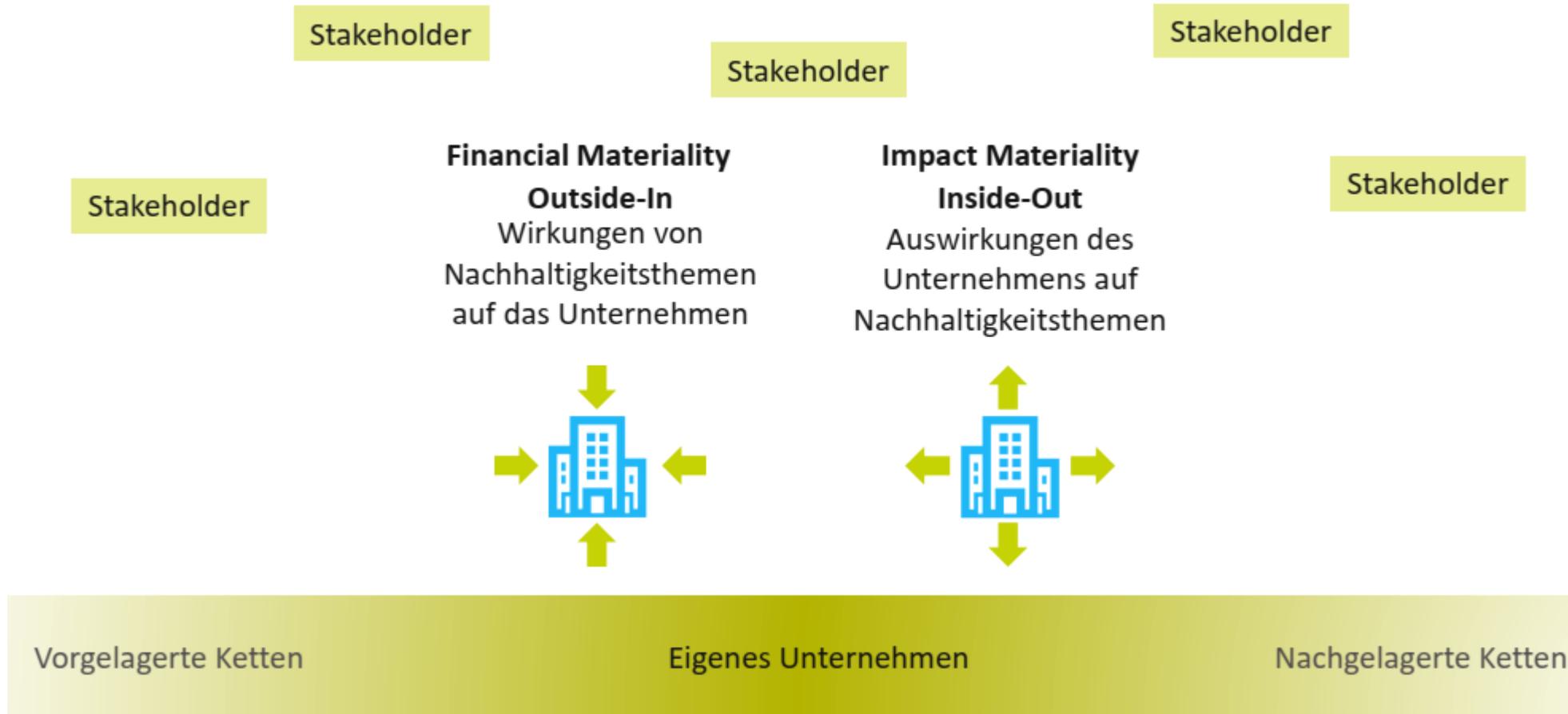
ESRS S3 - Betroffene  
Gemeinschaften

**ESRS S4** - Verbraucher und  
Endnutzer

### Unternehmensführung

**ESRS G1** - Unternehmenspolitik

# Prinzip der doppelten Wesentlichkeit



# DNK ist mehr als ein Berichtsstandard – RNE, AGW und GdW haben die Branchenergänzung aktualisiert



Quelle: Rat für nachhaltige Entwicklung

# GdW Nachhaltigkeitsstrategie

Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



GdW Arbeitshilfe 86

**Grüne Finanzierung**  
EU-Taxonomie und die Auswirkungen  
auf die Wohnungswirtschaft



Mai 2021

**NaWoh**  
**Qualitätssiegel  
Nachhaltiger  
Wohnungsbau**

**Taxonomie  
Check**



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



GdW Standard

**Modernisierung von Gebäuden – zur  
Abgrenzung von Herstellungskosten  
und Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) in der Handelsbilanz**

Rechnungslegungsstandard der Konferenz  
der Prüfungsdirektoren des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

August 2022