

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 Städte- 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 Friebel

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		
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		
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



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

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles