

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 IROAssessment zur Wesentlichkeit

August 2024





Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2024
1. Auflage

Diese Broschüre ist für **Mitglieder** zum
Preis von 15 EUR und für **Nichtmitglieder**
zum Preis von 50 EUR zu beziehen beim
GdW
Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Postfach 301573, 10749 Berlin
Telefon: +49 30 82403-182
bestellung@gdw.de

**Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) für Wohnungsunternehmen
Teil 1**

Vorwort

In der sozialen Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum nur unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte langfristig ökonomisch erfolgreich betrieben werden kann. Nachhaltiges Handeln ist somit integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung. Ein Instrument, das hilft, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischen, ökologischen und sozialen Handelns transparent darzustellen, ist daher für sozial orientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Wichtigkeit. Der GdW hatte mit der Arbeitshilfe 73 und der branchenbezogenen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex konkrete Vorschläge gemacht.

Die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen ist mittelständisch geprägt. Die von der Berichtspflicht unmittelbar betroffenen Unternehmen werden aufgrund des kapitalintensiven Geschäftsmodells berichtspflichtig, da sie regelmäßig mehr als 50 Mio. EUR Umsatz erwirtschaften und eine Bilanzsumme von mehr als 25 Mio. EUR haben, vielfach in der Regel aber deutlich weniger als 250 Mitarbeiter beschäftigen. Darüber hinaus sind – vorbehaltlich etwaiger Ausnahmeregelungen – auch kleine und mittelgroße kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mittelbar aufgrund der jeweiligen Landeshaushalts-, Landkreis-, Gemeindeordnung und Kommunalverfassung betroffen, wenn diese vorschreibt, dass diese Unternehmen größenunabhängig wie große Unternehmen zu bilanzieren und einen Lagebericht aufzustellen haben. Der GdW hat sich daher in einem breiten Verbändebündnis u. a. mit dem Deutschen Städtetag und dem VKU mit einem Formulierungsvorschlag zur Änderung der landesrechtlichen Vorschriften zur Landeshaushaltsordnung und zu den Gemeindeordnungen bzw. Kommunalverfassungen an die Innenminister der Länder gewandt und sich in einer Stellungnahme gegenüber dem BMJ für Erleichterungen im HGB ausgesprochen.

Der überwiegende Teil der betroffenen Wohnungsunternehmen wird mit dem Gesetz zur Umsetzung der CSRD erstmalig mit dem Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung konfrontiert. Es ist daher davon auszugehen, dass bei diesen Unternehmen die erforderliche Expertise, die notwendigen Prozesse und Strukturen sowie die entsprechenden personellen Kapazitäten noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Mittelständisch geprägte Wohnungsunternehmen müssten hierfür enorme zusätzliche Kapazitäten aufbauen, die dann an anderer Stelle im Unternehmen fehlen. Zudem entstehen hieraus für die Unternehmen weitere Kosten, denen keine Kompensationsmöglichkeit (z. B. höhere Mieten) aufgrund ihres sozial ausgerichteten Geschäftsmodells gegenübersteht.

Positiv zu erwähnen ist, dass nach dem aktuellen Gesetzentwurf zur Umsetzung der CSR-Richtlinie nur große Genossenschaften, die kapitalmarktorientiert sind und mindestens 500 Mitarbeiter haben, von der Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen sind. Damit wären alle Mitgliedsgenossenschaften von der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgenommen. Der GdW hat sich im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens intensiv dafür eingesetzt.

Für eine erleichterte Handhabung der Standards hat der GdW in zwei überregionalen Arbeitskreisen des VdW Bayern und VdW Rheinland Westfalen unter Einbindung der AGW und des GdW Arbeitskreises Nachhaltigkeitsberichterstattung des Fachausschusses Rechnungslegung und Finanzierung zu verschiedenen Fragen Antworten für die wohnungswirtschaftliche Auslegung der ESRS erarbeitet.

In Teil 1 der Arbeitshilfe werden neben dem Anwendungsbereich die Schritte zur Festlegung der wesentlichen Berichtspflichten (Wertschöpfungskette, IRO-Assessment und Wesentlichkeitsanalyse) dargestellt. Im zweiten Teil folgt dann die wohnungswirtschaftliche Auslegung der Berichtspflichten nach den Themenstandards (E, S und G), die Berichterstattung nach Art. 8 EU-Taxonomie und die Anforderungen an die elektronische Berichterstattung (ESEF).

Die Arbeitshilfe ersetzt nicht die grundlegende Auseinandersetzung mit den ESRS, sondern legt die relevanten Standards aus wohnungswirtschaftlicher Sicht aus. Sie stellt lediglich eine mögliche Vorgehensweise für Unternehmen der Wohnungswirtschaft dar; auch andere, davon abweichende Vorgehensweisen sind möglich und können im Einklang mit den Standards stehen.

Unser besonderer Dank gilt den folgenden Mitwirkenden an der Erarbeitung der Arbeitshilfe, insbesondere dem **Arbeitskreis des VdW Bayern** und des gemeinsamen **Arbeitskreises des VdW Rheinland Westfalen** unter Einbindung der **AGW** und des **GdW Arbeitskreises Nachhaltigkeitsberichterstattung des Fachausschusses Rechnungslegung und Finanzierung** unter der Leitung von **Christoph Beck**, degewo AG, Berlin.

Beim GdW lag die Federführung bei **WP/StB Ingeborg Esser** und **WP Christian Gebhardt**.

Aufgrund der Komplexität des europäischen Nachhaltigkeitsstandards ist davon auszugehen, dass die Einrichtung der erforderlichen Prozesse für die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts einen erheblichen Zeitaufwand und auch finanzielle Ressourcen erfordern wird.

Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Arbeitshilfe praxisnahe Informationen und Beispiele unter Betrachtung aktueller regulatorischer Vorgaben beleuchtet.

Wir hoffen, mit dieser Arbeitshilfe eine Hilfestellung für alle von der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffenen Wohnungsunternehmen anbieten zu können.

Berlin, im August 2024



Axel Gedaschko

Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V

Kapitel 2 der Arbeitshilfe wurde vom gemeinsamen Arbeitskreis des VdW Rheinland Westfalen, dem Arbeitskreis Großer Wohnungsunternehmen (AGW) und GdW von folgenden Mitgliedern bearbeitet:

Barbara Csáki

Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Katja Endres

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Dirk Friebe

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Dr. Rainer Fuchs

Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Ann-Ulrike Henning

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Leonore Herzberg

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin

Julia Kulinna

Immobilienmanagement Essen GmbH, Essen

Jasmin Laschinski

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Elisabeth Lechaudel

VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Jana Liening

LEG Immobilien SE, Düsseldorf

Dr. Daniel Ranker

VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Dr. Mathieu Riegger

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Louisa Röhling

GAG Immobilien AG, Köln

Carolin Scheil

Vonovia SE, Bochum

Daniel Schleifer

Vonovia SE, Bochum

Gregor Steiger

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt

Dr. Johannes Warth

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Christiane Weitner

GAG Immobilien AG, Köln

Inhalt

Seite

1

Verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung nach Umsetzung der CSRD in deutsches Recht

1

1.1

Ausgangslage

1

1.2

Persönlicher Anwendungsbereich

2

1.3

Befreiungsregelungen

4

1.4

Zeitliche Anwendung

4

1.5

Verortung des Nachhaltigkeitsberichts

5

1.6

Zeitschiene für die Aufstellung des (Konzern-) Nachhaltigkeitsberichts

5

1.7

Inhalt des Nachhaltigkeitsberichts

6

1.8

Anwendung der ESRS

6

1.9

Aufstellungsformat

10

1.10

Aufbau einer Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur

11

2

Wesentlichkeitsassessment: Wertschöpfungskette, Stakeholderanalyse und Entwicklung der IRO-Liste sowie Bewertung der IROs und Mapping zur Festlegung der Berichtspflichten

12

2.1

Möglicher Anwendungsprozess zur Umsetzung der Anforderungen der ESRS

12

2.2

Schritt 1: Verständnis der ESRS

13

2.3

Schritt 2: Analyse der Wertschöpfungskette – Verständnis der Unternehmenstätigkeiten und der Interessengruppen sowie der benötigten Ressourcen

16

2.4	
Schritt 3: Identifizierung und Dokumentation der IROs	20
2.5	
Schritt 4: Bewertung der IROs	22
2.6	
Schritt 5: Bestimmung und Mapping der IROs	28
2.7	
Fazit	29

Anlagen

Anlage 1 Wertschöpfungskette

Anlage 2 Fragebogen Stakeholderanalyse

Anlage 3 Tabelle auf Basis des AR 16 ESRS 1

Anlage 4 Beispiele IROs – negative Auswirkungen

Glossar

Abbildungsverzeichnis

1 Verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung nach Umsetzung der CSRD in deutsches Recht

1.1 Ausgangslage

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu. Aus diesem Grund wurde der EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen entwickelt, der einen Katalog von Maßnahmen vorsieht, um das Thema Nachhaltigkeit im Finanzsektor zu verankern. Dies betrifft folgende Ziele und Maßnahmen:

Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3
Umlenkung der Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen, um ein nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen	Bewältigung der finanziellen Risiken, die sich aus Klimawandel, Naturkatastrophen, Umweltzerstörung und sozialen Problemen ergeben	Förderung der Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit
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.	Einbeziehung von ESG in Aufsichtsvorschriften . Wie können Banken und Versicherungsgesellschaften zur Finanzierung von Projekten beitragen, die den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft gewährleisten.	Wirksamere Offenlegung von Informationen über die Nachhaltigkeit und Festsetzung besserer Rechnungslegungsgrundsätze.

Eine wesentliche Maßnahme beim Ziel der Förderung von Transparenz ist die Offenlegung von Informationen über die Nachhaltigkeit. Die EU-Kommission hat daher den Geltungsbereich der Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung (Non-Financial Reporting Directive-NFRD) durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) deutlich ausgeweitet.

Die CSRD ist im Januar 2023 in Kraft getreten. Sie verpflichtet bestimmte Unternehmen, in den Lagebericht einen

Nachhaltigkeitsbericht aufzunehmen. Die CSRD erweitert den Kreis der berichtspflichtigen Unternehmen, sie enthält u. a. Regelungen zum Inhalt der künftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die durch die EU Sustainability Reporting Standards (ESRS) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) konkretisiert werden sowie zur Prüfung und Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Die CSRD wird aktuell in deutsches Recht umgesetzt. Das Bundeskabinett hat am 24.07.2024 den Regierungsentwurf des Gesetzes zur Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) beschlossen.

Im Folgenden wird in der Erläuterung davon ausgegangen, dass die Umsetzung der CSRD im Einklang mit dem aktuellen Gesetzentwurf erfolgt. Dies betrifft insbesondere die Ausführungen zur Verankerung des Gesetzes im HGB und den neu aufzunehmenden Regelungen in das Gesetz.

1.2

Persönlicher Anwendungsbereich

a)

Einzelunternehmensebene

In den Anwendungsbereich der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD fallen folgende Unternehmen:

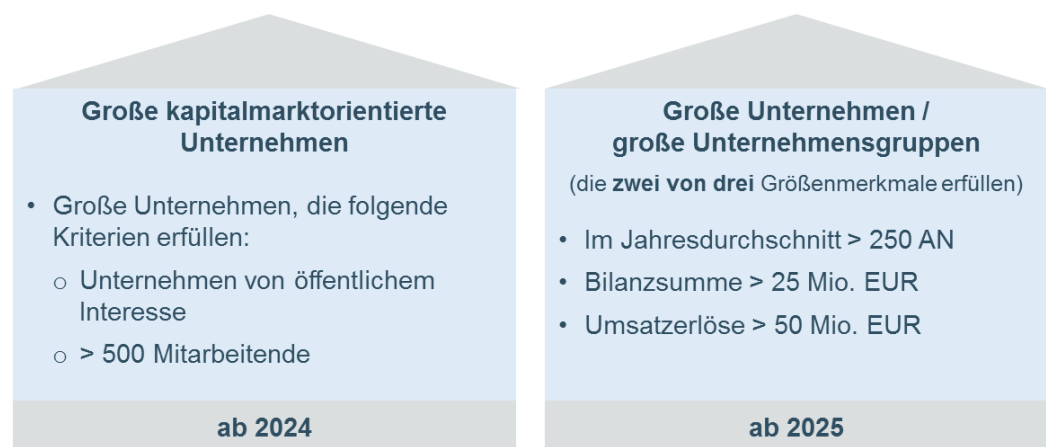


Abb. 1: Anwendungsbereich nach § 289 b HGB-E

Dies sind im Wesentlichen folgende Unternehmen:

- **Große Kapitalgesellschaften** i. S. d. § 267 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 5 HGB sowie haftungsbeschränkte Personengesellschaften i. S. d. § 264 a HGB, soweit diese die Größenkriterien des § 267 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 5 HGB erfüllen und
- **Kapitalmarktorientierte Unternehmen** gem. § 264 d HGB (außer Kleinstkapitalgesellschaften i. S. d. § 267 a HGB).

Allerdings können auch Nicht-Kapitalgesellschaften über Branchengesetze verpflichtet sein, einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen. Z. B. sind **große Unternehmen** unabhängig von der Rechtsform nach § 6 b Abs. 1 EnWG verpflichtet, einen Lagebericht nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen. Dies könnte auch bestimmte große Energiegenossenschaften betreffen.

Gesetzentwurf zur CSRD-Umsetzung:

- Nach § 289 b Abs. 1 Nr. 1 HGB-E hat eine **Kapitalgesellschaft ihren Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht** zu erweitern, wenn die Kapitalgesellschaft groß i. S. d. § 267 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 5 ist.
- Regelung in § 336 Abs. 2 Nr. 2 a 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 gesetzliche Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Lagebericht.

b) Konzernebene

Folgende Konzerne fallen in den Anwendungsbereich der CSRD:



Abb. 2: Anwendungsbereich Konzernunternehmen

Bei der Befassung mit der Aufstellung eines Nachhaltigkeitsberichts auf der Konzernebene sind bestimmte Überlegungen in Bezug auf den Konsolidierungskreis anzustellen. Wird ein Tochterunternehmen aufgrund des § 296 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen, bedeutet es nicht unbedingt, dass dieses Tochterunternehmen ohne weitere Überlegungen auch aus dem Konsolidierungskreis für den Nachhaltigkeitsbericht ausgeschlossen werden kann. Es ist vor dem Hintergrund des Konzepts der doppelten Wesentlichkeit (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 2) zu analysieren, ob

ein solches Tochterunternehmen für die Zwecke der Nachhaltigkeitsberichterstattung wesentlich ist und dementsprechend in den Konsolidierungskreis für den Nachhaltigkeitsbericht aufgenommen werden muss.

Hat ein Mutterunternehmen ausschließlich Tochterunternehmen, die i. S. d. § 296 HGB unwesentlich sind, so braucht dieses Mutterunternehmen gem. § 290 Abs. 5 HGB keinen Konzernabschluss aufzustellen. In einem solchen Fall braucht das Mutterunternehmen auch keinen Konzernnachhaltigkeitsbericht aufzustellen. Zu überprüfen ist jedoch, ob das Mutterunternehmen auf Einzelebene einen Nachhaltigkeitsbericht aufzustellen hat.¹

1.3

Befreiungsregelungen

Tochterunternehmen von Mutterunternehmen in der EU sind von der Pflicht zur Erstellung einer eigenen Berichterstattung befreit, wenn das Tochterunternehmen in den Konzernlagebericht des Mutterunternehmens einbezogen wird, und dieser um einen konsolidierten Nachhaltigkeitsbericht erweitert wurde. In dem konsolidierten Lagebericht müssen Angaben aufgenommen werden, die für das Verständnis der Auswirkungen der Gruppe auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie das Verständnis der Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage der Gruppe erforderlich sind (§ 315 c Abs. 1 Nr. 3 und 4).

Es hängt also davon ab, ob erhebliche Unterschiede zwischen den Risiken oder Auswirkungen des Konzerns und den Risiken oder Auswirkungen eines oder mehrerer seiner Tochterunternehmen bestehen. Bestehen erhebliche Unterschiede, so sind diese in der Konzernnachhaltigkeitsberichterstattung zu berücksichtigen. Insofern führt eine konsolidierte Berichterstattung auch zu zusätzlichem Aufwand bei den inbegriffenen Tochterunternehmen, denn das Mutterunternehmen muss die für die Nachhaltigkeitserklärung notwendigen Informationen bei den Tochterunternehmen abfragen.

1.4

Zeitliche Anwendung

Die zeitliche Erst-Anwendung der CSRD-Vorschriften sieht folgende Reihenfolge vor:

- Anwendung für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen (Berichterstattung für 2024 in 2025)
Betroffen sind alle großen Kapitalgesellschaften, die kapitalmarktorientiert sind und im Jahresdurchschnitt mehr als 500

¹ Vgl. EU-Kommission "Frequently asked questions on the implementation of the EU corporate sustainability reporting rules", Frage 10.

Mitarbeiter beschäftigt haben sowie Kreditinstitute und Versicherungen, die im Jahresdurchschnitt mehr als 500 Mitarbeiter beschäftigt haben.

Somit sind von der Anwendung der neuen CSRD-Vorschriften zunächst Unternehmen betroffen, die bislang schon zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts verpflichtet waren.

- Anwendung für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen (Berichterstattung für 2025 in 2026) Betroffen sind im Wesentlichen alle großen Kapitalgesellschaften.

1.5

Verortung des Nachhaltigkeitsberichts

Der (Konzern-)Nachhaltigkeitsbericht ist künftig zwingend in den (Konzern-)Lagebericht aufzunehmen. Der (Konzern-)Nachhaltigkeitsbericht bildet einen abgegrenzten Abschnitt des (Konzern-)Lageberichts.

1.6

Zeitschiene für die Aufstellung des (Konzern-) Nachhaltigkeitsberichts

Da der (Konzern-)Nachhaltigkeitsbericht künftig in den (Konzern-)Lagebericht aufgenommen werden muss, gelten die rechtsform- und größenspezifischen Aufstellungsfristen des Jahresabschlusses auch für den Nachhaltigkeitsbericht.

1.7

Inhalt des Nachhaltigkeitsberichts

In den (Konzern-)Nachhaltigkeitsbericht sind die Angaben aufzunehmen, die für das Verständnis der Auswirkungen der Tätigkeit des Unternehmens auf die Nachhaltigkeitsaspekte sowie für das Verständnis der Auswirkungen der Nachhaltigkeitsaspekte auf den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis sowie die Lage des Unternehmens erforderlich sind. Zu den Nachhaltigkeitsaspekten zählen dabei Umwelt-, Sozial- und Menschenrechtsfaktoren sowie Governance-Faktoren, einschließlich der Nachhaltigkeitsfaktoren.

Beschreibung des Geschäftsmodells einschließlich Angaben zu

Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells und der Strategie ggü. Risiken i. Z. m. Nachhaltigkeitsaspekten

Chancen i. Z. m. Nachhaltigkeitsaspekten

Art und Weise, einschließl. Pläne zur Sicherstellung, dass Geschäftsmodell und Strategie mit dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft und der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5°C und Ziel der Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 vereinbar sind

Art und Weise, wie den Belangen der Interessenträger und den Auswirkungen der Tätigkeiten auf Nachhaltigkeitsaspekte im Geschäftsmodell und der Strategie Rechnung getragen wird

Art und Weise, wie Strategie im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte umgesetzt wird

Abb. 3: Beschreibung des Geschäftsmodells

In den §§ 289 c Abs. 4, 315 c Abs. 1 HGB-E wird klargestellt, dass die Berichterstattung die gesamte Wertschöpfungskette enthalten muss, ohne dies genau zu konkretisieren. Eine Wertschöpfungskette umfasst dabei die Tätigkeiten, Ressourcen und Beziehungen (Akteure), die das Unternehmen nutzt und auf die es angewiesen ist, um seine Produkte herzustellen und seine Dienstleistungen zu erbringen. Sie umfasst auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette (vgl. dazu Kapitel 2.3).

1.8

Anwendung der ESRS

§§ 289 c Abs. 6, 315 c Abs. 1 HGB-E regeln die verpflichtende Anwendung von European Sustainability Reporting Standards (ESRS) bei der Aufstellung des (Konzern-)Nachhaltigkeitsberichts. Die ESRS regeln detaillierte Ausgestaltung der einzelnen Angaben.

Querschnittstandards:

ESRS 1 Allgemeine Anforderungen

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Themenspezifische Standards:

Umwelt:

ESRS E1 Klimawandel

ESRS E2 Verschmutzung

ESRS E3 Wasser/Marine Ressourcen

ESRS E4 Biodiversität/Ökosysteme

ESRS E5 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

Der Umfang der Berichterstattung wird durch die Wesentlichkeitsanalyse bestimmt. Dabei muss nicht über alle theoretisch denkbaren Nachhaltigkeitsaspekte berichtet werden, sondern es erfolgt eine Beschränkung auf die für ein Unternehmen relevanten Themen. Relevant ist ein Nachhaltigkeitsaspekt dann, wenn sich aus der Unternehmenstätigkeit eine Auswirkung für Dritte (d. h. Mensch, Umwelt oder Gesellschaft) ergibt (sog. Impact Materiality) oder wenn ein Nachhaltigkeitsaspekt Einfluss auf die Unternehmenszahlungsströme hat (sog. Financial Materiality). Ausreichend ist, wenn mindestens eine der beiden Wesentlichkeiten einschlägig ist.

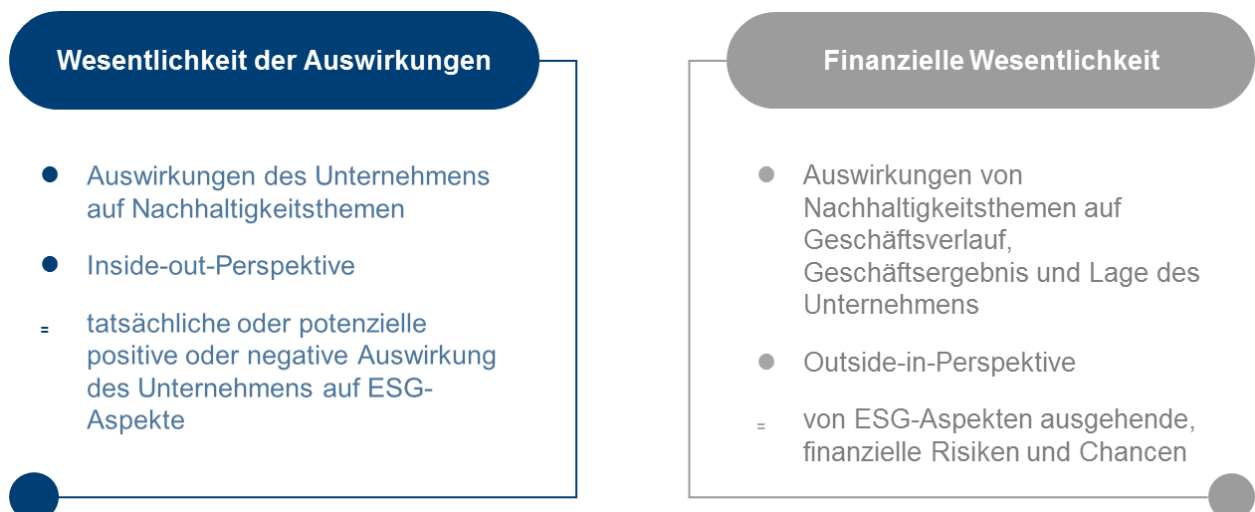


Abb. 4: Doppelte Wesentlichkeit als Kern der Berichtsanforderung

Die Wesentlichkeitsanalyse, die in Kapitel 2 genauer erläutert wird, nennt man doppelte Wesentlichkeit. Die Wesentlichkeitsanalyse ist damit der Ausgangspunkt für die Beurteilung, ob ein Thema relevant für die Berichterstattung ist.

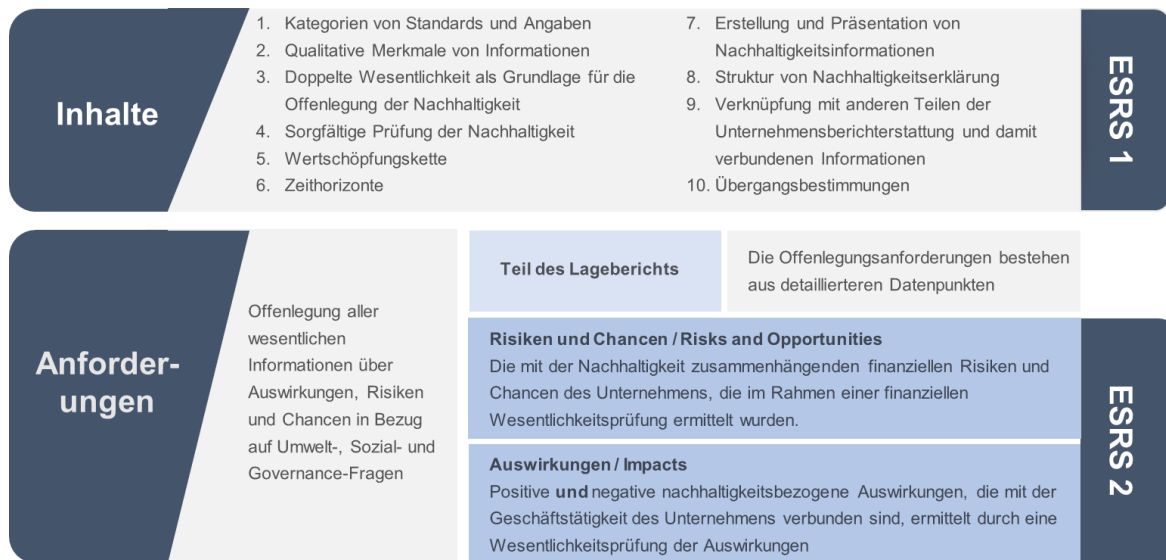


Abb. 5: Allgemeine Anforderungen, die Unternehmen bei der Erstellung und Offenlegung von CSRD-Informationen zu erfüllen haben (in Anlehnung an IDW, 2024)

Die Standards weisen folgende Struktur bzw. Berichtselemente auf:

(1) Governance, (2) Strategie, (3) Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO) sowie (4) Parameter und Ziele.



