

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Stellungnahme

zum Entwurf der Europäischen Kommission zu einer Delegierten Verordnung betreffend Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

an das Bundesministerium der Justiz

06. Januar 2023

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Gleichzeitig ist der GdW Spitzen- und Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Insoweit koordiniert er die genossenschaftlichen Prüfungsfragen und vertritt die Interessen der genossenschaftlichen Prüfungsverbände, die Mitglieder im GdW sind.

In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit allein bereits deshalb 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. Unternehmen stellen sich der Verantwortung, kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. 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 und zu berichten, ist daher gerade für Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Wichtigkeit.

Aus unserer Sicht sollten die Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung verhältnismäßig sein und den Unternehmen, die sie anwenden müssen, keinen unnötigen Verwaltungsaufwand auferlegen. Verbindliche Standards können dazu beitragen, den Aussagegehalt der Nachhaltigkeitsberichterstattung adressatenorientiert zu verbessern und vergleichbarer zu machen. Auch die vorgesehene Pflicht zur Prüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung trägt dazu bei, die Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit der Berichterstattung zu erhöhen.

**Die vorliegenden Entwürfe der EFRAG (E-ESRS) für die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllen diese Anforderungen aber nicht.** Sie sind gerade für mittelständisch geprägte nicht-kapitalmarktorientierte Unternehmen unverhältnismäßig und nicht leistbar. Der Ermittlungsaufwand steht keinem konkret messbaren Nutzen gegenüber.

## Im Detail

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, Ihnen unsere Anmerkungen zu den Entwürfen der European Sustainability Reporting Standards der EFRAG (E-ESRS) übermitteln zu können.

Wir möchten **vorab** auf folgende, aus unserer Sicht sehr wichtige Aspekte im Rahmen der Umsetzung der CSR-Richtlinie in nationales Recht hinweisen:

### 1

**Kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen, die aufgrund kommunaler, landes- oder bundesrechtlicher Regelungen nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu bilanzieren haben, sind von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung auszunehmen.**

Es handelt sich dabei im Bereich der Wohnungsunternehmen um eine Vielzahl von Unternehmen mit einem Personalbestand von deutlich unter 10 Personen, die aufgrund kommunaler, landes- oder bundesrechtlicher Regelungen verpflichtet sind, nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu bilanzieren. Würden diese Unternehmen nicht von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgenommen, wären sie deutlich schlechter gestellt als kleine und mittelgroße kapitalmarktorientierte Unternehmen, denen gemäß der Begründung zur Änderung der CSRD (Richtlinie (EU) 2022/2464, Tz. 18 und 19) aufgrund geringerer Komplexität zugestimmt wird, die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß den noch zu erarbeitenden Standards für kleine und mittelgroßen Unternehmen zu erstatten. Die für große Kapitalgesellschaften geltenden Anforderungen sind für kleine und mittelgroße Gesellschaften nicht verhältnismäßig und legen diesen einen nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand auf, was mit der Begründung zur Änderung der CSRD nicht vereinbar ist (Richtlinie (EU) 2022/2464, Tz. 43).

Deshalb schlagen wir vor, dass im Rahmen der Umsetzung der CSR-Richtlinie die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung in einem eigen (Unter-)Paragrafen im HGB unter expliziter Benennung der Grenzwerte Bilanzsumme, Arbeitnehmer und Umsatzerlöse (aber ohne Bezugnahme auf große Unternehmen) geregelt wird, dass diese kleinen und mittelgroßen kommunalen Unternehmen nicht in die Verpflichtung zur CSR-Berichterstattung einbezogen werden, ohne dass die (vielen) kommunalen, landes- oder bundesrechtlichen Regelungen angepasst werden müssten. Auf diese Weise werden diese Unternehmen nur dann in die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung einbezogen, wenn sie diese Grenzwerte tatsächlich überschreiten und nicht bereits dann, wenn sie unabhängig von diesen Grenzwerten aufgrund kommunaler, landes- oder bundesrechtlicher Regelungen im Hinblick auf die Bilanzierung wie große Unternehmen behandelt werden.

### 2

**Die CSR-Richtlinie sollte 1:1 umgesetzt werden. Große Genossenschaften sollten nicht zusätzlich in die Nachhaltigkeitsberichterstattung einbezogen werden.**

Die CSRD richtet sich originär an Kapitalgesellschaften. Eine Einbeziehung von Genossenschaften wäre nicht an den Informationsbedürfnissen der Adressaten ausgerichtet.

### **3**

#### **Wir plädieren dafür, dass zukünftig kleine und mittelgroße Unternehmen weiterhin etablierte nationale Nachhaltigkeitsberichtstandards, insbesondere den DNK nutzen können.**

Nach den Vorstellungen der EU-Kommission sollen zu einem späteren Zeitpunkt auch kleine und mittelgroße Unternehmen in die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung eingebunden werden. Dazu entwickelt die EFRAG aktuell bis Ende 2023 einen KMU-Nachhaltigkeitsstandard.

Der DNK hat sich seit Jahren als Nachhaltigkeitsberichtsstandard bewährt. Dies zeigen die vielen veröffentlichten Entsprechenserklärungen. Der DNK-Standard ist darüber hinaus bereits jetzt in vielen Punkten mit den Anforderungen der CSRD kompatibel.

### **4**

#### **Ausweitung der Berichtsanforderungen aus der EU-Taxonomie Verordnung (Art. 8)**

Als besonders problematisch sehen wir die Ausweitung der Berichtsanforderungen aus der EU-Taxonomie Verordnung (Art. 8). Diese Anforderungen gelten explizit für kapitalmarktorientierte Unternehmen und werden über die CSRD verbindlich für alle von der Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht betroffenen Unternehmen ausgeweitet.

## 5

### **Unsere wesentlichen Kritikpunkte zu den ESRS Entwürfen betreffen:**

#### **Umfang der Berichtspflichten nicht vertretbar - fehlende Mittelstandsperspektive**

Die CSR-Richtlinie sieht gegenüber der NFRD eine massive Ausweitung des Anwendungsbereiches der Berichterstattung vor. Dies bedeutet, dass auch mittelständisch geprägte nicht-kapitalmarktorientierte Unternehmen die äußerst umfassenden Anforderungen an die Berichterstattung bewältigen müssen. Mittelständisch geprägte Wohnungsunternehmen werden aufgrund des kapitalintensiven Geschäftsmodells berichtspflichtig, da sie mehr als 40 Millionen Euro Umsatz erwirtschaften und eine Bilanzsumme von mehr als 20 Millionen Euro haben, allerdings in der Regel **deutlich weniger als 250 Mitarbeiter** beschäftigen. Darüber hinaus sind auch kleine und mittelgroße **kommunale** Unternehmen aufgrund der jeweiligen Kommunalordnung betroffen, wenn diese vorschreibt, dass diese wie große Unternehmen zu bilanzieren haben.

Mit Blick auf die Genese der ESRS zeigt sich, dass die Argumentation und Ausrichtung der Standards ganz klar auf börsennotierte Unternehmen und multinationale Konzerne ausgerichtet ist, wobei eine Abwägung der Eignung für mittelständisch geprägte Unternehmen vernachlässigt wurde. So führt z. B. die Ausrichtung an der finanziellen Wesentlichkeit im Ergebnis dazu, dass diese Unternehmen von Berichtspflichten über Sachverhalte erfasst werden, die bei größeren Unternehmen unter der Wesentlichkeitsschwelle liegen, ohne dass diese Informationen von irgendeinem Nutzen für die Adressaten wären. Es fehlt in weiten Teilen an einer größenabhängigen Skalierung der Standards.

**Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an betroffenen mittelständisch geprägten Unternehmen sollten die Berichtsstandards zwingend eine praktikable und verhältnismäßigere Anwendung ermöglichen. Allein der schiere Umfang der ESRS macht dies derzeit unmöglich.**

Der überwiegende Teil der betroffenen Wohnungsunternehmen wird 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 nicht bzw. in nicht ausreichendem Umfang vorhanden sind. Mittelständisch geprägte Wohnungsunternehmen müssen hierfür enorme zusätzliche Kapazitäten aufbauen, die an anderer Stelle im Unternehmen (z. B. technische Umrüstung der Gebäude, Anforderungen an den hydraulischen Abgleich, etc.) fehlen. Zudem entstehen hieraus für die Unternehmen weitere Kosten, denen keine Kompensationsmöglichkeit (z. B. höhere Mieten) aufgrund ihres sozial ausgerichteten Geschäftsmodells gegenübersteht.

## **Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bedürfen einer klaren prinzipienorientierten, proportionalen und praxisgerechten Orientierung.**

Ein für die Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schaffendes Rahmenwerk sollte unbedingt prinzipienorientiert und proportional zur Unternehmensgröße sein sowie unter Berücksichtigung der Branchenspezifika ausgestaltet und anwendbar sein. Diese essenziellen Bedingungen sind leider in den vorliegenden Entwürfen noch nicht angelegt – weder im Wortlaut noch in der Ausgestaltung.

## **Struktur zu komplex und damit anfällig für Fehler in der Anwendung**

Die Struktur der Berichtsentwürfe ist zu komplex und in vielen Bereichen in ihrer Wechselwirkung nicht ohne weiteres verständlich. So sind über verschiedene Regelungen und Detailanforderungen in den Standards mehr als **1.000 Datenpunkte zu implementieren**. Diese Fülle an Informationen ist insbesondere von kleinen kommunalen, aber auch von mittelständisch geprägten, nicht-kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen personell und technisch nicht zu bewältigen.

## **Übernahme der Empfehlungen des TCFD teilweise nicht kompatibel zur nationalen Klimaschutzgesetzgebung (CO<sub>2</sub>-Bilanzierung)**

Für die geforderte Angabe zur 1,5°C-Kompatibilität ist zwingend eine CO<sub>2</sub>-/THG-Bilanzierung nach den (bisher freiwilligen) Empfehlungen des TCFD erforderlich. Diese ist aber bei den meisten Wohnungsunternehmen bisher nicht implementiert, da man sich aktuell an den **nationalen CO<sub>2</sub>-Einsparungszielen** auf der Grundlage des deutschen Klimaschutzgesetzes orientiert und darauf auch die Klimastrategie ausrichtet. Fraglich ist, ob die Datengrundlage (CRREM-Pfade) den Anspruch an Transparenz und Genauigkeit erfüllen und damit auch rechtsicher genutzt werden kann.

## **Potenzielle Berichtsadressatenauswahl nicht sachgerecht**

Der Adressatenkreis umfasst alle "Stakeholder", die das Unternehmen beeinflussen oder von ihm beeinflusst werden können. Die Zielgruppe der Nachhaltigkeitsberichterstattung wird in **zwei Hauptgruppen** unterteilt: zum einen in betroffene **Stakeholder** (Individuen oder Gruppen, deren Interessen von den Aktivitäten des Unternehmens und dessen direkten oder indirekten Geschäftsbeziehungen entlang der Wertschöpfungskette betroffen sind oder sein können) und zum anderen in **Nutzer von Nachhaltigkeitsinformationen** (z.B. Investoren, Zivilgesellschaftsorganisationen, Analysten). Der weite Kreis der potentiellen Berichtsadressaten ist bei überregional tätigen kapitalmarktorientierten Unternehmen angemessen. Bei rein regional tätigen nicht kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen ist der definierte Anwenderkreis weder praktikabel noch trägt er zur adressatengerechten Berichterstattung bei.

**Darüber hinaus möchten wir noch beispielhaft auf einige weitere ausgewählte Punkte aufmerksam machen, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist:**

- **Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe:**

Die Entwürfe enthalten Formulierungen und Begriffe, die in der Praxis zu erheblichen Auslegungsunsicherheiten führen werden. Für die unbestimmten Rechtsbegriffe sind dann individuelle Bewertungen und Auslegungen vorzunehmen, die ihrerseits zu einem steigenden Prüfungsrisiko führen können.

- **Fehlerdefinition:**

Wesentliche Fehler aus früheren Berichtsperioden müssen gemäß ESRS 1-E, Tz. 99 ff. korrigiert werden. Fehlerkorrekturen sind dabei von Änderungen der Schätzungen zu unterscheiden. Schätzungen sind zu revidieren, sobald zusätzliche Informationen zur Verfügung stehen. Schätzungen sind naturgemäß Näherungswerte, die bei Bekanntwerden zusätzlicher Informationen möglicherweise überarbeitet werden müssen. Dem Konzept des Fehlers fehlt hier eine Definition des Stichtagsbezugs, der Zulässigkeit einer subjektiven Einschätzungs Komponente und der Unterscheidung beim Fehler zwischen "der Nichtverwendung zuverlässiger Daten" und dem zulässigen "Bekanntwerden zusätzlicher Informationen", da in der gegebenen Definition eine Unterscheidung praktisch unmöglich ist.

- **Berichtsperiode:**

Die Berichtsperiode für die Nachhaltigkeitsberichterstattung soll identisch mit der finanziellen Berichterstattung sein. Nachhaltigkeitsinformationen sind vielfach nicht vergleichbar mit finanziellen Informationen und liegen in der Regel **nicht** zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung vor (z. B. Verbrauchsinformationen über Gebäude im Rahmen der Nebenkostenabrechnung). Die Anforderung birgt neben Risiken beim Personal aufgrund von Mehrfachbelastungen auch Risiken bei den berichtspflichtigen Daten (Stichwort Relevanz und Verlässlichkeit der Daten).

- **Konzept der Double Materiality:**

Es ist unklar, wo die Grenze zwischen wesentlichen und unwesentlichen Informationen verläuft. Eine quantitative Konkretisierung scheitert am hohen Grad der Subjektivität in der individuellen Auslegung, was eine relevante und damit wesentliche Information ausmacht. Hier sprechen wir uns für eine eindeutige Definition der Wesentlichkeiten bei der Festlegung von Schwellenwerten aus.



## **Zusammenfassung**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die vorliegenden Entwürfe für mittelständisch geprägte Wohnungsunternehmen weder praktikabel noch verständlich sind – umso deutlicher wird diese Einschätzung bei Anwendung auf die zahlreichen kleinen kommunalen Unternehmen, die wie "große" Unternehmen ihre Abschlüsse zu erstellen haben und somit in den vorliegenden Anwendungsbereich fallen.

Ebenso sehen wir den Nutzen der äußerst umfassenden Berichterstattung als sehr gering an, der insofern in keinem Verhältnis zum Aufwand steht. Die Entwürfe sind unseres Erachtens unverhältnismäßig und nicht praxisgerecht, da nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Als Prüfungsorganisation möchten wir darauf hinweisen, dass die Prüfbarkeit der Informationen gegeben sein muss, da ansonsten die Gefahr besteht, dass es immanente Prüfungshemmnisse gibt, die zur Einschränkung im Prüfungsurteil führen können.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>