Abb. 6.: Kernelemente der ESRS und des Nachhaltigkeitsberichts (angepasst an die Empfehlungen der TCFD)²

² Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures – Final Report, 2017, S. 5 ; available online: <https://assets.bbhub.io/company/sites/60/2021/10/FINAL-2017-TCFD-Report.pdf>

Im Detail:

- **(1) Governance (GOV):** die Verfahren, Kontrollen und Vorgänge im Bereich der Governance zur Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung von Auswirkungen, Risiken und Chancen.
- **(2) Strategie (Strategy and Business Model, SBM):** das Zusammenspiel der Strategie und des Geschäftsmodells des Unternehmens mit dessen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, einschl. des Umgangs des Unternehmens mit diesen Auswirkungen, Risiken und Chancen.
- **(3) Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impact, Risk and Opportunity Management, IRO):** die Verfahren, mit denen das Unternehmen Auswirkungen, Risiken und Chancen ermittelt und deren Wesentlichkeit bewertet sowie wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte mittels Strategien und Maßnahmen angeht.
- **(4) Parameter und Ziele (Metrics and Targets, MT):** die Leistung des Unternehmens, einschl. der von ihm festgelegten Ziele und der Fortschritte bei der Erreichung dieser Ziele.

Darüber hinaus erfolgt eine weitere (sekundäre) Einteilung der Angabepflicht in **vier weiteren Kategorien**. Diese sind:

(a) Strategien/Konzepte (policies):

Eine Reihe von allgemeinen Zielen und Managementprinzipien, die das Unternehmen für die Entscheidungsfindung nutzt. Die Planung oder die Managemententscheidungen des Unternehmens in Bezug auf einen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekt werden in einer Strategie/einem Konzept umgesetzt. Jede Strategie/jedes Konzept unterliegt der Verantwortung einer oder mehrerer definierter Personen, hat einen festgelegten Anwendungsbereich und umfasst ein oder mehrere Ziele.

Bezeichnung: Minimum Disclosure Requirements-Policies, **MDR-P**

Hinweis: Diese "Strategie" ist nicht mit den Strategien (SBM) der primären Berichterstattungsbereiche gleichzusetzen. Strategien (policies) sind hier besser als Konzepte zu verstehen.

Beispiel Ökologie:	Klimaschutzstrategie
Konzept (Ziel):	Erreichung der Klimaneutralität bis 2045

(b) Maßnahmen (actions):

Maßnahmen und Aktionspläne, die sicherstellen, dass das Unternehmen festgelegte Ziele erreicht.

Konzept (Ziel): Erreichung der Klimaneutralität bis 2045
Maßnahme: Durchführung von energetischen
Modernisierungen

Bezeichnung: Minimum Disclosure Requirements-Actions, **MDR-A**

(c) Parameter (metrics):

Qualitative und quantitative Indikatoren, die das Unternehmen verwendet, um die Wirksamkeit der Durchführung der nachhaltigkeitsbezogenen Strategien/Konzept und die Erfüllung seiner Ziele im Zeitablauf zu messen und darüber Bericht zu erstatten.

Parameter: Anzahl der energetischen Modernisierungen

Bezeichnung: Minimum Disclosure Requirements-Metrics, **MDR-M**

(d) Ziele (targets):

Messbare, ergebnisorientierte und terminierte Zielsetzungen, die das Unternehmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen, Risiken oder Chancen erreichen will.

Sofern keine Ziele definiert sind – Angabe, ob und wenn ja, mit welchem Verfahren die Wirksamkeit anderweitig geprüft wird einschl. möglicher Bewertungsparameter

Ziel: Senkung der THG-Emissionen je m² Wohnfläche in den Wohngebäuden um z. B. durchschnittlich 2 % pro Jahr im Vergleich zum Vorjahr

Bezeichnung: Minimum Disclosure Requirements-Targets, **MDR-T**

Anforderungen aus der Taxonomie-Verordnung

In den (Konzern-)Nachhaltigkeitsbericht müssen Angaben nach Art. 8 der Taxonomie-Verordnung aufgenommen werden. Während die CSRD in nationales Recht umgesetzt werden muss, gelten die Anforderungen der Taxonomie-Verordnung unmittelbar. Die Offenlegungspflicht ist unabhängig von dem Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse. Die Offenlegung hat in einem gesonderten Abschnitt des Umweltteils der Nachhaltigkeitserklärung zu erfolgen. Die ausführliche Behandlung des Themas erfolgt im Zusammenhang mit der **Veröffentlichung von Teil 2 der GdW Arbeitshilfe 95**.

1.9

Aufstellungsformat

Nach geltendem Recht ist für die Aufstellung des (Konzern-)Lageberichts kein bestimmtes Format vorgegeben. Zukünftig haben Unternehmen, die ihren (Konzern-)Lagebericht um einen Nachhaltigkeitsbericht erweitern müssen, ihren (Konzern-)Lagebericht in dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic

Format, **ESEF**) aufzustellen und ihre Nachhaltigkeitsangaben gemäß der ESEF-VO auszuzeichnen. Da die dafür notwendigen Vorschriften in der ESEF-VO derzeit noch nicht vorliegen, wird das BMJ ermächtigt, die Vorschriften in der zukünftig geänderten ESEF-VO mittels noch zu erlassender Rechtsverordnungen näher zu bezeichnen. Die Formatvorgaben bzgl. ESEF (inkl. maschinenlesbarer Auszeichnung der Nachhaltigkeitsangaben) sind erstmalig für ein ab dem 01.01.2026 beginnendes Geschäftsjahr zu beachten. Der elektronisch aufgestellte Lagebericht sowie die elektronisch ausgezeichneten Nachhaltigkeitsangaben sind dabei auch offenzulegen und extern zu prüfen. Die ausführliche Behandlung des Themas erfolgt im Zusammenhang mit der **Veröffentlichung von Teil 2 der GdW Arbeitshilfe 95**.

1.10

Aufbau einer Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur

Im Rahmen der verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung kommen auf Wohnungsunternehmen eine Vielzahl von neuen Anforderungen zu.

Es bietet sich an, für diesen Bereich eine eigene Stelle zu schaffen, die mit einer Kombination aus Vorwissen zum Thema Nachhaltigkeit und Projektmanagementkompetenzen ausgestattet ist. Durch die unterschiedlichen Themen und Teilprojekte, die sich aus der Berichterstattung ergeben, sind koordinative Fähigkeiten ein essenzieller Teil einer solchen Stelle. Auf inhaltlicher Ebene ergeben sich viele Teilaspekte des komplexen Themas Nachhaltigkeit, als auch technische, kaufmännische und immobilienwirtschaftliche Themen.

Wesentlichkeitsassessment: Wertschöpfungskette, Stakeholderanalyse und Entwicklung der IRO-Liste sowie Bewertung der IROs und Mapping zur Festlegung der Berichtspflichten

2.1

Möglicher Anwendungsprozess zur Umsetzung der Anforderungen der ESRS

Aufgrund der Komplexität der ESRS und der vielfältigen Verweise innerhalb der Standards ist es nicht auf den ersten Blick offensichtlich, welche Schritte durchlaufen werden sollten, um zu bestimmen, welche konkreten Standards und Offenlegungspflichten das Unternehmen zu beachten und anzuwenden hat.

Statt einer starren Vorgabe, welche Informationen von allen Unternehmen bereitzustellen sind, verfolgen die ESRS einen zweistufigen Ansatz. In einer ersten Stufe obliegt es dem Unternehmen festzustellen, welche Nachhaltigkeitsaspekte wesentlich sind und daher berichtet werden müssen ("doppelte Wesentlichkeitsanalyse" oder auch "Wesentlichkeitsassessment"). Erst in einem zweiten Schritt – geregelt in den einzelnen Standards – ist dann beschrieben, wie die Informationspflichten im Detail aussehen.

Kapitel 2 der Arbeitshilfe setzt sich ausschließlich mit dem ersten Prozessschritt auseinander und gibt Hinweise zur praktischen Umsetzung, die immer in Verbindung mit den eigentlichen Standards zu lesen sind.

In der Arbeitshilfe wird lediglich eine mögliche Vorgehensweise für Unternehmen der Wohnungswirtschaft dargestellt, auch andere, davon abweichende Vorgehensweisen sind möglich und können im Einklang mit den Standards stehen.

Der folgende Ablauf gibt einen ersten Eindruck in eine mögliche Abfolge zur Klärung der Frage, welche Nachhaltigkeitsaspekte wesentlich sind und daher berichtet werden müssen:



Abb. 7: Roadmap zur Festlegung der Berichtspflichten

In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Schritte beschrieben, die im obigen Schema dargestellt sind (Abb. 7). Diese Beschreibung der Vorgehensweise ist nicht nur als Hilfsmittel für die Umsetzung zu verstehen, sondern kann auch als Hilfsmittel zur Dokumentation für die Abschlussprüfung gelesen werden. Zu allen hier ausgeführten Schritten sollte die Dokumentation eine entsprechende Beschreibung und Festlegung der wesentlichen Parameter enthalten.

Für die Dokumentation und den Nachweis der Wesentlichkeitsüberlegungen können individuelle Lösungen genutzt werden, die jeweils an die eigene Vorgehensweise anzupassen sind.³

2.2

Schritt 1: Verständnis der ESRS

a)

Die ESRS-Standards und ihre Struktur

Zu Beginn der Auseinandersetzung mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anwendung der ESRS ist es unumgänglich, die wesentlichen Standards zu lesen und zu verstehen. Dies betrifft in erster Linie die übergeordneten Standards **ESRS 1** (Allgemeine Anforderungen) und **ESRS 2** (Allgemeine Angaben) sowie die relevanten themenspezifischen Standards (bspw. E1 (Klimawandel), S1 (Eigene Belegschaft) und G1 (Unternehmenspolitik)).

³ U. a. wurde durch den VdW Bayern ein Excel-Sheet entwickelt, das vergleichbare Prozessschritte abbildet und nach den Erfordernissen des Einzelfalls vom berichtenden Unternehmen befüllt werden kann. Es ist auf Anfrage unter mail@gdw.de für GdW Mitgliedsunternehmen erhältlich. Alternativ kann auch das Excel-Sheet des VdW Rheinland Westfalen genutzt werden, welches sich an dem hier vorgestellten Ablauf orientiert. Auch dieses kann über die o. g. Mailadresse bezogen werden.

Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die ESRS:

Generelle Standards		
ESRS 1 - Allgemeine Anforderungen		ESRS 2 - Allgemeine Angaben
Umwelt	Sozial	Unternehmenspolitik
ESRS E1 - Klimawandel	ESRS S1 - Eigene Belegschaft	ESRS G1 - Unternehmenspolitik
ESRS E2 - Umweltverschmutzung	ESRS S2 - Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	
ESRS E3 - Wasser- und Meeresressourcen	ESRS S3 - Betroffene Gemeinschaften	
ESRS E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme	ESRS S4 - Verbraucher und Endnutzer	
ESRS E5 - Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft		

Abb. 8: Übersicht ESRS-Standards

b)
ESRS 1 (Allgemeine Anforderungen) und ESRS 2 (Allgemeine Angaben) und ihre Verbindung zu den thematischen Standards

ESRS 1 und 2 enthalten als übergreifende Standards grundlegende Informationen und Angabepflichten, die unabhängig von den Vorschriften in den themenbezogenen Standards (ESRS E, S und G) zu beachten sind. Ihr Inhalt und ihre Struktur sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Übergreifende Standards	
ESRS 1 – Allgemeine Anforderungen	ESRS 2 – Allgemeine Angaben
Inhalt: Technische Definition	Inhalt: Grundgerüst der Standards und Mindestanforderungen
ESRS-Kategorien, Berichterstattungsbereiche und Konventionen für die Ausarbeitung	Grundlagen für die Erstellung
Qualitative Merkmale von Informationen	Governance
Doppelte Wesentlichkeit als Grundlage für die Angabe von Nachhaltigkeitsinformationen	Strategie
Sorgfaltspflicht	Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen
Wertschöpfungskette	Parameter und Ziele
Zeithorizonte	
Erstellung und Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen	
Aufbau für Nachhaltigkeitserklärung	
Verknüpfungen mit anderen Teilen der Unternehmensberichterstattung und damit verbundenen Informationen	
Übergangsbestimmungen	

Abb. 9: Inhalt und Struktur von ESRS1 (Allgemeine Anforderungen) und ESRS 2 (Allgemeine Angaben)

ESRS 2 legt die Grundlage für die Struktur, die grundsätzlich auch für die thematischen Standards gilt; allerdings werden nicht alle Anforderungen in jedem Standard umgesetzt. Die relevanten Angabepflichten in ESRS 2 sind immer zu erfüllen. Tatsächlich kann ESRS 2 als Blaupause verstanden werden, anhand derer der Aufbau der thematischen Standards strukturiert wird, wenn dies für das behandelte Thema relevant ist.

Angaben im ESRS 2 Standard werden zusätzlich durch Datenpunkte in den themenbezogenen Standards ergänzt. So werden bspw. im themenbezogenen Standard E1 zum Klimawandel die Angabepflichten SBM-3, IRO-1 und GOV-3 des ESRS 2 Standards wieder aufgegriffen. In der Angabepflicht GOV-3 ist zu erläutern, ob es nachhaltigkeitsbezogene Leistungen in Anreizsystemen gibt und wie diese aufgebaut sind.

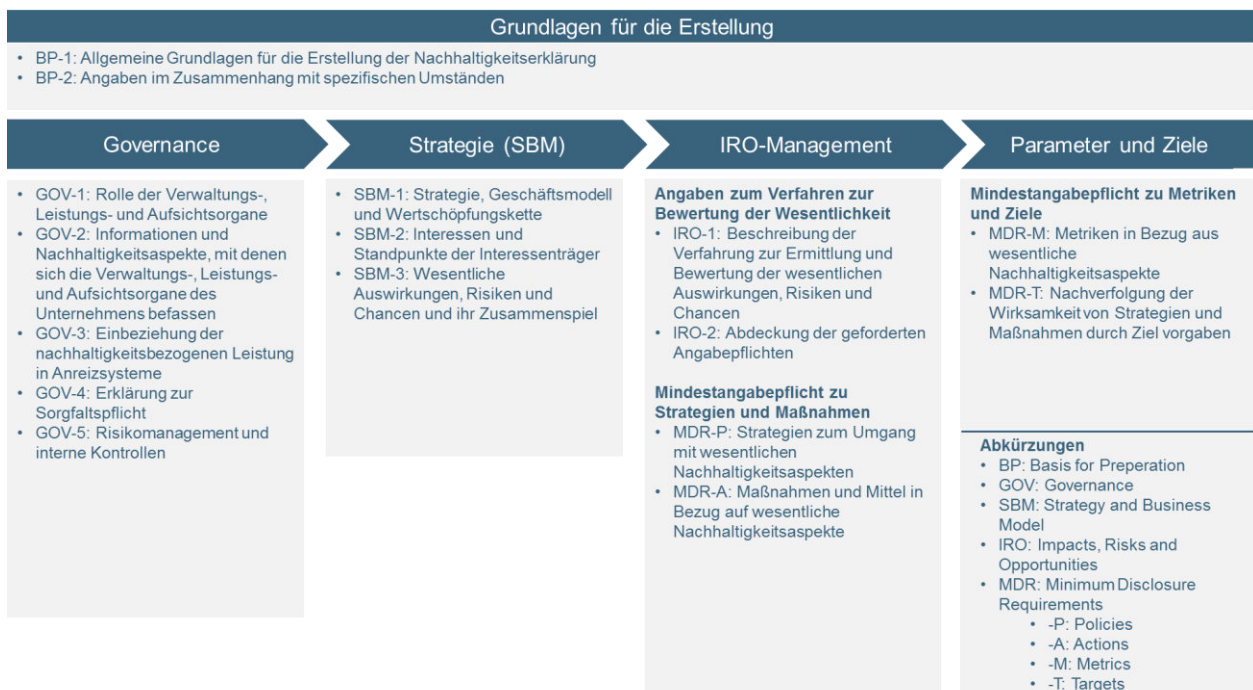


Abb. 10: Struktur und Inhalt von ESRS 2 (Anlehnung an IDW, 2024)

c) Vom Verständnis der Standards zur Identifizierung der Stakeholder (Interessengruppen) entlang der Wertschöpfungskette

Man kann den Prozess der erstmaligen Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts in zwei große Abschnitte untergliedern. Zunächst ist im Rahmen des Wesentlichkeitsassessments – wie schon ausgeführt – grundsätzlich festzulegen, welche Berichtspflichten das Unternehmen überhaupt erfüllen muss, bevor im zweiten Abschnitt die notwendigen Daten und Informationen für diese Berichtspflichten konkret gesammelt, aufbereitet, verarbeitet und berichtet werden können.

Bevor jedoch die wesentlichen Standards identifiziert werden können, muss die Wertschöpfungskette definiert und eine Priorisierung der Stakeholder vorgenommen werden, die in Bezug auf die

Wesentlichkeitsanalyse aus Sicht des eigenen Unternehmens die größte Bedeutung haben.

2.3

Schritt 2: Analyse der Wertschöpfungskette – Verständnis der Unternehmenstätigkeiten und der Interessengruppen sowie der benötigten Ressourcen

a)

Analyse der Wertschöpfungskette

Kernidee des Wesentlichkeitsassessments ist es, zu analysieren und zu dokumentieren, welche wesentlichen Auswirkungen (Impact), finanziellen Risiken (Risk) und finanziellen Chancen (Opportunity) das Unternehmen in seiner gesamten Wertschöpfungskette bezogen auf Nachhaltigkeitsaspekte als wesentlich und damit als berichtspflichtig ansieht. Deshalb ist es zunächst notwendig, die Wertschöpfungskette des Unternehmens genau zu analysieren und zu dokumentieren.

Definition der Wertschöpfungskette

Eine Wertschöpfungskette umfasst die Tätigkeiten, Ressourcen und Beziehungen (Akteure), die das Unternehmen nutzt, um seine Produkte herzustellen, seine Dienstleistungen zu erbringen und umfasst auch die vor- und/oder nachgelagerte Wertschöpfungskette.

Es kann – aufgrund mangelnder Kontrolle über die Daten – notwendig sein, Informationen zu schätzen, insbesondere zur vor- und/oder nachgelagerten Wertschöpfungskette. Dies sehen die ESRS explizit vor, auch die Verwendung von durchschnittlichen Werten für einzelne Sektoren oder die Verwendung von Näherungswerten, die hierbei beispielhaft genannt werden.

Die Wertschöpfungskette bildet damit den Anknüpfungspunkt für viele weitere Überlegungen:

- Beziehungen stellen dar, welche Stakeholder in Beziehung zu dem Unternehmen stehen und in der Stakeholderanalyse gewürdigt werden.
- Ressourcen zeigen, welche Ressourcen und Güter durch das Unternehmen verbraucht werden und wie das Unternehmen entsprechend auf die Umwelt einwirkt, aber auch welche Risiken und Chancen mit dem Verbrauch oder der Verwendung der Ressourcen einhergehen können. Diese Informationen werden in der Analyse, Definition und Bewertung der IROs benötigt.
- Tätigkeiten zeigen, welche Handlungen des Unternehmens zu Wirkungen auf die Umwelt führen (z. B. THG-Emissionen).

Das berichtende Unternehmen sollte zunächst die Geschäftstätigkeiten des eigenen Unternehmens einschl. der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette analysieren. Dies beinhaltet die Definition der branchentypischen Aktivitäten innerhalb der Wertschöpfungskette, aber auch die Ableitung der wesentlichen Akteure sowie der natürlichen, sozialen und menschlichen Ressourcen.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO) in der Wertschöpfungskette soll sich das Unternehmen auf die Bereiche konzentrieren, in denen die Auswirkungen, Risiken und Chancen aufgrund der Art der Tätigkeiten, Geschäftsbeziehungen, geographischen Verhältnisse oder aufgrund anderer Faktoren als wahrscheinlich (wesentlich) angesehen werden. Es soll also eine Analyse der IROs in den wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten im Fokus stehen, eine zu hohe Granularität ist nicht zwingend erforderlich bzw. aus Gründen der Konzentration auf wesentliche Elemente zur Wahrung der Verständlichkeit nicht zu empfehlen.

In der **Anlage 1** ist eine typische Wertschöpfungskette eines Wohnungsunternehmens in Matrixform sowie in graphischer Form enthalten.

Um schnell zu einem nutzbaren Ergebnis zu gelangen, sollte man aufbauend auf der Matrix der Wertschöpfungskette einen Abgleich mit der eigenen Geschäftstätigkeit vornehmen und die notwendigen Anpassungen direkt in der Matrix vornehmen. Die sich ergebende individuelle Wertschöpfungskette kann dann Grundlage für die weiteren Schritte sein.

Neben den Ausarbeitungen der Arbeitsgruppe enthält auch der Leitfaden der EFRAG zur Wertschöpfungskette⁴ weiterführende Informationen.

Mit der Definition der Wertschöpfungskette ist somit erkennbar, für welche Tätigkeiten, Beziehungen und Ressourcen die Auswirkungen (Impacts), finanziellen Risiken (Risks) und finanziellen Chancen (Opportunities) des Unternehmens bezogen auf Nachhaltigkeitsaspekte analysiert werden müssen.

Die sich anschließenden Themen können parallel bearbeitet werden und stehen untereinander in Beziehung.

1. Die Analyse der Stakeholder und ihrer Einschätzung der nachhaltigkeitsbezogenen Wesentlichkeit
2. Die Identifikation der Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs)

⁴ [Leitpfaden der EFRAG zur Wertschöpfungskette](#)

b)

Analyse der Stakeholder und ihrer Einschätzung der nachhaltigkeitsbezogenen Wesentlichkeit

Eine Stakeholderanalyse ist notwendig, da die Zusammenarbeit mit den Stakeholdern für die Sorgfaltspflicht des Unternehmens sowie die Bewertung der Wesentlichkeit von entscheidender Bedeutung ist. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass die Stakeholder als Adressaten der Nachhaltigkeitsberichterstattung auch hinsichtlich ihrer Einschätzung zur Wesentlichkeit von Nachhaltigkeitsinformationen zu berücksichtigen sind.

Im Detail sind die folgenden Fragen zu klären:

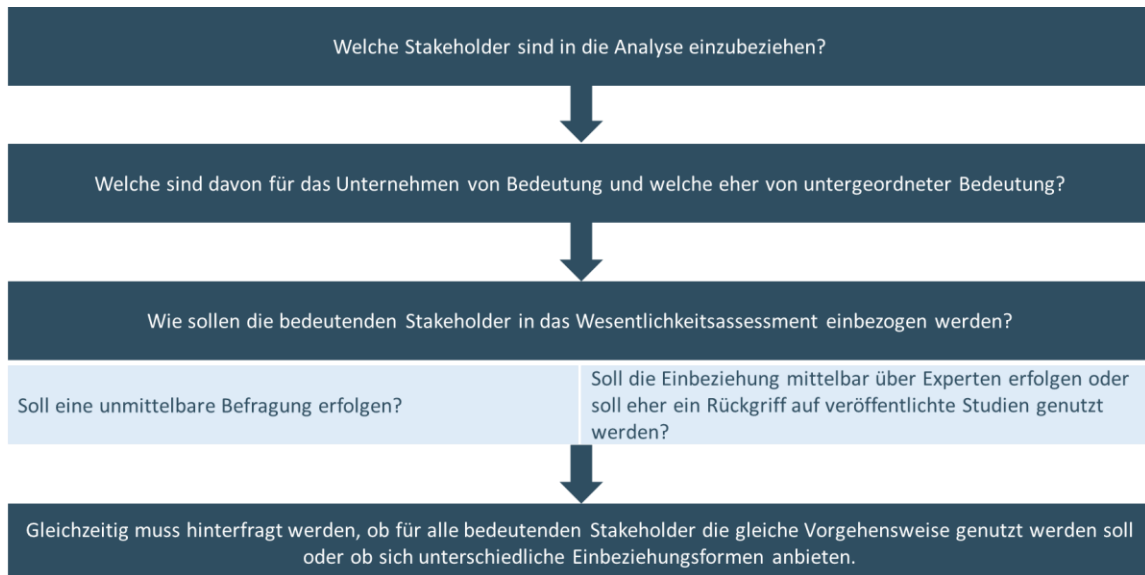


Abb. 11: Fragen zur Stakeholderanalyse

Beginnt man mit einer Aufzählung der Stakeholder, kann sich bspw. die im Folgenden dargestellte Einteilung in Stufe 1 (bedeutend) und Stufe 2 (weniger bedeutend) ergeben.

Als Merkmal zur Unterscheidung könnte bspw. die Bedeutung und der Einfluss der Stakeholder auf das Unternehmen und seine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung herangezogen werden. Abb. 12 zeigt beispielhaft das Ergebnis der Priorisierung der Akteure in der Wertschöpfungskette.

Stufe 1 Stakeholder	Stufe 2 Stakeholder
Gesellschafter/Eigentümer	Lokale NGO
Mietende	Vereine
Mitarbeitende	Abfallwirtschaft/Entsorgungswirtschaft
Banken/Versicherungen	Wasserwirtschaft
Bauindustrie/Handwerk	Karitative Verbände
Energielieferanten	Nachbarn/Anwohner zu den Beständen
Politik	ÖPNV
...	...

Abb. 12: Beispiel für Priorisierung der Stakeholder (Interessengruppen)

Die Stakeholder der Stufe 1 sollten in geeigneter Weise in das Wesentlichkeitsassessment einbezogen werden. Je größer die Anzahl der zu berücksichtigenden Stakeholder, desto komplexer sind die folgenden Schritte. Es gibt keine Vorgabe, wie viele Stakeholder einbezogen werden sollten, beispielhaft könnten die o. g. Stakeholder in Stufe 1 einzubeziehen sein.

Nachdem die wesentlichen Stakeholder oder Stakeholdergruppen identifiziert wurden, können zwei Bereiche unterschieden werden:

1. Stakeholder, die zweckmäßigerweise direkt vom einzelnen Unternehmen einbezogen werden, insbesondere Gesellschafter, Mitarbeitende und ggf. Mietende. Diese Stakeholder können in unterschiedlicher Form von den Unternehmen einbezogen werden, z. B. mittels direkter Befragung oder über Experten im Unternehmen, stellvertretend für einzelne Stakeholder.⁵
2. Stakeholder, die für alle Wohnungsunternehmen in gleichem Maße von Bedeutung sind und gemeinsam zu den für sie wesentlichen Informationsbedürfnissen befragt werden sollten, insbesondere Politik, Mietende, Banken/Versicherungen, Bauindustrie/Handwerk und Energielieferanten. Im Arbeitskreis CSRD wurde analysiert, wer für diese Stakeholdergruppen stellvertretend befragt werden könnte und aufbauend auf einem umfassenden Fragebogen eine Befragung durchgeführt.

In **Anlage 2** sind die Detailergebnisse der Befragung enthalten.

Im Folgenden wird das Gesamtergebnis der Stakeholderbefragung dargestellt, die einen Hinweis darauf gibt, dass aus Sicht der befragten Stakeholder E1 (Klimawandel), S1 (eigene Belegschaft) und G1 (Unternehmenspolitik) voraussichtlich wesentlich sind:

⁵ Soweit Experten aus dem Unternehmen stellvertretend für einzelne Stakeholder benannt werden, wird dieses entsprechend dokumentiert und kurz erläutert, wieso die Experten geeignet sind, eine Einschätzung stellvertretend für die Stakeholder abzugeben.

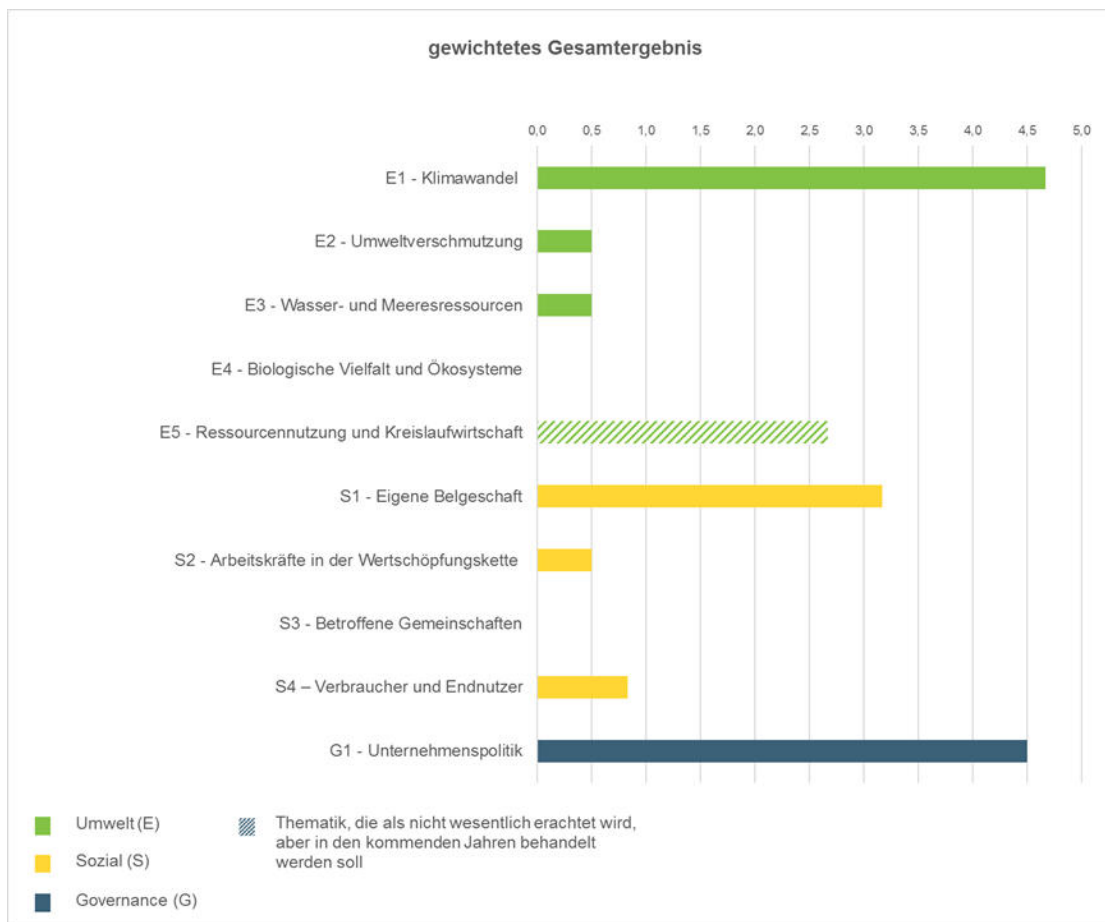


Abb. 13: Ergebnis der Stakeholder-Befragung (2023)

Die Interpretation der Ergebnisse und die Bedingungen für die Interviews sind ebenfalls in **Anlage 2** beschrieben.

Es ist notwendig, die Einbeziehung der Stakeholder bei der Identifizierung und Bewertung der Auswirkungen, Risiken und Chancen zu berücksichtigen.

2.4

Schritt 3: Identifizierung und Dokumentation der IROs

Parallel und verbunden zur Einbeziehung der Stakeholder erfolgt die Identifizierung der IROs.

Ein Startpunkt der Entwicklung und Dokumentation der IRO (Erstellung einer IRO-Longlist) könnte wie folgt aussehen:

Die Grundstruktur des IRO-Assessment wird angelehnt an die Auflistung aus ESRS 1 (ESRS 1 AR16 – Tabelle **Anlage 3**) mit den einzelnen Nachhaltigkeitsaspekten. Diese sollten angereichert werden mit

1. den Informationen aus der eigenen Wertschöpfungskette zur Ableitung der Auswirkungen, Chancen und Risiken,
2. der Rückmeldung der Stakeholder,
3. den schon im Risikomanagementsystem (RMS) hinterlegten Risiken sowie den physischen und transitorischen Risiken, die sich bei der Analyse der eigenen Geschäftstätigkeit ergeben haben.

Zudem kann es sich anbieten, mit Blick auf die ESRS zu hinterfragen, ob für die voraussichtlich wesentlichen Offenlegungspflichten auch jeweils IROs definiert wurden.

Im Detail könnte eine Vorgehensweise zur Ableitung der IROs wie folgt aussehen (die eigentliche Entscheidung, ob die individuellen IRO wesentlich sind, erfolgt in einem nachgelagerten Schritt der Bewertung der IROs; andere Ableitungen der IROs, z. B. beginnend mit einer Befragung der Stakeholder sind gleichermaßen möglich):

Zunächst werden die Topics, Sub-Topics und Sub-Sub-Topics aus ESRS 1 AR16 analysiert (vgl. **Anlage 3**) und – bspw. auf der Aggregationsebene der Sub-Topics – eine Liste der IRO durch die Nachhaltigkeitsabteilung im Austausch mit den jeweiligen zuständigen Spezialabteilungen erstellt. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf die Bereiche, in denen es wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte aufgrund des Geschäftsmodells erwartet. Es kann für das spätere Mapping hilfreich sein, wenn man schon bei dieser Analyse und Identifizierung der IRO eine erste Zuordnung zu den Offenlegungsanforderungen der konkreten ESRS vornimmt.

Im nächsten Schritt wird in geeigneter Weise die Wertschöpfungskette analysiert und überprüft, ob die dort enthaltenen Informationen im Einklang mit den bisher identifizierten IRO stehen oder ob eine Ergänzung der IRO-Liste erforderlich ist.

Danach wird ein Abgleich mit dem bestehenden Risikomanagementsystem (RMS) vorgenommen und analysiert, ob alle dort aufgeführten Risiken auch in der IRO-Liste enthalten sind bzw. ob noch Risiken in das RMS aufgenommen werden müssen.

Im letzten Schritt werden die Ergebnisse aus der Einbeziehung der Stakeholder genutzt, um aus den wesentlichen Informationsbedürfnissen der Stakeholder abzuleiten, ob schon sämtliche IROs identifiziert wurden, oder ob noch weitere Ergänzungen notwendig sind.

Dabei ist jeweils das Konzept der doppelten Wesentlichkeit zu beachten, d.h. es werden immer sowohl die Auswirkungen des Unternehmens auf Gesellschaft und Umwelt (Impacts) als auch die Wirkung von Gesellschaft und Umwelt auf das Unternehmen (i. S. finanzieller Risiken und Chancen) berücksichtigt.

Die sich ergebende Liste der IROs sollte dann zunächst überarbeitet werden, so dass etwaige Doppelungen eliminiert werden und – soweit sachgerecht – mehrfach genannte, aber inhaltlich überschneidende oder identische Sachverhalte zu einem Punkt aggregiert werden.

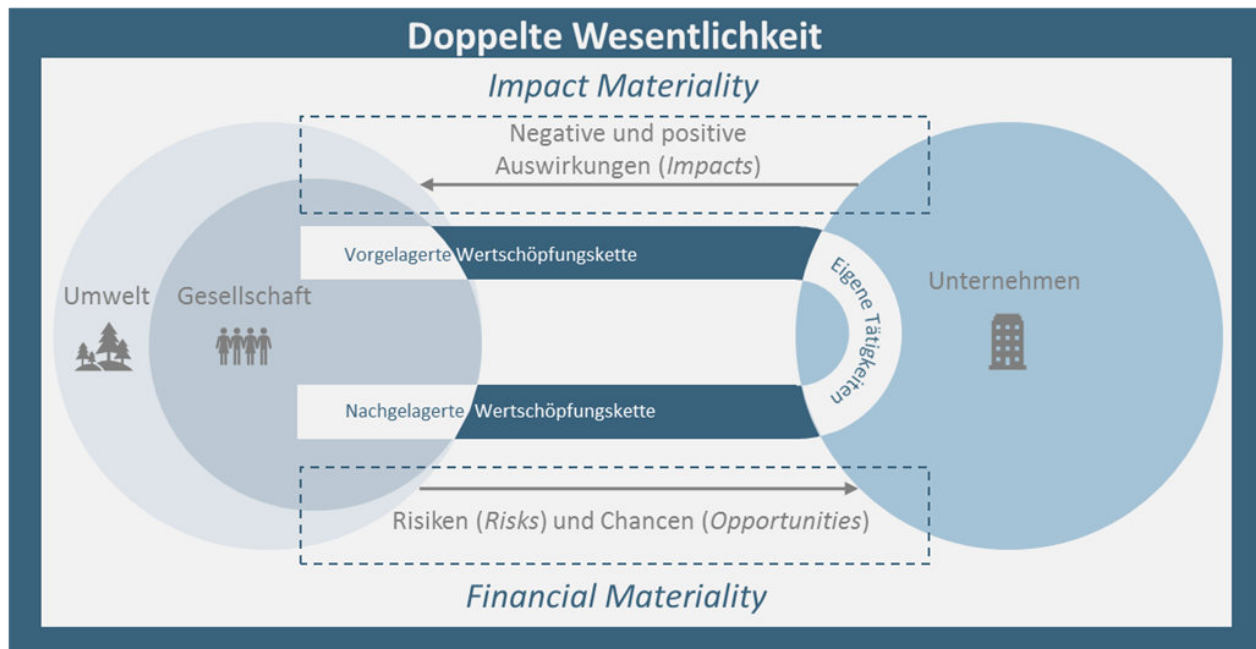


Abb. 14: Prinzip der doppelten Wesentlichkeit

2.5

Schritt 4: Bewertung der IROs

Die für die Bewertung notwendigen Informationen können entweder von Anfang an mitgeführt oder spätestens zu diesem Zeitpunkt eingepflegt werden, also

- die Einordnung in **tatsächlich** und/oder **erwartet (potenziell)**⁶ sowie
- bei den **Auswirkungen**: Ausmaß, Umfang, Wahrscheinlichkeit und Unabänderlichkeit;
- bei den **Risiken & Chancen**: Ausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit.

Im Falle möglicher negativer Auswirkungen auf Menschenrechte sollte berücksichtigt werden, dass hier der Schweregrad (Ausmaß und Umfang sowie Unabänderlichkeit) der Auswirkungen Vorrang vor ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit hat.

Auch sollten von Anfang an die Zeithorizonte – kurz-, mittel- und langfristig – für die einzelnen IROs mitgepflegt werden, entspr. der Vorgaben in den ESRS, da dies auch für die Bewertung von Relevanz ist.

⁶ Das Merkmal "tatsächlich" wird teilw. auch genutzt, wenn etwas tatsächlich und auch erwartet auftritt. Dies sollte entspr. dokumentiert und gekennzeichnet werden, bspw. mit einem "tatsächlich" (nur eingetreten) oder einem "tatsächlich" (einschließl. erwarteter Effekte, tritt nahezu sicher ein). Dies ist wichtig, damit die Bewertung z. B. hinsichtlich der Auswirkung auch zu der Einschätzung passt.

Es ist zu empfehlen, dass die hier verwendeten Begriffe in ihren möglichen Ausprägungen im Nachhaltigkeitsbericht erläutert werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass bei Bearbeitung durch unterschiedliche Gruppen im Nachgang nicht vergleichbare Einschätzungen getroffen werden. Um die Vorgehensweise zu verdeutlichen, hier eine mögliche Darstellung des Vorgehens:

Beispiel Bewertung und Definition von Ausmaß

Der Begriff Ausmaß erläutert, wie schwerwiegend die Auswirkungen auf Mensch oder/und Umwelt sind oder wie positiv die Auswirkungen auf Mensch oder/und Umwelt sind.⁷

Beispiel: Negative Auswirkungen:

0 – keine Auswirkungen:

Das Unternehmen belastet den Grund und Boden bei der Herstellung nicht.

1 – geringe Auswirkungen:

Das Unternehmen verschmutzt den Grund und Boden nur vorübergehend bei der Herstellung in geringem Umfang.

2 – moderate Auswirkungen:

Das Unternehmen verschmutzt den Grund und Boden bei der Herstellung.

3 – hohe Auswirkungen:

Das Unternehmen verschmutzt den Grund und Boden bei der Herstellung und auch einzelne Stoffe, die bei der Herstellung entstehen verschmutzen den Grund- und Boden dauerhaft.

4 – sehr hohe Auswirkungen:

Das Unternehmen verschmutzt den Grund und Boden und auch bei der Nutzung durch Dritte tritt permanent eine Verschmutzung des Grund und Bodens auf.

⁷ Es gibt eine objektive und eine subjektive Sicht auf die Auswirkungen: Die objektive Sicht der Auswirkungen beschreibt, wie die (individuelle) Auswirkungen des Unternehmens in einem Aspekt auf die (gesamte) Umwelt ist (im Vergleich zu anderen Marktakteuren). Die subjektive Sicht stellt stärker in den Vordergrund, wie wichtig das Thema aus Sicht des Unternehmens/der betroffenen Gruppe ist und stellt es gerade nicht ins Verhältnis zu anderen Akteuren. Es gibt hierzu keine Festlegung im Standard; allerdings dürfte bei den Umweltaspekten eher die objektive Sicht zu favorisieren sein, da ein Dritter die Auswirkungen im Vergleich zu anderen Unternehmen beurteilen können sollte. Im Bereich S und G gilt dies grundsätzlich auch, kann jedoch auch anders gesehen werden, da hier individuelle Gruppen angesprochen sind. Eine Festlegung hierzu lässt sich aus dem Standard nicht herauslesen, die Zielsetzung der Vergleichbarkeit sollte immer beachtet werden. Als Hinweis: Je objektiver die Sicht, desto weniger wesentlich dürften vielfach die Auswirkungen sein. Aus subjektiver Sicht steigt hingegen die Bedeutung einzelner Auswirkungen ggf. stark an.

Analog ist die Ausprägung der übrigen Begriffe (Umfang und Unabänderlichkeit), die in die Ermittlung des Schweregrads einfließen, zu definieren. Anschließend ist diese Vorgehensweise für die noch nicht definierten Ausprägungen der Risiken und Chancen zu wiederholen.

Anhand dieser definierten Skala beurteilt man anschließend alle vorliegenden IROs analog, bspw. für eine negative Auswirkung im Bereich Klimaschutz: Weiter hoher Ausstoß von THG aufgrund der Investitionen in Immobilien und der damit verbundenen Menge an grauer Energie führt zu negativen Auswirkungen auf das Klima. Dies könnte – je nach Investitionsvolumen und gebundener grauer Energie aus objektiver Sicht der Auswirkungen des Unternehmens auf die Umwelt – mit 2, 3 oder 4 kategorisiert werden.

Zudem ist immer die Auswirkungen des Unternehmens (und nicht des Gesamtaspekts) im Fokus zu behalten. So ist natürlich die Bedeutung des Ausstoßes von Treibhausgasen für den Klimawandel hoch, allerdings ist immer die Frage zu stellen, ob auch die Auswirkungen des Ausstoßes von Treibhausgasen des individuellen Unternehmens hoch ist (im Vergleich zum weltweiten Ausstoß) oder ggf. nur moderat oder gering.

Insbesondere im Bereich der Umweltstandards sollte die Bewertung aus objektiver Sicht erfolgen, d. h. der Wert des Ausmaßes der Auswirkungen wird anhand eines Vergleichs mit den übrigen Marktteilnehmern, die auch diesen Nachhaltigkeitsaspekt beeinflussen, bewertet. Dies sollte allerdings niemals zu einer unverhältnismäßigen Relativierung der eigenen negativen Auswirkungen führen.

Alternativ könnte man auch (aus subjektiver Sicht) den Wert des Ausmaßes der Auswirkungen bestimmen, die das eigene Unternehmen verursacht. Damit wäre die Obergrenze für das Ausmaß der Auswirkungen beim größten Effekt definiert, allerdings muss man für die Beurteilung, ob es sich im Ergebnis um einen wesentlichen Aspekt handelt, die Auswirkung noch im Verhältnis zu bspw. allen Unternehmen über den Schwellenwert bewerten.

Gleichzeitig ist das Ausmaß nicht ohne Berücksichtigung des Umfangs zu betrachten. Beispiel: Führt die Produktion zur Eintragung von Schweröl in den Boden, so sind die Auswirkungen ggf. hoch oder sehr hoch, der Umfang der Auswirkungen aber limitiert. Wird die gleiche Menge Schweröl auf hoher See verklappt, resultiert eine weitreichende Verschmutzung im Meer, die aber aufgrund der hohen Verdünnung möglicherweise nur geringe Auswirkungen nach sich ziehen wird.

An den Ausführungen der vorstehenden Absätze erkennt man, dass nicht nur die Begrifflichkeiten verstanden werden müssen, sondern auch das Bewertungskonzept bei allen Bewertenden einem einheitlichen Verständnis nach ausgebildet sein muss. Es empfiehlt sich daher, frühzeitig kohärente Beispiele für die einzelnen Bereiche zu definieren, die als Maßstäbe für die Festlegung von Einschätzungen in einzelnen Arbeitsgruppen genutzt werden können. Erfolgt dies nicht, bedarf es regelmäßig einer nachgelagerten Überarbeitung und Vereinheitlichung der verwendeten Maßstäbe.

Auch der Umgang mit der Unterscheidung zwischen tatsächlichen Auswirkungen und erwarteten/potenziellen Auswirkungen sollte definiert werden, so dass ein einheitliches Verständnis in der Bearbeitung erfolgt. Während tatsächliche Auswirkungen schon eingetreten sind, können erwartete Auswirkungen mit einer Wahrscheinlichkeit zwischen 0 und 100 % in der Zukunft noch eintreten. Dabei gibt es Auswirkungen, die sowohl tatsächlich eingetreten sind als auch in der Zukunft noch eintreten werden. Bspw. führen energetische Modernisierungen aus der Vergangenheit zu einer Reduktion des CO₂-Ausstoßes und die erwarteten energetischen Modernisierungen der Zukunft führen zu einer zusätzlichen Reduktion des CO₂-Ausstoßes in der Zukunft.

Anhand einer Übersicht, in der die verschiedenen Informationen aufgenommen werden (einschließlich der Beschreibung der IROs, ihrer Dimensionen, der Einordnung in die Wertschöpfungskette⁸ und der vorbereitenden Bewertung), hat man die Grundlage für die weiteren Schritte geschaffen.

Bei der Bewertung selbst sind die Informationen aus der Einbeziehung der Stakeholder zu berücksichtigen. Dies kann anhand von veröffentlichten Studien, Befragung von Experten im Unternehmen stellvertretend für einzelne Stakeholder oder über die direkte Einbeziehung von Stakeholdern oder Stakeholdergruppen erfolgen.

Alle aufgeführten Schritte sind zu dokumentieren, aber insbesondere die Vorgehensweise bei der Auswahl und Einbeziehung der Stakeholder und der transparenten Bewertung sollte detailliert dargestellt werden. Eine beispielhafte Darstellung anhand möglicher IROs ist in **Anlage 4** dieser Arbeitshilfe dargestellt und soll einen Eindruck eines möglichen Aufbaus einer IRO-Liste zeigen.

Nach Abschluss einer ersten Bewertungsrunde sollten unbedingt ein Vergleich und eine Plausibilisierung der Bewertung erfolgen, da insbesondere bei Einbeziehung von mehreren Gruppen von Bewertern mit unterschiedlichen Erkenntnishorizonten regelmäßig abweichende Ergebnisse festzustellen sind. Diese Plausibilisierung und Vereinheitlichung (Kalibrierung) kann bspw. durch die Nachhaltigkeitsabteilung oder das Nachhaltigkeitsboard erfolgen.

Allerdings befindet man sich damit noch nicht am Ende des Prozesses der Bewertung. Zunächst hat man lediglich einzelne Parameter bewertet, z. B. Ausmaß, Umfang, Wahrscheinlichkeit und Unabänderlichkeit sowie Informationen zu tatsächlichen oder erwarteten Auswirkungen etc. gesammelt. Diese Parameter sind, soweit sie nach dem Standard in die Bewertung der Impacts, Risks and Opportunities einwirken, nun in Bezug zu setzen, um zu einem Bewertungsergebnis zu gelangen.

⁸ Hier sollte insbesondere SBM-2 und SBM-3 aus ESRS 2 berücksichtigt werden, in denen wesentliche Angabepflichten definiert werden, die sich aus dem Wesentlichkeitsassessment ergeben. Um die Bearbeitung kohärent zu gestalten und die Dokumentation zu erleichtern, sollten die Angaben entspr. schon im Prozess erhoben und mitgeführt werden.

Dabei gibt der Standard weder vor, wie man genau zu dem Ergebnis in mathematischen Schritten gelangen muss, noch wie man den Schwellenwert bestimmt, ab dem ein IRO wesentlich ist.

Für die mathematische Ableitung des Wertes für den zu beurteilenden IRO ergeben sich damit additive und multiplikative Verknüpfungen, ggf. verbunden mit Mittelwert- oder Medianermittlungen.

Eine graphische Aufbereitung einer möglichen Vorgehensweise kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

		Faktoren	Beispiel WoWi	Faktoren Beispiel
Auswirkung	Tatsächliche	- Ausmaß (A) - Umfang (U)	Erhöhung der Kompetenzen der Beschäftigten des Unternehmens im Rahmen des Programms zur Entwicklung von Kompetenzen und Schulungen für jeden Mitarbeiter des Unternehmens	- A: moderater Beitrag = 2 - U: limitierter Umfang = 1 Bewertung: 4,5
		- Schweregrad (S) - Ausmaß (A) - Umfang (U) - Unabänderlichkeit (UA)	Weiterer Ausstoß der THG-Emissionen durch die Nutzung fossiler Energien	- Schweregrad - A: hoch = 3 - U: weitreichend = 3 - UA: schwierig = 3 Bewertung: 9
	Potenzielle	- Ausmaß (A) - Umfang (U) - Wahrscheinlichkeit (W)	Das Unternehmen könnte mehr ökologisch nachhaltigen Wohnraum zu fairen Preisen anbieten, um seiner Verantwortung für die Gesellschaft gerecht zu werden	- A: hoch = 3 - U: weitreichend = 3 - AU: sehr wahrscheinlich = 0,75 Bewertung: 6,75
		- Schweregrad (S) - Ausmaß (A) - Umfang (U) - Unabänderlichkeit (UA) - Wahrscheinlichkeit (W)	kostenintensive Maßnahmen mit Mietwirkung und Mangel an Wohnraum führt zu sozialer Spannung und zu Arbeitskräftemangel aufgrund fehlender Wohnungen	- Schweregrad - A: hoch = 3 - U: weitreichend = 3 - UA: schwierig = 3 - W: Sehr wahrscheinlich = 0,75 Bewertung: 6,75

IROs	Formelle	Maximalwert	Adjustierte Formelle	Schwellenwert	Adjustierter Maximalwert
Negative Auswirkung	$(\text{Ausmaß} + \text{Umfang} + \text{Unabänderlichkeit}) \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor}$	12		6	12
Positive Auswirkung	$(\text{Ausmaß} + \text{Umfang}) \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor}$	8	$\frac{3}{2} \cdot ((\text{Ausmaß} + \text{Umfang}) \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor})$		
Risiko	$\text{Ausmaß} \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor}$	4	$(\text{Ausmaß} \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor}) \cdot 3$		
Chance	$\text{Ausmaß} \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor}$	4	$(\text{Ausmaß} \cdot \text{Wahrscheinlichkeitsfaktor}) \cdot 3$		

Abb. 15: Beispiel für eine mathematische Ableitung des Wertes für den zu beurteilenden IRO

Hierbei wird auch klar, dass sich immer unterschiedliche Berechnungslogiken ergeben, je nachdem, ob es sich um Risiken und Chancen, oder um erwartete oder tatsächliche, positive oder negative Auswirkungen handelt. Häufig wird daher auch im Anschluss an die Bewertung eine Skalierung der Ergebnissen vorgenommen, so dass alle Ergebnisse die gleichen Maxima aufweisen.

Durchläuft man für alle identifizierten IROs diese Bewertungssystematik ist damit aber noch nicht entschieden, welche IROs wesentlich sind. Der o. g. Schwellenwert muss zudem bestimmt werden.

Zwar wird häufig schnell klar, welche IRO offensichtlich wesentlich sind und welche IRO offenbar unbedeutend, aber in der Bandbreite dazwischen bedarf es einer Festlegung von Schwellenwerten. Daher ist es nun notwendig, Schwellenwerte zu bestimmen, um zu definieren, welche IROs bzw. welche Nachhaltigkeitsthemen nach Einschätzung des Unternehmens wesentlich sind.

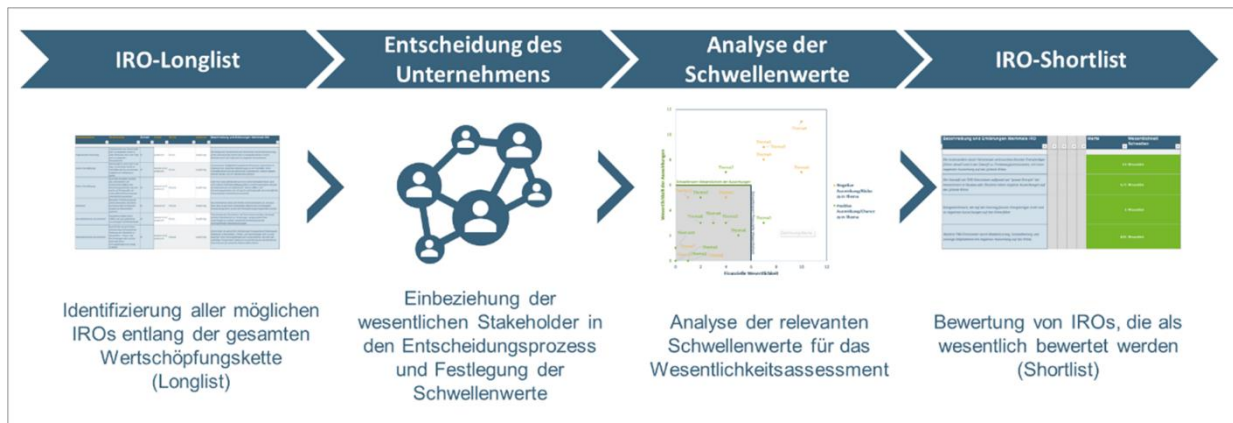


Abb. 16: Beurteilung der wesentlichen IROs

Es besteht hier keine Verpflichtung, einen Mittelwert zu wählen. Auch enthält der Standard hierzu keine konkrete Vorgabe. Dies heißt im Umkehrschluss, dass hierbei ein weites Ermessen des Unternehmens gilt, welches sorgfältig ausgeübt werden muss. Das Unternehmen muss entscheiden, welche IROs nach Durchführung des IRO-Assessments aus seiner Sicht wesentlich sind, und dies über einen Schwellenwert für alle bewerteten IROs transparent machen.⁹

Praktisch kann es sich anbieten, die Bewertungsergebnisse einerseits mit den einbezogenen Stakeholdern zu spiegeln, um die Einschätzung der Stakeholder zu wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten aufzugreifen. Dies könnte bspw. im Rahmen eines Workshops dokumentiert werden.

Alternativ können auch verfügbare Informationen, bspw. die von der CSRD-Arbeitsgruppe durchgeführte Stakeholderbefragung, genutzt werden, um die Einschätzung der Stakeholder zu wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten mit der eigenen Bewertung zu spiegeln und den Schwellenwert innerhalb der eigenen IRO-Bewertung festzusetzen. Final ist es Aufgabe des Managements, den Schwellenwert festzulegen und zu begründen (vgl. **Anlage 2**).

⁹ Der Verweis auf das Modell eines Beraters ist hierbei regelmäßig nicht ausreichend.

2.6

Schritt 5: Bestimmung und Mapping der IROs

Im Ergebnis erhält das Unternehmen auf Basis der gewählten Schwellenwerte eine Liste von wesentlichen IROs, die zur Bestimmung der Angabepflichten im Rahmen der ESRS zu verwenden sind. Hierbei ist zu beachten: Wenn ein Standard wesentlich ist, so heißt dies nicht notwendigerweise, dass sämtliche Angaben innerhalb des Standards automatisch zu berichten sind.

Wenn ein Standard wesentlich ist, so müssen die folgenden Fragen beantwortet werden:

1. Unternehmensspezifische Angabe wesentlich
2. Noch nicht verpflichtend (Scope in)
3. Kann- oder Muss-Angabe

Zu 1. Unternehmensspezifische Angabe wesentlich

Ist ein Standard wesentlich, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass alle Datenpunkte zwingend anzugeben sind. Vielmehr ist ein Entscheidungsbaum zu durchlaufen, der vorgibt, ob eine bestimmte Information anzugeben ist oder nicht.

Die Vorgehensweise in allgemeiner Form beschreibt das Schaubild in **ESRS 1 Anlage E**. Nicht von diesem Schaubild betroffen sind darüber hinausgehende unternehmens- oder branchenindividuelle Angabepflichten, auf die im Nachgang noch eingegangen wird.

Zu 2. Noch nicht verpflichtende Angaben (Scope in)

Gerade in den ersten Jahren der Anwendung ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle Angaben vom ersten Abschluss an verpflichtend sind (vgl. hierzu **Anlage C zu ESRS 1**). Daher sollten gerade aufgrund der großen Herausforderung, die möglichen Erleichterungsvorschriften verwendet werden, um die Zeit zu nutzen, sich auf die teils umfangreichen und komplexen Angaben, die zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend werden, ausreichend vorzubereiten.

Zu 3. Kann- oder Muss Angaben

Die ESRS enthalten zudem Angaben, bei denen dem Unternehmen die Angabe freigestellt ist: "... kann angeben". Hier sollte das Unternehmen mit Blick auf die Unternehmensstrategie und in Abwägung zu den möglichen Erleichterungen entscheiden, welche Angaben auch tatsächlich gemacht werden.

Über die Zuordnung der IROs und den Abgleich mit den Schritten 1 bis 3 erhält man die Angabepflichten, die sich aus den Themenstandards der ESRS ergeben.

Es können sich ggf. noch weitere Angabepflichten ergeben. Wenn ein als wesentlich beurteiltes Nachhaltigkeitsthema nicht mit einem bestimmten Standard übereinstimmt, kann es als "unternehmensspezifisch" klassifiziert und muss dann mit geeigneten Angabepflichten versehen und kommuniziert werden. Bspw. könnten diese auf Nachhaltigkeitsaspekten beruhenden Angabepflichten dem entsprechen, was zukünftig – voraussichtlich 2026 – als branchenspezifische Standards verabschiedet werden soll.



Abb. 17: Mögliche Themen, die entweder zu einzelnen Standards zugeordnet oder aber als unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsthemen eine Rolle spielen könnten. Die Themen beruhen auf der Diskussion mit verschiedenen Stakeholdergruppen.

2.7 Fazit

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besonders relevant sind die Standards **ESRS E1** (Klimawandel), **S1** (eigene Belegschaft) und **G1** (Unternehmenspolitik). Perspektivisch können auch die Standards ESRS E5 (Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft), S3 (Betroffene Gemeinschaften) und S4 (Verbraucher und Endnutzer) relevant werden.

Der Prozess des Wesentlichkeitsassessments (der doppelten Wesentlichkeitsanalyse) kann zwar in einzelne Prozessschritte aufgebrochen werden, doch stehen diese Prozessschritte auch in Wechselwirkung miteinander und können nicht losgelöst voneinander gesehen werden. Dabei sind sowohl die einzelnen Schritte als auch das Ergebnis mit einem erheblichen Ermessen ausgestattet, das am Ende immer durch die Unternehmensführung auszuüben ist.

Ordnungsgemäß ist ein solcher Prozess, wenn die Vorgehensweise und die genutzten Definitionen und Wertungen transparent dokumentiert und einheitlich ausgeübt wurden. Also wenn das Soll-Konzept des Prozessaufbaus mit den (unscharfen) ESRS-Vorgaben in Einklang steht und in der tatsächlichen Umsetzung auch so angewendet wurde.

Anlagen

1

Wertschöpfungskette

2

Fragebogen Stakeholderanalyse

3

Tabelle auf Basis des AR 16 ESRS 1

4

Beispiele IROs – negative Auswirkungen

Anlage 1

Wertschöpfungskette

Vorbemerkung

Die folgenden Darstellungen sollen die Funktionsweise der Wertschöpfungskette in der Wohnungswirtschaft so genau wie möglich veranschaulichen.

Diese Darstellungen der Wertschöpfungskette dienen als Hilfsmittel, um die in der Matrix dargestellten Informationen auf unterschiedliche Weise zu veranschaulichen. Es ist wichtig zu beachten, dass es sich hierbei um vereinfachte Darstellungen handelt und die Realität der Wohnungswirtschaft weitaus komplexer sein kann. Darüber hinaus ist die Wertschöpfungskette für jedes Unternehmen und den Umfang seiner Aktivitäten spezifisch. Es ist daher möglich, dass diese Darstellung nicht mit der tatsächlichen Funktionsweise vieler Unternehmen übereinstimmt. Eine Interpretation und Anpassung dieser Darstellungen sind daher notwendig.

Weitere Details zur Definition, Methode und Nutzung der Ergebnisse sind im vollständigen Dokument "Nachhaltigkeitsberichterstattung & European Sustainability Reporting Standards (ESRS) Wertschöpfungskette" enthalten (Dokument erarbeitet durch die CSRD-Gruppe, 2023)¹⁰.

¹⁰ Das Dokument ist auf Anfrage unter mail@gdw.de für GdW Mitgliedsunternehmen erhältlich.

Wertschöpfungskette als Matrix

	Aktivitäten	Akteure / Beziehungen	Abhängigkeiten (Ressourcen)
Vorgelagerte Wertschöpfungskette	Projektphase: - Projektentwicklung und Planung, Genehmigungsverfahren Bauphase: - Herstellung von Rohstoffen; Lieferung von Materialien - Bautätigkeiten - Lieferung und Logistik - Energieversorgung - Wasserversorgung - Bereitstellung der Infrastruktur - Bereitstellung der Förderungen - Finanzierung - Versicherung - Modernisierung - Instandhaltung durch Dritte Politisches Engagement, Lobbying, Beteiligung und Partizipation: - Politisches Engagement; Lobbying Regulierungsphase: - Regulierung	Lieferanten und Dienstleister: - Anbieter von Dienstleistungen - Anbieter von Ressourcen - Hersteller von Gebäuden - Lieferanten - Energieversorger - Stadtwerke - Öffentliche Hand - Kapitalgeber - Versicherer Andere Akteure: - Politik - NGOs - Regulierende Organisationen	Natürliche Ressourcen: - Rohstoff - Erdgas; Heizöl - Wasser Menschliche und Soziale Ressourcen: - Qualifiziertes Personal - Dritt-/Fremd-Mitarbeiter - Anwohner - Mieter und potentielle Mieter - NGOs
Eigene Geschäftsbereiche	Projektphase: - Projektentwicklung Bauphase: - Rohstoffbeschaffung - Bautätigkeiten - Energieerzeugung - Infrastruktur - Förderung - Modernisierung - Instandhaltung Verwaltung von Immobilien: - Bauträgermaßnahmen - Medien - Ankauf durch das Unternehmen - Bewirtschaftung / Vermietung und Bereitstellung der Wohnung mit Heizung und Warmwasser / Kundenservice - Fremdverwaltung Dienstleistungen: - Service (Hausnotruf, Hausmeister, usw.), Multimedia - Andere Aktivitäten (Galabua, Fibu, BekoAbrg)	Eigene Mitarbeiter: - Unternehmen (Personal- und Sachaufwand) Kunden: - Käufer Endverbraucher: - Mieter Lieferanten und Dienstleister: - Stadtwerke	Natürliche Ressourcen: - Rohstoff - Erdgas - Heizöl - Sonne Menschliche und Soziale Ressourcen: - Qualifiziertes Personal - Dritt-/Fremd-Mitarbeiter
Nachgelagerte Wertschöpfungskette	Nutzungsphase: - Nutzung durch den Mieter (Homeoffice, Tagespflege, gewerbliche Nutzung, usw.) - Energienutzung - Wassernutzung - Abwasser - Müllentsorgung Wohnung Ende der Lebensdauer des Gebäudes / der Nutzungsdauer der Wohnung: - Nutzung durch den Käufer (Wiedervermietung, Abriss, neue oder andere Nutzung, usw.) - Abriss und Entsorgung, Recycling	Lieferanten und Dienstleister: - Stadtwerke - Entsorgungsunternehmen Kunden: - Käufer Endverbraucher: - Mieter	Natürliche Ressourcen: - Strom - Erdgas - Heizöl - Wasser Menschliche und Soziale Ressourcen: - Qualifiziertes Personal - Dritt-/Fremd-Mitarbeiter

Wertschöpfungskette als Grafik



Anlage 2

Fragebogen Stakeholderanalyse

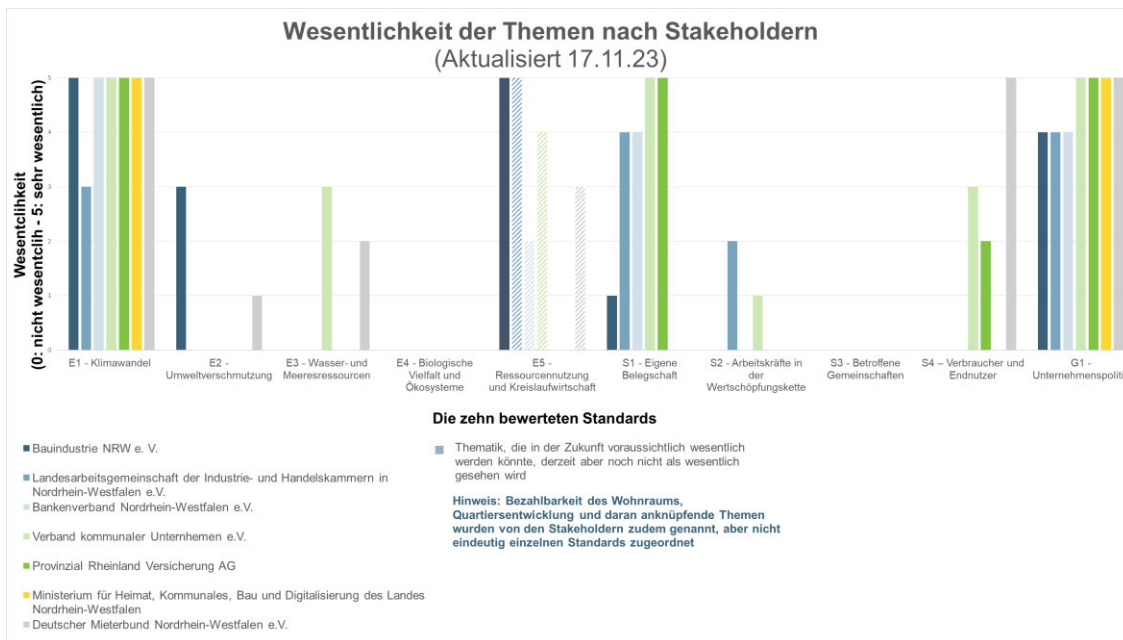
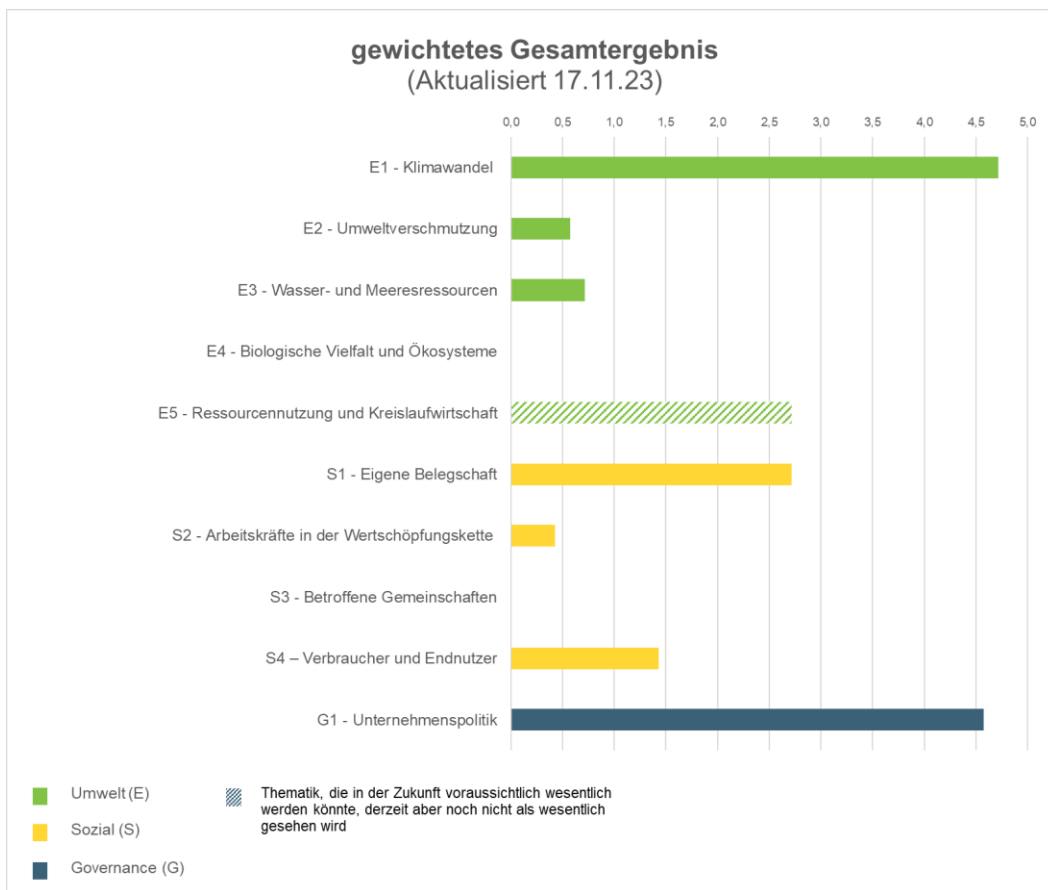
Fragebogenstruktur:

Hauptthema
Unterthema
<i>Wesentlichkeit der Auswirkungen</i>
Frage: Beispiele – Auswirkungen
Frage: Schätzung – Auswirkungen
<i>Finanzielle Wesentlichkeit</i>
Frage: Beispiele – finanzielle Risiken oder Chancen

Beispiel:

Hauptthema – Umwelt
Unterthema – Klimawandel
<i>Wesentlichkeit der Auswirkung</i>
Frage: Beispiele – Auswirkungen Welche Beispielsachverhalte sind in Ihren Augen von Bedeutung, bei denen die Unternehmen der Wohnungswirtschaft zum Klimawandel beitragen? Was sind Ihrer Meinung nach potenzielle oder tatsächliche Auswirkungen der Geschäftstätigkeit, die zum Klimawandel beitragen?
Frage: Schätzung – Auswirkungen Sind nach Ihrer Einschätzung die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit der Unternehmen der Wohnungswirtschaft insgesamt auf den Klimawandel eher ...? Nicht relevant (0) – (1) – (2) – (3) – (4) – (5) Sehr relevant
<i>Finanzielle Wesentlichkeit</i>
Frage: Beispiele – finanzielle Risiken oder Chancen Sehen Sie in diesem Bereich wesentliche finanzielle Effekte (Chancen oder Risiken) für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft?

Stakeholderbefragung – Gesamtergebnis:



Weitere Details zur Definition, Methode und Nutzung der Ergebnisse sind im vollständigen Dokument "Nachhaltigkeitsberichterstattung & European Sustainability Reporting Standards (ESRS) Wesentlichkeits-assessment" (Dokument erarbeitet durch die CSRD-Gruppe, 2023) enthalten.¹¹

¹¹ Das Dokument ist auf Anfrage unter mail@gdw.de für GdW Mitgliedsunternehmen erhältlich.

Anlage 3
Tabelle auf Basis des AR 16 ESRS 1

ESRS-Nr.	ESRS-Haupt-thema	ESRS-Unterthema
E1	Klimawandel	Anpassung an den Klimawandel
		Klimaschutz
		Energie
E2	Umweltverschmutzung	Luftverschmutzung
		Wasserverschmutzung
		Bodenverschmutzung
		Verschmutzung von lebenden Organismen und Nahrungsressourcen
		Besorgniserregende Stoffe
		Besonders besorgniserregende Stoffe
		Mikroplastik
E3	Wasser- und Meeresressourcen	Wasser
		Meeresressourcen
E4	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts
		Auswirkungen auf den Zustand der Arten
		Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen
		Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen
E5	Kreislaufwirtschaft	Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung
		Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen
		Abfälle
S1	Eigene Belegschaft	Arbeitsbedingungen
		Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle
		Sonstige arbeitsbezogene Rechte
S2	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Arbeitsbedingungen
		Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle
		Sonstige arbeitsbezogene Rechte
S3	Betroffene Gemeinschaften	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften
		Bürgerrechte und politische Rechte von Gemeinschaften
		Rechte indigener Völker

S4	Verbraucher und Endnutzer	Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer
		Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und/oder Endnutzern
		Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern
G1	Unternehmenspolitik	Unternehmenskultur
		Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)
		Tierschutz
		Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten
		Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken
		Korruption und Bestechung

Die Tabelle zielt darauf ab, die Struktur der Themen und Unterthemen der ESRS aufzuzeigen. Sie kann als Grundlage für die Klassifizierung der ESRS dienen.

Anlage 4

Beispiele IROs – negative Auswirkungen

Bereich	Anzahl ESRs	ESRS-Hauptthema	ESRS-Unterthema	Unternehmens-thema	IRO-Bezeichnung	Einheit	Zustand	IRO-Typ	Effekt auf ...	Zeithorizont	Beschreibung und Erklärungen Merkmale IRO
Umwelt	ESRS E1	Klimawandel	Klimaschutz	THG-Emissionen im Bestand	Ausstoß von THG-Emissionen durch den Verbrauch fossiler Energiequellen	tCO ₂ äq tCO ₂ äq/qm	tatsächlich & potenziell	Negative Auswirkung	Die Umwelt und/oder die Gesellschaft	langfristig	Die insbesondere durch Heizenergie verbrauchten fossilen Energieträger führen aktuell und in der Zukunft zu Treibhausgasemissionen, mit einer negativen Auswirkung auf das globale Klima.
Umwelt	ESRS E1	Klimawandel	Klimaschutz	THG-Emissionen im Bestand	Ausstoß von THG-Emissionen aus grauen Emissionen	tCO ₂ äq tCO ₂ äq/qm	tatsächlich & potenziell	Negative Auswirkung	Die Umwelt und/oder die Gesellschaft	langfristig	Der Ausstoß von THG-Emissionen aufgrund von "grauer Energie" bei Investitionen in Neubau oder Bestand haben negative Auswirkungen auf das globale Klima.
Umwelt	ESRS E1	Klimawandel	Energie	Energiequellen im Bestand	Nutzung fossiler Energieträger im verwendeten Strom führt zu THG-Ausstoß und zu negativer Auswirkung auf	kWh /Energienmix	tatsächlich & potenziell	Negative Auswirkung	Die Umwelt und/oder die Gesellschaft	langfristig	Energieverbrauch, der auf der Nutzung fossiler Energieträger beruht und zu negativen Auswirkungen auf das Klima führt
Umwelt	ESRS E1	Klimawandel	Klimaschutz	THG-Emissionen im Bestand	Weitere THG-Emissionen durch Modernisierung, sonstige Maßnahmen mit negativer Auswirkung auf das Klima	tCO ₂ äq tCO ₂ äq/qm	tatsächlich & potenziell	Negative Auswirkung	Die Umwelt und/oder die Gesellschaft	langfristig	Weitere THG-Emissionen durch Modernisierung, Instandhaltung und sonstige Maßnahmen mit negativer Auswirkung auf das Klima.

Glossar

AN:

Arbeitnehmer

BMJ:

Bundesministerium der Justiz

Bewertungsdimensionen:

- **Ausmaß:** Wie schwerwiegend sind die negativen Auswirkungen für Mensch oder Umwelt? Wie nützlich sind die positiven Auswirkungen für Mensch oder Umwelt? Wie hoch ist das Ausmaß der finanziellen Auswirkungen (des Risikos / der Chance)?
- **Umfang:** Wie weitverbreitet sind die positiven / negativen Auswirkungen?
- **Unabänderlichkeit:** Ob und in welchem Umfang könnten die negativen Auswirkungen behoben werden, indem die Umwelt oder die betroffenen Menschen in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden?
- **Wahrscheinlichkeit:** Wie wahrscheinlich ist es, dass eine mögliche Auswirkung eintritt?

CSRD:

Corporate Sustainability Reporting Directive

CSRDUmsG:

CSRD-Umsetzungsgesetz

(Doppelte) Wesentlichkeit/ Doppelte Wesentlichkeitsanalyse / IRO-Assessment:

Bei der Analyse der doppelten Wesentlichkeit wird definiert, ob die Auswirkungen, Risiken und Chancen des Unternehmens aus zwei Perspektiven materiell sind:

- **Wesentlichkeit der Auswirkungen:** Hierbei handelt es sich um die Auswirkungen der Aktivitäten des Unternehmens und seiner Wertschöpfungskette auf die Umwelt und die Gesellschaft.
- **Finanzielle Wesentlichkeit:** Hierbei handelt es sich um die Risiken und Chancen, die sich für das Unternehmen und seine Wertschöpfungskette in Form von finanziellen Auswirkungen und Kosten ergeben können.

Einige Aspekte der Nachhaltigkeit können aus beiden Perspektiven betrachtet werden.

EnWG:

Energiewirtschaftsgesetz

ESEF-Format :

Das European Single Electronic Format (ESEF) dient dazu, dass Informationen in digitalem Format auffindbar, vergleichbar und maschinenlesbar sind.

ESG:

Environment, Social and Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)

ESRS:

European Sustainability Reporting Standards

EU-Taxonomie:

Die EU-Taxonomie stellt den Rahmen für die Beurteilung von nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten dar. Sie entfaltet für Banken direkte Auswirkungen auf die Refinanzierung und ist damit mittelbar relevant für die zugrundeliegenden Kredite. Sie wird somit zukünftig ein zentrales Element der Steuerung in den Banken und hat damit direkte Auswirkung auf zukünftige Finanzierungen.

EWR-Vertragsstaat:

Europäischer Wirtschaftsraum-Vertragsstaat

HGB:

Handelsgesetzbuch

HGB-E

Handelsgesetzbuch-Entwurf

IRO:

Impacts, Risks and Opportunities (Auswirkungen, Risiken und Chancen)

IRO-Longlist:

Alle IROs gelistet ohne Bewertung

IRO-Shortlist:

Verbliebende IROs nach Bewertung

NFRD:

Non-Financial Reporting Directive (Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung)

PIE:

Public Interest Entity

THG:

Treibhausgas

Wertschöpfungskette:

Eine Wertschöpfungskette umfasst die Tätigkeiten, Ressourcen und Beziehungen (Akteure), die das Unternehmen nutzt und auf die es angewiesen ist, um seine Produkte herzustellen und seine Dienstleistungen zu erbringen.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Anwendungsbereich nach § 289 b HGB-E	2
Abb. 2: Anwendungsbereich Konzernunternehmen	3
Abb. 3: Beschreibung des Geschäftsmodells	6
Abb. 4: Doppelte Wesentlichkeit als Kern der Berichts Anforderung	7
Abb. 5: Allgemeine Anforderungen, die Unternehmen bei der Erstellung und Offenlegung von CSRD-Informationen zu erfüllen haben (in Anlehnung an IDW, 2024)	8
Abb. 6.: Kernelemente der ESRS und des Nachhaltigkeitsberichts (angepasst an die Empfehlungen der TCFD)	8
Abb. 7: Roadmap zur Festlegung der Berichtspflichten	12
Abb. 8: Übersicht ESRS-Standards	14
Abb. 9: Inhalt und Struktur von ESRS 1 (Allgemeine Anforderungen) und ESRS 2 (Allgemeine Angaben)	14
Abb. 10: Struktur und Inhalt von ESRS 2 (Anlehnung an IDW, 2024)	15
Abb. 11: Fragen zur Stakeholderanalyse	18
Abb. 12: Beispiel für Priorisierung der Stakeholder (Interessengruppen)	19
Abb. 13: Ergebnis der Stakeholder-Befragung (2023)	20
Abb. 14: Prinzip der doppelten Wesentlichkeit	22
Abb. 15: Beispiel für eine mathematische Ableitung des Wertes für den zu beurteilenden IRO	26
Abb. 16: Beurteilung der wesentlichen IROs	27

Abb. 17:

Mögliche Themen, die entweder zu einzelnen Standards zugeordnet oder aber als unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsthemen eine Rolle spielen könnten. Die Themen beruhen auf der Diskussion mit verschiedenen Stakeholdergruppen.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles