

ENTWURF

Anwendungsleitfaden

**zur branchenspezifischen Ergänzung
des VSME (Voluntary Reporting
Standard for non-listed SMEs)**

September 2025

Vorwort

Das Thema Nachhaltigkeit hat in der sozialen Wohnungswirtschaft 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 wesentlichen Aspekte und Aktivitäten ökonomischen, ökologischen und sozialen Handelns transparent, gebündelt und verständlich darzustellen, ist daher für sozial orientierte Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Bedeutung. Der GdW hatte mit der Arbeitshilfe 73 im Jahr 2013 und der branchenbezogenen, wohnungswirtschaftlichen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im Jahr 2014 bereits konkrete Vorschläge unterbreitet. Im August 2024 wurde mit der GdW Arbeitshilfe 95 Teil 1 "Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) für Wohnungsunternehmen" eine Auslegung zur Berichterstattung nach den ESRS veröffentlicht.

Durch die Omnibus-Initiative der EU-Kommission aus Februar 2025 und die verzögerte Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSR-Richtlinie) in deutsches Recht, wird die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen nicht von der gesetzlich verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen sein.

Für freiwillig berichtende Unternehmen hat die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) im Dezember 2024 mit dem VSME einen europäischen Standard für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht und an die EU-Kommission übersandt. VSME steht für "Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs", also ein Berichtsformat für kleine und mittelgroße Unternehmen und deshalb für die Mehrzahl der deutschen Wohnungsunternehmen von hoher Relevanz. Die EU-Kommission hat am 30. Juli 2025 eine Empfehlung für den VSME ausgesprochen und wird den VSME-Standard in einem delegierten Rechtsakt wahrscheinlich im ersten Quartal 2026 verabschieden. Dabei können sich auch noch Änderungen am Standard ergeben.

Der GdW hat, in Anlehnung an die branchenspezifische Ergänzung des DNK für die Wohnungswirtschaft, mit diesem Leitfaden eine branchenspezifische Ergänzung zum VSME erarbeitet. Der Leitfaden stellt die für die soziale Wohnungswirtschaft relevanten Themen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach VSME bereit und gibt Empfehlungen und Beispiele zur Anwendung des Standards.

Der DNK entwickelt aktuell ein VSME-Tool, das freiwillig berichtende Unternehmen bei der Berichterstattung nach VSME unterstützen soll. Dabei sollen auch branchenspezifische Besonderheiten berücksichtigt werden. Der GdW wird den DNK bei der Implementierung der wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten in das VSME-Tool unterstützen.

Sollten sich aus diesem Prozess Änderungen ergeben, werden wir den Leitfaden entsprechend weiterentwickeln und anpassen.

Unser besonderer Dank gilt den folgenden Mitwirkenden an der Erarbeitung des Leitfadens, insbesondere des GdW Arbeitskreises VSME des Fachausschusses Rechnungslegung und Finanzierung unter der Leitung von Christoph Beck und den Autoren:

Lara Berz – DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Katharina Groene – Sustainable AG

Julia Kremer – Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Elisabeth Lechaudel – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Friederike Leppert – DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Michael Neitzel – Neitzel Consultants GmbH

Fiona Starke – Sustainable AG

Martin Unterrainer – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

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

Wir hoffen, mit diesem Leitfaden eine Hilfestellung für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung anbieten zu können.

Berlin, im September 2025



Axel Gedaschko

Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	1
1.1	Berichtsgrundsätze (Tz. 1 – 20)	3
2	Das Basismodul (Tz. 21 – 23)	4
2.1	Allgemeine Angaben	4
2.1.1	B1 Grundlagen der Erstellung (Tz. 24 – 25)	4
2.1.2	Branchenspezifische Auslegung zu B1	5
2.1.4	Branchenspezifische Auslegung zu B2	6
2.2	Umwelt (B3 – B7)	10
2.2.1	B3 Energie und Treibhausgasemissionen (Tz. 29)	10
2.2.2	Branchenspezifische Auslegung zu B3 (Tz. 29)	10
2.2.3	B3 Energie und Treibhausgasemissionen (Tz. 30 – 31)	12
2.2.4	Branchenspezifische Auslegung zu B3 (Tz. 30 – 31)	12
2.2.5	B4 Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (Tz. 32)	15
2.2.6	Branchenspezifische Auslegung zu B4	15
2.2.7	B5 Biologische Vielfalt (Tz. 33 – 34)	15
2.2.8	Branchenspezifische Auslegung zu B5	15
2.2.9	B6 Wasser (Tz. 35 – 36)	16
2.2.10	Branchenspezifische Auslegung zu B6	16
2.2.11	B7 Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement (Tz. 37 – 38)	17
2.2.12	Branchenspezifische Auslegung zu B7	17
2.2.13	Hinweise zu den Umweltthemen	18
2.3	Soziales (B8 – B10)	19
2.3.1	B8 Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale (Tz. 39 – 40)	19
2.3.2	Branchenspezifische Auslegung zu B8	19
2.3.3	B9 Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit (Tz. 41)	19
2.3.4	Branchenspezifische Auslegung zu B9	20
2.3.5	B10 Arbeitskräfte – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung (Tz. 42)	20
2.3.6	Branchenspezifische Auslegung zu B10 (Tz. 42) Manteltarifvertrag	20
2.3.7	Unternehmensspezifisches Thema "Mieterschaft"	22
2.4	Governance (B11)	23
2.4.1	B11 Verurteilung und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (Tz. 43)	23
2.4.2	Branchenspezifische Auslegung zu B11	23

3	Das Zusatzmodul	24
3.1	Allgemeine Angaben C1 – C2	24
3.1.1	C1 Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit (Tz. 47)	24
3.1.2	C2 Praktiken, Strategien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (Tz. 48 – 49)	24
3.1.3	Branchenspezifische Auslegung zu C1 – C2	24
3.2	Umwelt (B3 – C4)	26
3.2.1	Erweiterung zu B3 Berichterstattung über Treibhausgasemissionen (Tz. 50 – 53)	26
3.2.2	C3 Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel (Tz. 54 – 56)	27
3.2.3	Branchenspezifische Auslegung zu C3 (B3 erweitert)	27
3.2.4	C4 Klimarisiken (Tz. 57 – 58)	29
3.2.5	Branchenspezifische Auslegung zu C4	29
3.3	Soziales (C5 – C7)	31
3.3.1	C5 Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte (Tz. 59 – 60)	31
3.3.2	C6 Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft (Tz. 61)	31
3.3.3	C7 Negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte (Tz. 62)	32
3.3.4	Branchenspezifische Auslegung zu C5 – C7	32
3.4	Governance	34
3.4.1	C8 Einnahmen aus bestimmten Sektoren (Tz. 63 – 64)	34
3.4.2	C9 Geschlechtervielfalt in den Leitungsorganen (Tz. 65)	34
3.4.3	Branchenspezifische Auslegung zu C8 – C9	34
4	Anhang	35
4.1	Weitere hilfreiche Links	35
4.2	Berechnung zu B9	35
4.3	Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2-C2)	36
4.4	Tabellarische Angabe B3 und C3	39
4.5	Übersicht der Klimagefahren in C4	40
4.6	Abkürzungsverzeichnis	41

1 Präambel

Der Voluntary Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME) oder auch freiwilliger Berichtsstandard für nicht börsennotierte kleine und mittlere Unternehmen (KMU) wurde mit dem Ziel entwickelt, nicht berichtspflichtigen Unternehmen, eine praxisnahe und zugleich effiziente Möglichkeit zur Nachhaltigkeitsberichterstattung zu bieten.

Der Standard orientiert sich mit seinen erfassten Nachhaltigkeitsthemen an den Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards ESRS, stellt jedoch eine vereinfachte Alternative zur verpflichtenden Berichterstattung dar. Der VSME ermöglicht Unternehmen jeder Größe eine strukturierte und dennoch flexible Herangehensweise an die Nachhaltigkeitskommunikation. Diese Flexibilität erlaubt es auch, branchen- und unternehmensspezifische Angaben zu ergänzen.

Da die EU-Kommission den VSME-Standard in einem delegierten Rechtsakt wahrscheinlich erst Anfang 2026 verabschieden wird, können sich noch Änderungen am Standard ergeben. Auf der Grundlage des europäischen VSME wird der bisherige freiwillige nationale Berichtsstandard Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK) aktuell weiterentwickelt und an den VSME angepasst.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllt mehrere wichtige Funktionen: Sie bietet einen einheitlichen Rahmen für die Berechnung von Indikatoren, die Erstellung quantitativer Informationen und die Darstellung weiterer Nachhaltigkeitsinformationen, wodurch ein besserer Vergleich der ESG-Leistung zwischen Unternehmen ermöglicht wird. Außerdem liefert sie Kunden, Lieferanten und anderen Geschäftspartnern die erforderlichen Nachhaltigkeitsinformationen und ermöglicht Banken sowie Investoren eine bessere Risikoeinschätzung, die den Zugang zu Finanzierungsmitteln erleichtern soll. Zudem verbessert sie die Steuerung ökologischer und sozialer Herausforderungen, wie Umweltschutz und Arbeitssicherheit. Dies stärkt die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und die Resilienz des Unternehmens. Schließlich kann sie durch eine transparente Kommunikation auch gegenüber der allgemeinen Öffentlichkeit ("Tue Gutes und sprich darüber") zur Entwicklung einer nachhaltigeren und integrativen Wirtschaft und Gesellschaft beitragen.

Hinweise zum Verständnis des Leitfadens:

Die Auszüge aus dem VSME-Standard in diesem Dokument entsprechen der Empfehlung (EU) 2025/1710 der Kommission vom 30. Juli 2025 für einen Standard für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung kleiner und mittlerer Unternehmen und können möglichen Veränderungen unterliegen.

Der VSME-Standard orientiert sich bei den Umweltauflagen im Wesentlichen an einem produzierenden Unternehmen. Wohnungsunternehmen haben jedoch aufgrund ihrer Tätigkeit, der Bestandsvermietung keinen direkten Einfluss auf das Verbraucherverhalten der Mieter. Dies führt dazu, dass der Standard nur eingeschränkt anwendbar ist.

Die Anforderungen des VSME-Standards wurden nach Bedarf um branchenspezifische Auslegungen und Beispielformulierungen für Wohnungsunternehmen ergänzt. Die in eckigen Klammern [] formulierten Ausführungen sind Formulierungsvorschläge, die vom Unternehmen individuell angepasst werden können.

Hinweise für eine spätere Aktualisierung des Anwendungsleitfadens werden gern aufgenommen und können an Herrn Christian Gebhardt per E-Mail (Gebhardt@gdw.de) adressiert werden.

1.1 Berichtsgrundsätze (Tz. 1 – 20)

Der VSME gliedert sich in zwei Module: ein grundlegendes **Basismodul** sowie ein darauf aufbauendes, deutlich umfassenderes **Zusatzmodul**. Der VSME-Standard enthält eine Einleitung mit allgemeinen Grundsätzen sowie nachfolgend die zu berichtenden Datenpunkte **B1 bis B11** für das Basismodul sowie **C1 bis C9** für das Zusatzmodul. Die im Leitfaden vertretenen Empfehlungen basieren auf der Auffassung der Autorinnen und Autoren. Die Anforderungen an Datenpunkte betreffen die Bereiche **Allgemeine Angaben, Umwelt, Soziales** und **Einhaltung von Regeln (Governance)**. Die Textziffern (Tz.) (auch teilweise als Absätze bezeichnet) 1 bis 20 des VSME bilden die Einleitung und setzen Grundsätze hinsichtlich des Umgangs mit dem Berichtswesen. Sie behandeln das Ziel des Standards und setzen die Größenkriterien fest.

Grundsätze der Berichtserstellung sind:

- Die Anwendung des Basismoduls ist Voraussetzung für die Anwendung des Zusatzmoduls (Tz. 6).
- Das Unternehmen gibt Informationen an, die relevant, wahrheitsgetreu, vergleichbar, verständlich und überprüfbar sind (Tz. 9).
- Anzugeben sind vergleichende Informationen aus dem Vorjahr, außer bei erstmals veröffentlichten Kennzahlen (Tz. 12).
- Für Muttergesellschaften eines Konzerns ist eine Erstellung auf konsolidierter Basis (mit Einbezug der Tochterunternehmen) zu bevorzugen (Tz. 14 – 15).
- Es bietet sich an, den Bericht jährlich und im selben Turnus wie den Jahresabschluss zu erstellen. Eine Aufnahme in den Geschäftsbericht kann erfolgen. Die Angaben sollten jedoch nicht in den Lagebericht aufgenommen werden, da es sich um lageberichts-fremde Angaben handelt. Wie beim DNK kann auf Angaben in anderen Dokumenten verwiesen werden, um Dopplungen zu vermeiden. Die Angaben aus dem finanziellen Abschluss sollten mit denen des Nachhaltigkeitsberichtes kohärent sein (Tz. 16-20).
- Wenn vorgesehene Angaben die Offenlegung von Verschluss-sachen oder sensiblen Informationen erfordern, kann das Unternehmen diese Informationen weglassen. Wenn das Unternehmen beschließt, solche Informationen auszulassen, so ist dies unter Angabe B1 (siehe Tz. 19 und 24) zu vermerken.

Umgang mit unternehmensindividuellen Angaben und Informationen:

- Der VSME lässt es zu, zusätzliche qualitative und/oder quantitative Informationen mit aufzunehmen, die für eine Branche typisch sind und ein besseres Verständnis für branchenspezifische Besonderheiten vermitteln (Tz. 10/11).
- Angaben sind nur zu leisten, wenn sie entsprechend der jeweiligen Umständen von dem Berichtenden als zutreffend eingestuft werden. Hier wird dem Berichtenden ein Ermessensspielraum bezüglich der Beurteilung eingeräumt, was – unter gegebenen Umständen – als zutreffend einzuschätzen ist. Wird eine nach diesem Standard erforderliche Angabe weggelassen, wird davon ausgegangen, dass sie für das Unternehmen nicht zutreffend ist (Tz. 13 "If applicable").

2 Das Basismodul (Tz. 21 – 23)

Das Basismodul besteht aus vier Teilen: Einem ersten Teil **Allgemeine Angaben**, dem zweiten Teil, der die **Umwelthemen** beinhaltet und je einem weiteren Teil mit **Sozialthemen** und **Governancethemen**. Das Basismodul ist besonders für kleine Unternehmen hilfreich, da es einen guten Überblick zu wichtigen Nachhaltigkeitsbelangen gibt. Auch für mittlere und größere Unternehmen kann die Nutzung des Basismoduls ein guter Start in die Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. Für diese wird jedoch eine schrittweise Erweiterung auf das Zusatzmodul empfohlen, da besonders für Kreditgeber die Kennzahlen hinsichtlich der Klimarisiken von Relevanz sind. Da der VSME ein freiwilliger Standard ist, kann jedes Unternehmen die präferierte Anwendung nutzen.

2.1 Allgemeine Angaben

2.1.1 B1 Grundlagen der Erstellung (Tz. 24 – 25)

24. Das Unternehmen gibt Folgendes an:

(a) welche der folgenden Optionen es gewählt hat:

- i. OPTION A: Basismodul (ausschließlich) oder
- ii. Option B: Basismodul und Zusatzmodul;

(b) ob das Unternehmen Angaben ausgelassen hat, weil diese als Verschlussachen oder vertrauliche Informationen eingestuft werden (siehe Nummer 19), und, falls dies zutrifft, um welche Angaben es sich handelt;

(c) ob der Nachhaltigkeitsbericht auf individueller Basis (d. h., der Bericht ist auf Informationen über das Unternehmen beschränkt) oder auf konsolidierter Basis (d. h. der Bericht enthält Informationen über das Unternehmen und seine Tochterunternehmen) erstellt wurde;

(d) im Falle eines konsolidierten Nachhaltigkeitsberichts, eine Liste der im Bericht erfassten Tochterunternehmen mit ihrer eingetragenen Anschrift;

(e) die folgenden Informationen:

- i. Rechtsform des Unternehmens,
- ii. NACE-Code(s) zur Klassifikation der Wirtschaftszweige,
- iii. Bilanzsumme (Gesamtvermögen in Geldeinheiten),
- iv. Umsatzerlöse (in Geldeinheiten),
- v. Zahl der Beschäftigten als Anzahl der Personen oder in Vollzeitäquivalenten,
- vi. Land der Hauptgeschäftstätigkeit und Standort des/der wesentlichen Vermögenswerte(s),
- vii. Geoposition von Standorten, die das Unternehmen besitzt, gepachtet hat oder bewirtschaftet.

25. Hat das Unternehmen eine Nachhaltigkeitszertifizierung oder ein Nachhaltigkeitssiegel erhalten, sind diese Zertifikate oder Siegel kurz zu beschreiben (falls relevant, unter Angabe der Aussteller der Zertifizierung oder des Siegels, des Datums und der Bewertungsnote).

2.1.2 Branchenspezifische Auslegung zu B1

Für die allgemeinen Angaben in den Tz. 24 – 25 ist für den Unterpunkt 24 (e) i. aus folgenden Rechtsformen zu wählen:

- 1) Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- 2) Einzelunternehmen
- 3) Personengesellschaft
- 4) Genossenschaft
- 5) andere Rechtsformen, z. B. Aktiengesellschaften, Stiftungen

Für den Unterpunkt 24 (e) ii. sind die relevanten NACE-Codes anzugeben. Hierbei sind die Codes L68 - Aktivitäten im Gebäudesektor mit L68.10 "Kauf und Verkauf" von Bestandsgebäuden und L68.20 "Vermietung und Betrieb von eigenen Gebäuden" anzugeben. Zusätzlich können Aktivitäten aus dem Bausektor F hinzukommen, wie z. B. F41.10 "Entwicklung von Bauprojekten" und F41.20 "Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden". Sollten weitere grundlegende Geschäftstätigkeiten vorliegen, sind diese hinzuzufügen.

Für den Unterpunkt 24 (e) v. ist die Angabe der Zahl der Beschäftigten in "Kopfzahl" empfohlen.

Für den Unterpunkt 24 (e) vi. und vii. ist zwischen Geschäftsstandorten und der Lage des Wohnungsbestandes zu differenzieren. Hier kann das Unternehmen wählen, ob es die Standorte der Geschäftsstellen oder auch des Wohnungsbestandes angibt. Es wird die Angabe der Geschäftsstellen empfohlen. Die Wohnungsbestände können übergreifend anhand des Postleitzahlengebiets oder der Landkreise angegeben, oder eine Liste der Wohnungsbestände (wahlweise adressscharf) als Anhang beigefügt werden.

Für den Abschnitt 25. ist zwischen den verschiedenen Nachhaltigkeitszertifizierungen zu differenzieren. Dabei sind mögliche Zertifikate für Unternehmen bspw. ISO 14001, EMAS oder ZNU. Mögliche Zertifikate für Gebäude sind NaWoh oder QNG.

2.1.3 B2 Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (Tz. 26 – 28)

26. Hat das Unternehmen spezifische Verfahrensweisen, Richtlinien oder künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft eingeführt, ist dies anzugeben. Das Unternehmen muss angeben, ob es:

- (a) über Verfahrensweisen verfügt. Verfahrensweisen können in diesem Zusammenhang bspw. Bemühungen zur Senkung des Wasser- und Stromverbrauchs des Unternehmens, zur Verringerung der Treibhausgasemissionen (im Folgenden auch "THG-Emissionen") oder zur Vermeidung von Umweltverschmutzung umfassen sowie Initiativen zur Verbesserung der Produktsicherheit, laufende Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und der Gleichbehandlung am Arbeitsplatz, Schulungen für die Arbeitskräfte des Unternehmens im Bereich Nachhaltigkeit sowie Partnerschaften im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsprojekten;
- (b) über Richtlinien zu Nachhaltigkeitsaspekten verfügt, diese öffentlich zugänglich sind, und ob es über gesonderte Richtlinien in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Governance verfügt, die für Nachhaltigkeitsthemen angewendet werden;
- (c) künftige Initiativen oder zukunftsorientierte Pläne gibt, die zu Nachhaltigkeitsaspekten umgesetzt werden;
- (d) Ziele festgelegt hat, anhand derer die Umsetzung der Richtlinien überwacht werden, und welche Fortschritte im Hinblick auf die Zielerreichung erzielt wurden.

27. Diese Verfahrensweisen, Richtlinien und künftigen Initiativen umfassen alle Maßnahmen, die das Unternehmen ergreift, um seine negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu verringern und seine positiven Auswirkungen zu verstärken, um so zu einer nachhaltigeren Wirtschaft beizutragen. Anlage B enthält eine Liste möglicher Nachhaltigkeitsaspekte, die Gegenstand dieser Angabe sein könnten. Das Unternehmen kann für die Bereitstellung dieser Informationen den Meldebogen in Anhang II Nummer 14 verwenden

28. Wenn das Unternehmen auch im Rahmen des Zusatzmoduls Bericht erstattet, ergänzt es die unter B2 bereitgestellten Informationen durch die in C2 aufgeführten Datenpunkte.

2.1.4 Branchenspezifische Auslegung zu B2

Für die Tz. 26 bis 27, die den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft thematisieren, können die Wohnungsunternehmen sowohl auf soziale als auch ökologische Ziele eingehen. Hierbei sollten Angaben zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten von Wohnungsunternehmen gemacht werden, mindestens zum Klimapfad und der THG-Bilanz, der Mieterstrategie und dem Mitarbeitermanagement. Hierbei kann die folgende Tabelle angewendet werden.

Nachhaltigkeitsaspekt	Unterthema	Interpretation im wohnungswirtschaftlichen Kontext
Klimawandel	Anpassung an den Klimawandel	Klimarisiken, Versickerungsflächen und Außenanlagen Begrünung, Aufstockung von Gebäuden, Dämmung
	Klimaschutz	Emissionen im Betrieb, graue Energie/Emissionen, Klimapfad
	Energie	Dekarbonisierung der eingesetzten Energieträger, Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (PV auf den Dachflächen), Energieeffizienz
Kreislaufwirtschaft	Ressourcenzufluss/-abfluss	Kreislaufgerechtes Planen und Bauen, Recycling
	Abfall	Gefahrstoffe im Bau
Eigene Belegschaft	Gleichberechtigung	Tarifvertrag, Gleitzeit, geschlechterneutrale Vergütung, flexible Arbeitszeitmodelle, Schulungen
	Arbeitsbedingungen	
Endverbraucher/Mieter	Konsumentensicherheit	Gesundheit und Verkehrssicherheit im Bau
	Soziale Inklusion des Endnutzers	Barrierefreiheit im Neubau, Diskriminierungsfreiheit im Vermietungsprozess, bezahlbarer Wohnraum
Business Conduct	Korruption	Antikorruptionsschulungen, AGBs, Ausschreibungs- und Vergabeprozess

Beispiel - Das könnten Unternehmen berichten:

Ökologische Strategie und Ziele für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft

Als einer der emissionsintensivsten Sektoren hat die Bau- und Immobilienindustrie die Verantwortung, die emittierten Emissionen während des gesamten Lebenszyklus des Gebäudes zu verringern. Als Übergangsplan zur Eindämmung des Klimawandels und zum Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft wurde im Jahr [Basisjahr] ein Klimapfad auf Basis einer Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) erarbeitet. [Dieser zielt auf eine Zielmarke von X kg/CO₂e m² im Jahr 2045 ab. / Er ist auf das GEG abgestimmt und enthält die Zwischenziele 2030 und 2035...]. Die Planung berücksichtigt neben den technischen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele auch deren wirtschaftliche Auswirkungen auf das Unternehmen. [Unternehmensname] besitzt insgesamt [X] Wohnungen, [X] Gewerbeeinheiten sowie Garagen/Stellplätze. Diese Immobilien werden in der Regel langfristig im Bestand gehalten und weisen in ihrem Lebenszyklus eine Vielzahl an eingeschlossenen Treibhausgasemissionen auf, die vor allem aus der Herstellung, dem Einsatz von Baumaterialien, der energiebasierten Nutzung sowie dem Abriss des Gebäudes resultieren. Durch die Dekarbonisierung der Energieversorgung und der Verbesserung des Recyclings von Baustoffen sowie einer strategischen Planung und Verwendung von emissionsärmeren Baustoffen können die grauen Emissionen von Bestandsimmobilien gesenkt werden.

Für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft sind technische und soziale Maßnahmen vorgesehen. Bei den technischen Maßnahmen am Gebäudebestand wird zwischen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Maßnahmen zur Dekarbonisierung unterschieden. Da unsere Mieter einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch unserer Gebäude haben, zählen zu den Maßnahmen die Energieeinsparung durch den Einbau von digitalen Steuerungssystemen und Informationskampagnen und zum richtigen Heizverhalten – insbesondere nach Modernisierungen. Um den Gebäudebestand bis [2045 tatsächlich klimaneutral/...] bewirtschaften zu können, soll die Wärme- und Warmwasserversorgung, wo noch nicht geschehen, auf [Fernwärme beziehungsweise CO₂-neutrale Energiekonzepte, wie Wärmepumpen und eine dezentrale Warmwasserversorgung umgestellt werden / hier die strategischen Ansätze zur Dekarbonisierung der Wärmeträger eintragen falls abweichend]. Die Kosten für diese Maßnahmen werden im aktuellen Stand des Klimapfades (Stand X) auf [X] Mio. EUR beziffert. Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Emissionen werden seit [X] regelmäßig THG-Bilanzen erstellt. Gemäß dem Branchenstandard der Arbeitshilfe 85 des GdW weisen diese, neben den CO₂-Emissionen, auch die Treibhausgasemissionen aus. Durch diese Bilanzen kann der erwartete Fortschritt des Unternehmens bei der Umsetzung des Klimapfades überwacht werden. Dank der getätigten Maßnahmen konnten die THG-Emissionen des Unternehmens im Jahr [XX] gegenüber der ersten THG-Bilanz [Basisjahr] um [X %/ oder X tCO₂e] reduziert werden. Die Risiken hinsichtlich der CO₂-Preisentwicklung werden beobachtet. Ohne energetische Maßnahmen und Maßnahmen zur Emissionsreduktion prognostizieren wir CO₂-Abgabekosten von XX im Jahr 2045 bei einem angenommenen CO₂-Preis in Höhe von X EUR je Tonne. Diese Kosten belasten sowohl die Mieter als auch das Unternehmen zusätzlich.

Die THG-Bilanz des Klimapfades basiert auf den Regelungen der Arbeitshilfe 85 zum CO₂e Monitoring (Version 2025/oder älter, dann wäre auf die Anwendung der neuen Version hinzuweisen) des GdW und ist branchenüblich. Der GdW ist bestrebt, diese Arbeitshilfe durch regelmäßige Updates wissenschaftlich bestmöglich zu fundieren. Zusätzlich bieten die

Regionalverbände fachliche Unterstützung für die Aufstellung der Klimastrategie an. Die Umsetzung des Klimapfades ist für die gesamte Branche notwendig, um ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Erreichung der Klimaneutralität ist eine erhebliche Herausforderung. Für eine nachhaltige Unternehmensführung ist es hier relevant, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung des Unternehmens in Einklang zu bringen.

Soziale Strategie und Ziele für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft

Das primäre soziale Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft bereitzustellen. [hier ist die strategische Ausrichtung des Unternehmens, ein ganzheitliches Konzept rund um die Wohnimmobilie hinsichtlich der Anforderungen der jeweiligen Mietergruppe zu erstellen / Die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist, die sozialen Bedürfnisse der jeweiligen Mietergruppen im Rahmen des Möglichen zu erfüllen und zu unterstützen]. Ziel ist es geförderten und freifinanzierten Wohnraum bereitzustellen, um Senioren, Familien, Mietern mit geringen Einkommen und Mietern mit WBS ein Zuhause zu bieten. Im Berichtsjahr umfasst der Wohnungsbestand von insgesamt X Wohneinheiten mit einer Durchschnittsmiete von X (Vergleich Marktmiete) ca. [X] % geförderte Wohnungen und [X] % freifinanzierte Wohneinheiten.

Natürlich kann ein solches Angebot nur von kompetenten und motivierten Mitarbeitern aufrechterhalten und stetig weiterentwickelt werden. Deshalb ist unser Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft auch eine langfristige und soziale Mitarbeiterstrategie. Hierbei sind besonders der Fachkräftemangel, die demografische Entwicklung und [X] Herausforderungen, denen wir begegnen wollen. Hierbei setzen wir auf eine faire, geschlechterneutrale Entlohnung mittels Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft sowie die Möglichkeit von mobilem Arbeiten und Gleitzeit. Der Manteltarifvertrag sieht eine wöchentliche Arbeitszeit von 37 Stunden vor und bietet bei einer 5 Tage Woche 30 Tage Urlaub. Zudem sind Arbeitsverträge für Arbeitsverhältnisse unter der Sozialversicherungsgrenze laut Tarifvertrag zu vermeiden, sodass eine soziale Absicherung für unsere Beschäftigten gewährleistet wird.

2.2 Umwelt (B3 – B7)

2.2.1 B3 Energie und Treibhausgasemissionen (Tz. 29)

29. Das Unternehmen legt seinen Gesamtenergieverbrauch in MWh offen und schlüsselt die Angaben entsprechend der nachstehenden Tabelle auf, wenn es die für eine solche Aufschlüsselung erforderlichen Informationen beschaffen kann.

2.2.2 Branchenspezifische Auslegung zu B3 (Tz. 29)

Hier sollte der gesamte Verbrauch für die Wärme- und Warmwasserbereitung sowie den Allgemeinstrom für den vermieteten Immobilienbestand dargestellt werden. Wenn die Geschäftsstelle und der Regiebetrieb (falls wesentlich) bereits im Gesamtimmobilienbestand berücksichtigt wurden, sollten diese nicht doppelt erfasst werden. Annahmen hinsichtlich des Umgangs mit fehlenden Rechnungen für z. B. die Warmwasserbereitung sowie die Nutzung von begründeten Schätzwerten oder Vorjahresdaten sind qualitativ zu ergänzen. Anzugeben sind die tatsächlichen Verbräuche (nicht klimabereinigt) und ggf. die klimabereinigten Werte (optional), da diese für den Branchenvergleich von Bedeutung sein können.

Zusätzlich sollte hier eine Übersicht der Klassifizierungen des Bestandes nach Energieeffizienzklassen (Anzahl Wohneinheit je Energieeffizienzklasse) hinterlegt werden.

Angegeben werden sollte auch der selbsterzeugte Strom in Megawattstunden (MWh). Befinden sich Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen (bspw. PV-Anlagen, Wasserkraftanlagen oder auch Biomasse-Blockheizkraftwerk) im wirtschaftlichen Eigentum des Wohnungsunternehmens und werden auch von diesem betrieben, sind die erzeugten Energiemengen in MWh hier anzugeben. Die Einspeisung und die Entnahme von vor Ort verbrauchtem Strom, müssen differenziert gemessen und bilanziert werden. Befinden sich die Anlagen nicht im Unternehmensbesitz (bspw. Contracting oder Dachpacht), kann über diese qualitativ berichtet werden,

<i>Gesamter Energieverbrauch</i>						
<i>Energiequelle</i>		<i>Anteil Erneuerbar (MWh)</i>	<i>Anteil Nicht erneuerbar (MWh)</i>	<i>Gesamt (MWh)</i>	<i>Anzahl WE</i>	<i>Wohnfläche (m²)</i>
<i>Strom (Allgemeinstromverbrauch)</i>						
<i>Heizenergieverbrauch je Träger (Bestand)</i>	<i>Öl</i>					
	<i>Gas</i>					
	<i>Fernwärme</i>					
	<i>Strom</i>					
	<i>...</i>					
<i>Gesamt</i>						
<i>Gesamtenergieintensität (kWh/m²) unter Verwendung der Wohnfläche</i>						

Angepasste Tabelle B3: Gesamter Energieverbrauch (Tz. 29)

2.2.3 B3 Energie und Treibhausgasemissionen (Tz. 30 – 31)

30. Das Unternehmen gibt seine geschätzten Treibhausgas-(THG-)Bruttoemissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) nach den Festlegungen des Unternehmensstandards des THG-Protokolls [GHG Protocol, Corporate Standard (Version 2004)] an, einschließlich

(a) der Scope-1-Treibhausgasemissionen in tCO₂e (aus Quellen, die sich im Eigentum oder unter der Kontrolle des Unternehmens befinden);

(b) der standortbezogenen Scope-2-Emissionen in tCO₂e (d. h., Emissionen aus der Erzeugung erworbener Energie wie Elektrizität, Wärme, Dampf oder Kühlung).

31. Das Unternehmen gibt seine Treibhausgasintensität an, die berechnet wird, indem die unter Nummer 30 angegebenen "Treibhausgas-(THG-)Bruttoemissionen" durch die unter Nummer 24 Buchstabe (e) Ziffer iv. angegebenen "Umsatzerlöse (in Geldeinheiten)" dividiert werden.

2.2.4 Branchenspezifische Auslegung zu B3 (Tz. 30 – 31)

Die Anforderung B3 umfasst die Emissionsmenge für Scope-1 und -2 sowie einen Emissionsintensitätsfaktor basierend auf dem Umsatz. Um jedoch das Verständnis der Informationen für den Leser zu verbessern und einen besseren Vergleich der Qualität der Daten der Treibhausgasbilanz zu ermöglichen, kann das Unternehmen zusätzliche Informationen veröffentlichen¹:

- Verwendeter methodischer Rahmen (z. B. GdW Arbeitshilfe 85 (AH85), GHG Protocol usw.)
- Verwendetes Instrument (z. B. KlimapfadFinder IW 2050, selbst erstelltes Tool)
- in die Bilanz einbezogene Scopes (Scope-1 und -2)
- Quellen der Emissionsfaktoren (z. B. AH 85, UBA, GEMIS 5.1 usw.)
- Aktualisierung der Emissionsfaktoren (z. B. jährlich)
- Umfang der Bilanz
- Abdeckung der Bilanz
- Quellen der Verbrauchsdaten (z. B. Energieausweise)
- Schätzmethoden
- Klimabereinigung (ja oder nein)

Die Erstellung der Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) sollte auf Grundlage der GdW Arbeitshilfe 85² (AH85) erfolgen (Tabelle 7 und 8 der AH85). Es ist auch eine THG-Bilanz in Anlehnung an die Tools der IW2050 möglich oder andere. Es ist anzugeben, welche Berechnungsmethode (market-based oder location-based) genutzt wurde.

¹ Für den Fall einer freiwilligen Prüfung sind diese Informationen – unabhängig davon, ob sie in den Bericht aufgenommen werden - ebenfalls nachzuhalten.

² GdW Arbeitshilfe 85/2025 CO₂e-Monitoring, Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., E-Mail: mail@gdw.de

Bei der Berechnung der Emissionen sollte bei den Scope-2-Emissionen auf die Daten des spezifischen Energieversorgers zurückgegriffen werden (market-based).

<i>Treibhausgasbilanz Scope-1+ -2 (Abschnitt 30)</i>	
<i>Scope-1 (tCO₂e)</i>	
<i>(Standortbasierte-) Scope 2 (tCO₂e)</i>	
<i>Gesamt</i>	
<i>Treibhausgasintensität (Abschnitt 31)</i>	
<i>kgCO₂e/m²a</i>	
<i>Gesamte THG-Emissionen/ Umsatz</i>	

Optional kann die Tabelle auch nach Energieträgern aufgeteilt werden (siehe Tabelle Anhang 4.4).

Die Treibhausgasintensität (THG-Emissionen / Umsatz) bezogen auf den Nettoumsatz ist für Wohnungsunternehmen nur eingeschränkt aussagekräftig. Der Indikator wird stark durch die Höhe der Mieten und Betriebskosten beeinflusst, insbesondere sozialverträgliche oder regulierte Mieten führen systematisch zu höheren Intensitätswerten, obwohl das ökologische Profil gleichbleibt. Aussagekräftiger sind gebäudebezogene Kennzahlen wie die Emissionen pro Quadratmeter.

Beispiel – Das können Unternehmen berichten:

Im Rahmen ihrer Klimastrategie hat die [Unternehmensname] eine THG-Bilanz gemäß der Arbeitshilfe 85 (AH 85) erstellt. Dabei handelt es sich um einen Leitfadens für die standardisierte Erfassung von Treibhausgasemissionen, der sich insbesondere auf direkte und indirekte Emissionen im Zusammenhang mit Immobilienaktivitäten stützt. Die Methode der AH 85 basiert auf den Empfehlungen des GHG Protocol, die auch im VSME-Standard erwähnt sind.

Die Bilanz umfasst die Emissionen von Scope-1 (Brennstoffverbrauch vor Ort) und Scope-2 (bezogene Elektrizität und Fernwärme) in Übereinstimmung mit den Anforderungen des VSME-Standards, Abschnitt B3. Das Unternehmen erhebt seine Daten anhand der Energieabrechnungen der verwalteten Gebäude und wendet Emissionsfaktoren aus der GdW Arbeitshilfe 85 (Tabelle 6 – Liste der heizwertbezogenen CO₂-Äquivalente für das CO₂-Monitoring in der Wohnungswirtschaft, Tabelle 7 – Emissionsfaktoren für Fernwärme, location based und Tabelle 8 – Emissionsfaktoren für Strom location based) / GEMIS 5.0 (Globales Emissionsmodell integrierter Systeme) / GEMIS 5.1 / Umweltbundesministerium Deutschland / Energieversorger an. Die Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme werden jährlich aktualisiert und vom Wärmeversorger bereitgestellt.

Der Analyseumfang umfasst das eigene Unternehmen (ohne Tochtergesellschaften) / das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften. In der THG-Bilanz wird nur Bezug genommen auf Scope-1 und -2.

[Die Emissionen für Fuhrpark und Verwaltung sind minimal und werden in der Bilanz nicht berücksichtigt / Die Emissionen des Unternehmensgebäudes werden in der Bilanz separat berücksichtigt und sind im Bilanzumfang enthalten..]

[Alle Gebäude sind im Bilanzumfang enthalten / Nichtwohngebäude sind nicht in der Bilanz enthalten / Aufgrund fehlender Daten ist nur ein Teil der Gebäude in der Bilanz enthalten (X % Abdeckung).]

[Der Energieverbrauch basiert auf tatsächlichen Daten aus Energieabrechnungen und / oder Energieausweisen / Der Energieverbrauch wird anhand der Daten aus dem Jahr 20XX geschätzt / Der Energieverbrauch von Gebäuden ohne Energieausweis wird anhand des Alters des Gebäudes und der entsprechenden Durchschnittswerte aus dem restlichen Portfolio geschätzt.]

[Die Daten wurden nicht / auf Basis der Daten des Deutschen Wetterdienstes klimatisch korrigiert. / Auf Basis der Daten des Deutschen Wetterdienstes klimatisch korrigierte Emissionen werden als solche gesondert ausgewiesen.]

Die Treibhausgasintensität der [Unternehmensname] lag im Jahr 20XX bei X kgCO₂e/m²a. An dieser Stelle wird zusätzlich zu der VSME-Berechnung der Treibhausgasintensität (tCO₂e/Umsatzerlöse), die Intensität nach Quadratmetern Wohnfläche angegeben, da der Bezug der CO₂-Emissionen zur insgesamt bewirtschafteten Fläche des Unternehmens die übliche und aussagekräftigere Kennzahl in der Wohnungswirtschaft ist. Die THG-Intensität nach Umsatz wird auf XX kgCO₂e/EUR gerundet.

2.2.5 B4 Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (Tz. 32)

32. Ist das Unternehmen aufgrund rechtlicher oder sonstiger nationaler Vorschriften bereits verpflichtet, den zuständigen Behörden seine Schadstoffemissionen zu melden, oder meldet es diese Emissionen freiwillig im Rahmen eines Umweltmanagementsystems, so gibt es die Schadstoffe, die es im Rahmen seiner eigenen Tätigkeiten in Luft, Wasser und Boden emittiert, mit der jeweiligen Menge jedes Schadstoffs an. Sind diese Informationen bereits öffentlich zugänglich, kann das Unternehmen alternativ auf das Dokument verweisen, in dem sie enthalten sind, z. B. durch Angabe des entsprechenden URL-Links oder durch Einbettung eines Hyperlinks.

2.2.6 Branchenspezifische Auslegung zu B4

Die Anforderung des B4 richtet sich vornehmlich an Industrieunternehmen, die im Rahmen ihrer Produktion über Schadstoffe, die in Luft, Wasser und Boden emittiert werden, zu berichten haben. Da Wohnungsunternehmen sich an die gesetzlichen Bestimmungen halten und im Rahmen der Wohnraumvermietung keine schädlichen Emissionen emittieren, ist B4 nicht einschlägig. Bei Bautätigkeiten sollte darauf geachtet werden, dass in den Ausschreibungstexten explizit auf die gesetzlichen Bestimmungen und die Vermeidung von Schadstoffen Bezug genommen wird.

2.2.7 B5 Biologische Vielfalt (Tz. 33 – 34)

33. Das Unternehmen gibt die Anzahl und Fläche (in Hektar oder m²) der Standorte an, die es in oder in der Nähe von einem Gebiet mit schutzbedürftiger Biodiversität besitzt, gepachtet hat oder bewirtschaftet.

34. Das Unternehmen kann Kennzahlen in Bezug auf die Flächennutzung (in Hektar oder m²) angeben:

- (a) gesamter Flächenverbrauch,
- (b) gesamte versiegelte Fläche,
- (c) gesamte naturnahe Fläche auf dem Gelände des Standorts,
- (d) gesamte naturnahe Fläche abseits des Standorts.

2.2.8 Branchenspezifische Auslegung zu B5

Für Tz. 33. + 34.c+d) gilt:

"Die Standorte und Bauplätze der Unternehmen werden laut § 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Städten und Kommunen ausgewiesen, d. h. es wird nur auf hierfür bestimmtem Bauland gebaut. Hierfür werden die nationalen Bestimmungen hinsichtlich der Auswirkung zu biodiversitätsempfindlichen Gebieten berücksichtigt sowie weitere Umweltbelange im Umweltbericht

nach § 2 (4) BauGB erfasst und abgewogen.“ Demzufolge kann mit Übernahme der vorstehenden Erklärung auf weitere Angaben verzichtet werden. Freiwillig kann eine Auswertung der Grundstücke und Gebäude im eigenen Besitz, anhand der Datenplattformen des Absatzes 71. und in Form der Tabelle aus Absatz 73. der Anhang II der Empfehlung der Kommission C (2025) 1710, gemacht werden.

Für die Kennzahlen 34. (a) und (b) kann die Gesamtfläche der Grundstücke, falls vorliegend, angegeben werden. Für die versiegelten Flächen kann eine prozentuale Annahme getroffen werden, welche Anzahl der Grundstücksflächen mit Gebäude, Wegen etc. versiegelt sind. Sollten Daten aus einem Flächenkataster der Stadt vorliegen oder aus den Grundsteuerunterlagen ersichtlich werden, können auch diese Werte in Tabellenform angegeben werden. Sollten diese Daten nicht vorliegen, kann auf eine Angabe verzichtet werden. Zusätzlich kann das Unternehmen hier positiv zu Ausgleichsflächen berichten.

2.2.9 B6 Wasser (Tz. 35 – 36)

35. Das Unternehmen gibt seine gesamte Wasserentnahme an, d. h. die Menge an Wasser, das in die Systemgrenzen der Organisation (oder Anlage) eingebracht wird; darüber hinaus weist das Unternehmen gesondert die Menge des Wassers aus, das an Standorten in Gebieten mit hohem Wasserstress entnommen wird.

36. Wendet das Unternehmen Produktionsverfahren mit erheblichem Wasserverbrauch an (z. B. thermische Energieprozesse wie Trocknung oder Stromerzeugung, Herstellung von Waren, landwirtschaftliche Bewässerung usw.), gibt es seinen Wasserverbrauch an, der als Differenz zwischen der Wasserentnahme und der Ableitung von Wasser aus seinen Produktionsverfahren berechnet wird.

2.2.10 Branchenspezifische Auslegung zu B6

Die Anwendung der Tz. 35 und 36 richtet sich mehr an produzierende Unternehmen. Wohnungsunternehmen haben durch die Tätigkeit der Bestandsvermietung keinen direkten Einfluss auf den Wasserverbrauch in den Beständen.

Hier kann, sofern Daten vorliegen, der Wasserverbrauch der Verwaltung des Unternehmens angegeben werden. Der Wasserverbrauch der Mieter ist nicht innerhalb des organisatorischen Einflussbereichs (Grenzen der Organisation) des Wohnungsunternehmens. Die Bestände sind an das lokale Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Da der Wasserverbrauch des Unternehmens sehr gering ist (im Vergleich zu vielen produzierenden Unternehmen), sollte der Wasserverbrauch nur ausgewiesen werden, sofern der Mehraufwand tragbar ist oder die Informationen vorliegen.

Zusätzlich kann freiwillig über den Einsatz von wassersparenden Armaturen in den Beständen berichtet werden, z. B. mit der Anzahl oder dem Prozentsatz eingesetzter Armaturen. Des Weiteren kann falls vorliegend, das Betriebskostenmanagement hinsichtlich des Wasserverbrauchs ausgewertet werden.

Zusätzlich ist festzustellen, dass es aktuell in Deutschland gemäß des Aqueduct Water Risk Atlas, welcher vom VSME zur Identifikation von Gebieten mit hohem Wasserstress vorgeschlagen wird, keine Gebiete mit hohem Wasserstress gibt. Deshalb kann auf die Angabe von B6 mit der entsprechenden Erklärung verzichtet werden.

2.2.11 B7 Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement (Tz. 37 – 38)

37. Das Unternehmen gibt an, ob es die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft anwendet und wenn ja, wie es diese Grundsätze anwendet.

38. Das Unternehmen gibt Folgendes an:

- (a) das jährliche Gesamtabfallaufkommen, aufgeschlüsselt nach Art (nicht gefährlich und gefährlich),
- (b) die jährliche Gesamtmenge der Abfälle, die zum Recycling oder zur Wiederverwendung umgeleitet werden,
- (c) wenn das Unternehmen in einem Wirtschaftszweig mit erheblichen Materialflüssen tätig ist (z. B. Herstellung, Baugewerbe/Bau, Abfüllen/Verpacken u. a.), den jährlichen Massenstrom der verwendeten relevanten Materialien.

2.2.12 Branchenspezifische Auslegung zu B7

Zu Tz. 37:

In Deutschland beschreibt der Begriff Kreislaufwirtschaft den Prozess, die Lebensdauer von Produkten zu verlängern. Somit gehen die Kreislaufwirtschaft und verbundene zirkuläre Strategien über den Begriff des Abfalls hinaus. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) stellt das maßgebliche Bundesgesetz im deutschen Abfallrecht dar.

Das Wohnungsunternehmen sollte, falls vorliegend, eigene Initiativen benennen, sofern diese zu den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft beitragen. Wer eine weiter gefasste Kreislaufstrategie hat, kann sich auf diese beziehen.

Das Eckpunktepapier der Initiative Wohnen 2050 "Kreislaufwirtschaft in der Wohnungswirtschaft – eine Bestandsaufnahme" aus dem Jahr 2024 gibt Einblicke in den Status Quo der Kreislaufwirtschaft in der Branche.

Zu Tz. 38:

Bei der Angabe der Kennzahlen müssen Unternehmen differenzieren zwischen dem Haushaltsmüll der Geschäftsstelle und den Materialabfällen auf Baustellen. Mit Verweis auf Absatz 95 des Anhang II der Empfehlung der Kommission (EU) 2025/1710, ist der Haushaltsabfall der Mieter kein Bestandteil dieser Kennzahl. Unternehmen, deren primäre Tätigkeit die Bestandsbewirtschaftung ist, geben für Tz. 38 lediglich die Tatsache an, dass Abfall in den Geschäftsstellen anfällt.

Zusätzlich kann auf die vorhandene Mülltrennung und Abfallentsorgung (X Abfalltonnen mit X l, Abholungsrythmus X/Monat) hingewiesen werden. Sollte der Abfallentsorger eine gewichtsspezifische Rechnung stellen, können diese Daten ebenso angegeben werden.

Entscheidet sich das Unternehmen bei erhöhter Bautätigkeit oder abfallintensiver Bautätigkeit für die Angabe der Materialströme bzw. des Massenflusses von Abfällen, kann dies wie folgt aussehen.

Wesentliche Materialien	Gewicht (in Tonnen) oder Volumen (in m³) Materialien	Von Lieferanten erworbene Materialien	Materialquellen aus eigener Produktion/ eigenem Bestand
Stahl		Nein	Ja
Holz		Ja	Nein
Beton			
Schlüsselmaterial X			
Summe			

Sofern keine Angaben zu Baustellenabfällen und Materialflüssen gemacht werden können (da die Daten nicht vorliegen), kann dies angegeben werden.

2.2.13 Hinweise zu den Umweltthemen

Als Ergänzung zum Basismodul des VSME empfiehlt es sich für Wohnungsunternehmen eine Einschätzung zu den relevanten Klimarisiken der Bestandsgebäude zu geben.

2.3 Soziales (B8 – B10)

2.3.1 B8 Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale (Tz. 39 – 40)

39. Das Unternehmen muss die Zahl der Beschäftigten in Kopfzahlen oder Vollzeitäquivalenten für die folgenden Kennzahlen offenlegen:

- (a) Art des Arbeitsvertrags (befristet oder unbefristet),
- (b) Geschlecht,
- (c) Land des Arbeitsvertrags, wenn das Unternehmen in mehr als einem Land tätig ist.

40. Hat das Unternehmen 50 Beschäftigte oder mehr, so gibt es die Beschäftigtenfluktuation im Berichtszeitraum an.

2.3.2 Branchenspezifische Auslegung zu B8

Es empfiehlt sich die Angaben bezüglich Abschnitt Tz. 39 in der Einheit "Kopfzahl" analog des Handelsgesetzbuchs zu tätigen. Eine Angabe nach Vollzeitäquivalenten ist aber möglich. Bei der Angabe von Vollzeitäquivalenten und der Angabe der in Vollzeit angestellten Personen, sollte angegeben werden, wie viele Wochenstunden einer Vollzeitstelle entsprechen. Angaben zur Anzahl Auszubildender oder Studenten können ergänzt werden. Außerdem kann dieser Teil des Berichtes durch die folgenden Informationen ergänzt werden:

"Alle Beschäftigten des Unternehmens sind nach den Vorschriften der deutschen Sozialgesetzbücher versichert. Sie sind verpflichtet, Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten und erhalten im Gegenzug die Leistungen der Sozialversicherung. Dies umfasst den Schutz im Falle von Krankheit, Arbeitslosigkeit, Pflegebedürftigkeit, Invalidität, Arbeitsunfällen, Berufskrankheit sowie den Ruhestand. Durch diese Regelungen wird ein umfassender Schutz vor Verdienstverlusten bei bedeutenden Lebensereignissen gewährleistet."

2.3.3 B9 Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit (Tz. 41)

41. Das Unternehmen gibt in Bezug auf seine Beschäftigten Folgendes an:

- (a) die Zahl und die Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle,
- (b) die Zahl der Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen.

2.3.4 Branchenspezifische Auslegung zu B9

Als Ergänzung zur Angabe der meldepflichtigen Arbeitsunfälle kann folgende allgemeine Formulierung zur Einordnung der Situation in Deutschland genutzt werden:

"Das Unternehmen ist in Deutschland tätig und unterliegt dem in Deutschland geltenden Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), deren Einhaltung den Gesundheitsschutz und die Sicherheit der Belegschaft sicherstellen. Aufgrund der Sicherstellung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes ist die Anzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle des Unternehmens gering."

Bei der Angabe der Todesfälle infolge einer arbeitsbedingten Verletzung oder Erkrankung, ist zu beachten, dass nicht jeder Todesfall eines Angestellten anzugeben ist. Es sind nur solche Todesfälle anzugeben, die durch die Arbeit bedingt sind, beispielsweise durch Arbeitsunfälle. Sollten Fälle auftreten, ist eine Beispielberechnung dem Anhang 4.2 des Leitfadens zu entnehmen. In der Regel treten keine Fälle auf.

2.3.5 B10 Arbeitskräfte – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung (Tz. 42)

42. Das Unternehmen gibt Folgendes an:

- (a) ob die Beschäftigten ein Entgelt mindestens in Höhe des Mindestlohns erhalten, der in dem Land gilt, auf das sich der Bericht bezieht, und der direkt durch das nationale Mindestlohngesetz oder in einem Tarifvertrag festgelegt wird,
- (b) das prozentuale Entgeltgefälle zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten. Das Unternehmen kann diese Angabe auslassen, wenn seine Beschäftigtenzahl unter 150 liegt, wobei zu beachten ist, dass dieser Schwellenwert ab dem 7. Juni 2031 auf 100 Beschäftigte gesenkt wird,
- (c) den prozentualen Anteil der Beschäftigten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind,
- (d) die durchschnittliche jährliche Stundenzahl der Schulungen je Beschäftigtem, aufgeschlüsselt nach Geschlecht.

2.3.6 Branchenspezifische Auslegung zu B10 (Tz. 42) Manteltarifvertrag

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft vergüten ihre Mitarbeitenden in der Regel nach dem Manteltarifvertrag (MTV) der Immobilienwirtschaft. Der MTV vom 1. Januar 2025 gilt für die Auszubildenden und Angestellten des Unternehmens mit Ausnahme von leitenden Angestellten und Angestellten mit Prokura (§ 49 HGB), hier können abweichende Vergütungsbestimmungen gelten.

"Die Beschäftigten erhalten ein Entgelt, welches die gesetzlichen Mindestlohnbestimmungen übererfüllt (a). Der Tarifvertrag differenziert nicht anhand des Geschlechts der Arbeitnehmenden (b). Das Entgelt wird anhand der Eingruppierung in die Gehalts- und Lohngruppen (welche

sich anhand der Tätigkeitsmerkmale ableiten lassen) sowie der Anzahl der Berufsjahre und der Betriebszugehörigkeit bestimmt. Hierbei werden nach spätestens fünf Jahren Betriebszugehörigkeit 13,6 Monatsgehälter vom Arbeitgeber entrichtet. Zusätzlich können Zulagen hinzugefügt werden. Des Weiteren werden Erschwerniszuschläge und Zuschläge bei Überstunden, Sonn- und Feiertagen sowie Nachtarbeit verpflichtend gezahlt. Weitere Vorgaben können in den unternehmenseigenen Betriebsvereinbarungen geregelt sein. Hierbei fallen X % der Beschäftigten unter die Bestimmungen des MTVs. X % haben individuelle Vereinbarungen, die sich ebenso an die gesetzlichen Vorgaben halten (c).“

$$\frac{\text{Anzahl der Mitarbeiter, die nach einem Tarifvertrag vergütet werden}}{\text{Gesamtanzahl der Mitarbeiter}} \times 100$$

"Auch wenn der MTV keine geschlechterspezifische Differenzierung macht, kann aufgrund der vertraglich vereinbarten Arbeitszeit und dem Tätigkeitsunterschied ein Lohngefälle entstehen. Dieses beträgt im Berichtsjahr X % (b) Zu berichten ab 100 MA."

Formel: (Durchschnittlicher Stundenlohn männlicher Mitarbeiter - durchschnittlicher Stundenlohn weiblicher Mitarbeiter) / Durchschnittlicher Stundenlohn männlicher Mitarbeiter *100).

"Damit die Mitarbeitenden die Anforderungen der zukünftigen Herausforderungen meistern können, setzen wir auf eine kontinuierliche Weiterbildung. Hierbei liegt die durchschnittliche Anzahl der jährlichen Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitendem, aufgeschlüsselt nach Geschlecht bei X Stunden (weiblich), X Stunden (männlich) und X Stunden (divers) (d)."

Für Unternehmen, die eine andere Tarifvertragstreue haben, sind die Konditionen und Anwendung im Unternehmen offenzulegen. Sollte keine Tariftreue bestehen, sind die internen Entlohnungsrichtlinien zu berichten. Hierbei muss ersichtlich werden, dass die Arbeitnehmer fair entlohnt werden (Entlohnung oberhalb des Mindestlohns, Umgang mit Azubis, Praktikanten, Minijobbern und Werkstudenten, ...) und ob Sozialschutz besteht.

Für Unternehmen, die nicht nach Tarifvertrag vergüten, kann folgender Textbaustein verwendet werden:

"Alle Angestellten des Unternehmens haben einen Anspruch auf eine Vergütung, die mindestens dem gesetzlichen Mindestlohn entspricht. Grundlage hierfür bildet der § 1 des Mindestlohngesetzes (MiLoG), welches die Höhe des Mindestlohns festlegt. Durch die Einhaltung der Bestimmungen des Mindestlohngesetzes wird sichergestellt, dass alle Mitarbeitenden eine angemessene und gesetzlich garantierte Vergütung für ihre geleistete Arbeit erhalten. "

Das Verdienstgefälle zwischen männlichen und weiblichen Beschäftigten wird wie folgt berechnet:

$$\frac{(\text{Durchschnittlicher Bruttostundenlohn männlicher Beschäftigter} - \text{Durchschnittlicher Bruttostundenlohn weiblicher Beschäftigter})}{\text{Durchschnittlicher Bruttostundenlohn männlicher Beschäftigter}} \times 100$$

2.3.7 Unternehmensspezifisches Thema "Mieterschaft"

Es steht den Unternehmen frei, zu unternehmensindividuellen Themen zu berichten. Aufgrund des sozioökonomischen Geschäftsmodells steht der Mieter besonders im Fokus, weshalb an dieser Stelle soziale Kennzahlen berichtet werden können. Es sollte jedoch unbedingt darauf geachtet werden, dass die Angaben belegbar sind und dass, wenn möglich, auf konkrete interne Kennzahlen, Strategien und Maßnahmen eingegangen wird. Potenziell relevante Bereiche und Kennzahlen im Kontext des unternehmensspezifischen Themas "Mieter" sind in der Wohnungswirtschaft:

- Quartiersmanagement (z. B. Mieterfest, Gruppenräume, ...)
- Anteil von gefördertem Wohnraum am Gesamtbestand
- Durchschnittsmiete
- Maßnahmen zur Barrierefreiheit
- Diskriminierungsfreier Wohnungsvergabeprozess
- Umgang mit dem demografischen Wandel hinsichtlich des Mieters und ggf. Umbau/Umzugshilfe/Ambient Assisted Living etc.
- Spenden und Sponsoring

Beispiel - Das könnten Unternehmen berichten:

Initiative: Entwicklung barrierefreier Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

"Seit 20XX hat [die Wohnungsunternehmen X GmbH] ein Programm zur schrittweisen Umgestaltung ihres Immobilienbestands gestartet, um die Barrierefreiheit von Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung zu verbessern. Ziel ist es, bis 2030 einen Anteil von X % barrierefreier Wohnungen am Gesamtbestand zu erreichen (gegenüber X % im Jahr 20XX), wobei Wohnungen im Erdgeschoss und in Gebäuden mit Aufzug Vorrang haben.

Die Arbeiten umfassen: Verbreiterung von Türen, Beseitigung von Schwellen- und Haltegriffen und die Anpassung von Küchen. Im Jahr 20XX wurden in diesem Rahmen X Wohnungen modernisiert. Das Programm stützt sich auf die Empfehlungen der DIN 18040 (Grundnorm für das barrierefreie Bauen und Planen) und wird jährlich überprüft, wobei den Beteiligten ein zusammenfassender Bericht vorgelegt wird."

2.4 Governance (B11)

2.4.1 B11 Verurteilung und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (Tz. 43)

43. Falls im Berichtszeitraum wegen Verstößen gegen Rechtsvorschriften zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Verurteilungen erfolgt sind oder Geldstrafen verhängt wurden, gibt das Unternehmen die Anzahl der Verurteilungen bzw. den Gesamtbetrag der Geldstrafen an.

2.4.2 Branchenspezifische Auslegung zu B11

Der Standard erwartet hier lediglich die Angabe der gerichtlichen Verurteilungen und behördlichen Sanktionen für Korruptions- und Bestechungsfälle. Darüber hinaus ist es sinnvoll, eine Angabe dazu zu machen, wie Korruption und Bestechung verhindert werden. Dies kann z. B. ein breit aufgestelltes Compliance-System sein oder die Überwachung dieser Maßnahmen durch ein internes Kontrollsystem (IKS), das ebenso angegeben werden kann.

Relevante Themen sind hier Verhaltenskodizes für die Bereiche Vermietung, Lieferantenmanagement und Mitarbeiter sowie der Inhalt der Verhaltenskodizes und Lieferantenvereinbarungen.

3 Das Zusatzmodul

3.1 Allgemeine Angaben C1 – C2

3.1.1 C1 Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit (Tz. 47)

47. Das Unternehmen gibt die Kernelemente seines Geschäftsmodells und seiner Geschäftsstrategie an, was Folgendes einschließt:
- (a) eine Beschreibung bedeutender Gruppen von angebotenen Produkten und/oder Dienstleistungen;
 - (b) eine Beschreibung des bedeutenden Marktes bzw. der bedeutenden Märkte, auf denen das Unternehmen tätig ist (z. B. B2B, Großhandel, Einzelhandel, Länder);
 - (c) eine Beschreibung der wesentlichen Geschäftsbeziehungen (z. B. wichtige Lieferanten, Kunden, Vertriebskanäle und Verbraucher);
 - (d) wenn die Strategie Kernelemente enthält, die Nachhaltigkeitsaspekte betreffen oder beeinflussen, eine kurze Beschreibung dieser Kernelemente.

3.1.2 C2 Praktiken, Strategien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (Tz. 48 – 49)

48. Hat das Unternehmen spezifische Verfahrensweisen, Richtlinien oder künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft eingeführt, die es bereits im Basismodul unter B2 angegeben hat, sind diese kurz zu beschreiben. Das Unternehmen kann zu diesem Zweck den Meldebogen in Anhang II Nummer 149 der Empfehlung der Kommission (EU) 2025/1710 verwenden.
49. Das Unternehmen kann die höchste Personalebene angeben, die für die Umsetzung der Richtlinien verantwortlich ist, sofern im Unternehmen Festlegungen dazu bestehen.

3.1.3 Branchenspezifische Auslegung zu C1 – C2

Zu Tz. 47 (a) sind z. B. der Bau und die Vermietung von Wohnimmobilien zu nennen. Zu (b) sind die Märkte zu benennen, welche z. B. der Immobilienmarkt in den Regionen der Bestände mit Verweis auf Mietspiegel und Leerstandsquoten sein könnte. Bei der Konkretisierung der Datenpunkte kann auf den Gesellschaftervertrag oder die Satzung zurückgegriffen werden.

Bei den Stakeholdern in (c) sollten Gesellschafter, Kreditgeber, Mitarbeitende, Mieter, Käufer und Mitglieder berücksichtigt werden. Ebenso wie die politischen Entscheider. Des Weiteren können Handwerksbetriebe, Lieferanten und andere Dienstleister relevant sein.

Die Art und Weise der Einbindung dieser Stakeholder in der Ausrichtung des Unternehmens kann benannt werden. Beispiele für die Art und Weise der Einbindung können feste klare Ansprechpartner und Formate wie Gesellschafterversammlungen sein.

Eine Beispielformulierung zu Schlüsselementen der Strategie aus (d), die sich auf Nachhaltigkeit beziehen, könnte lauten:

"Kernnachhaltigkeitsthemen für die Wohnungswirtschaft sind die Themen Energie, Dekarbonisierung, Anpassung an den Klimawandel, Kreislaufwirtschaft und Bauen, die eigene Belegschaft und positive Auswirkungen für und auf die Mieter. Für das Unternehmen sind diese Themen sehr relevant. Im Rahmen der Aktivitäten des Unternehmens spielen die Modernisierung und damit die Verbesserung der Energieeffizienz eine relevante Rolle. Die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum bietet zudem einen relevanten Mehrwert für Mieter."

Zu Tz. 48 und 49 sind die Angaben aus B2 zu übernehmen und individuell anzupassen. Die Tabelle aus Anhang II Nummer 149 der Empfehlung der Kommission (EU) 2025/1710 fordert hier konkreter auf bestehende Strategien, Maßnahmen, Zukunftsinitiativen und Ziele einzugehen. Ebenso sind die verantwortlichen Stellen für die Implementierung zu nennen. Das kann in Tabellenform geschehen, z. B. wie folgt:

Thema	Beschreibung der Strategie/ Maßnahme/Zukunftsinitiative	Ziel	Verantwortlichkeit

3.2 Umwelt (B3 – C4)

3.2.1 Erweiterung zu B3 Berichterstattung über Treibhausgasemissionen (Tz. 50 – 53)

50. Je nach Art der Tätigkeiten des Unternehmens kann eine Quantifizierung seiner Scope-3-Treibhausgasemissionen angemessen sein (siehe Nummer 10), um einschlägige Informationen über die Auswirkungen des Unternehmens auf den Klimawandel entlang seiner Wertschöpfungskette zu erhalten.
51. Scope-3-Emissionen sind indirekte Treibhausgasemissionen (ausgenommen Scope-2), die aus der Wertschöpfungskette eines Unternehmens stammen. Sie ergeben sich aus Tätigkeiten, die der Unternehmenstätigkeit vorgelagert (z. B. eingekaufte Waren und Dienstleistungen, eingekaufte Investitionsgüter, Transport eingekaufter Waren usw.) oder nachgelagert (z. B. Transport und Vertrieb der Produkte des Unternehmens, Verwendung der verkauften Produkte, Investitionen usw.) sind.
52. Entscheidet sich das Unternehmen für die Angabe dieses Parameters, sollte es sich auf die 15 Arten von Scope-3-Treibhausgasemissionen beziehen, die im Unternehmensstandard des THG-Protokolls aufgeführt sind und im Rechnungslegungs- und Berichterstattungsstandard des THG-Protokolls für die Wertschöpfungskette von Unternehmen (Scope-3) erläutert werden. Gibt das Unternehmen seine Scope-3-Treibhausgasemissionen an, bezieht es die Scope-3-Kategorien ein, die es auf der Grundlage seiner eigenen Bewertung als signifikant [gemäß Rechnungslegungs- und Berichterstattungsstandard für die Wertschöpfungskette von Unternehmen (Scope-3)] einstuft. Weitere Anleitungen zu spezifischen Berechnungsmethoden für jede Kategorie können Unternehmen dem technischen Leitfaden des THG-Protokolls zur Berechnung von Scope-3-Emissionen (Technical Guidance for Calculating Scope-3 Emission) entnehmen.
53. Gibt das Unternehmen bei der Berichterstattung über seine Scope-1- und Scope-2-Emissionen unternehmensspezifische Informationen über seine Scope-3-Emissionen an, so stellt es diese zusammen mit den unter B3 – Energie und Treibhausgasemissionen anzugebenden Informationen bereit.

3.2.2 C3 Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel (Tz. 54 – 56)

54. Hat das Unternehmen Ziele zur Reduktion der THG-Emissionen festgelegt, so gibt es diese in absoluten Werten für Scope-1- und Scope-2-Emissionen an. Im Einklang mit den Nummern 50 – 53 und sofern das Unternehmen Ziele zur Reduktion der Scope-3-Emissionen festgelegt hat, gibt es auch Ziele für seine signifikanten Scope-3-Kategorien an. Insbesondere gibt es Folgendes an:

- (a) das Zieljahr und den dafür festgelegten Zielwert,
- (b) das Basisjahr und den Bezugswert für das Basisjahr,
- (c) die für die Ziele verwendeten Einheiten,
- (d) den Anteil von Scope-1, Scope-2 und, falls offengelegt, Scope-3 Emissionen, auf den sich das Ziel bezieht,
- (e) eine Auflistung der wesentlichen Maßnahmen, die das Unternehmen zur Erreichung seiner Zieledurchzuführen beabsichtigt.

55. Ist ein Unternehmen in klimaintensiven Sektoren (6) tätig und hat einen Übergangsplan für den Klimaschutz angenommen, so kann es Informationen darüber vorlegen, mit denen u. a. erläutert wird, wie der Plan zur Verringerung der Treibhausgasemissionen beiträgt.

56. Ist ein Unternehmen in klimaintensiven Sektoren tätig und hat keinen Übergangsplan für den Klimaschutz, so gibt es an, ob und gegebenenfalls, wann es einen solchen Übergangsplan annehmen wird.

3.2.3 Branchenspezifische Auslegung zu C3 (B3 erweitert)

Zusätzlich zu den absoluten Emissionsreduktionswerten nach Scopes sollten auch die Werte des Basisjahrs und des vorgegebenen Zieljahrs pro Quadratmeter angegeben werden. Mit diesem Intensitätswert lässt sich der Fortschritt der Emissionsreduktion unabhängig von Veränderungen der Gesamtfläche (durch bspw. Verkauf, Neubau oder Ankauf) darstellen. Für die Darstellung kann die Tabelle im Anhang 4.4 eine Option sein.

Zusätzlich ist ein Übergangsplan anzugeben. Dieser sollte die wichtigsten Dekarbonisierungshebel enthalten, welche z. T. bereits in B2 genannt wurden. Hier kann mit Verweisen auf den Abschnitt oder auch auf interne Dokumente gearbeitet werden.

Beispiel - Das könnten Unternehmen berichten:

"Die Muster GmbH hat Ziele zur Reduzierung seiner Treibhausgasemissionen festgelegt, die die Bereiche Scope-1, 2 [und teilweise Scope-3] abdecken.

Das Hauptziel besteht darin, die Emissionen aus Scope-1 und -2 bis 2030 um X % gegenüber dem Referenzjahr 20XX zu reduzieren. Die Emissionen werden in Tonnen CO₂-Äquivalenten

(tCO₂e) angegeben. Zu den wichtigsten geplanten Maßnahmen gehören die energetische Sanierung von Gebäuden, die Umstellung auf kohlenstoffarme Heizsysteme und der Bezug von 100 % erneuerbarer Elektrizität ab 20XX.“

[In Bezug auf Scope-3 hat das Unternehmen eine erste Identifizierung der wesentlichen Kategorien auf der Grundlage der 15 Kategorien des GHG Protocol Scope-3 Standard durchgeführt. Die als am wichtigsten erachteten Posten sind:

- *Kategorie 1: Einge kaufte Güter und Dienstleistungen – THG-Emissionen aus der Herstellung und dem Einbau der Baustoffe und Materialien für die Instandhaltung, energetische Modernisierung, Wohnungsmodernisierung und Heizungsaustausch.*
- *Kategorie 2: Kapitalgüter – THG-Emissionen aus der Herstellung der Baustoffe und Materialien, die für die, in dem jeweiligen Geschäftsjahr fertiggestellten, Neubauten verwendet wurden.*
- *Kategorie 3: Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope-1 und -2) – THG-Emissionen aus der Vorkette der Energieträger, die nicht in Scope-1 und -2 bilanziert wurden.*
- *Kategorie 11: Verwendung verkaufter Produkte – THG-Emissionen aus dem Betrieb der im betreffenden Geschäftsjahr verkauften neugebauten Wohneinheiten (Bereitstellung von Wärme und Warmwasser) über eine Lebensdauer von 50 Jahren (entsprechend der Empfehlung des Branchenverbands GdW).*
- *Kategorie 13: THG-Emissionen aus der Erzeugung von Haushaltstrom, welcher in den Wohnungen durch Mieter für elektrische Geräte verwendet wird (ausgenommen Allgemeinstrom oder Strom, der für Wärme und Warmwasser erforderlich ist).*

Kategorie 3.3 wurde anhand der Emissionsfaktoren der Datenbank GEMIS 5.1 berechnet. Die Berechnung der Scope-3-Emissionen ist schwierig und basiert auf Branchenschätzungen. Aufgrund der Unsicherheit der Datenabdeckung wurden keine Ziele für die Emissionen dieses Scopes festgelegt.]

Unser Übergangsplan für unseren Gebäudebestand basiert auf drei zentralen Dekarbonisierungshebeln:

- *Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung der Gebäudehülle zur Reduzierung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser.*
- *Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier durch den Einbau von Wärmepumpen sowie den Ausbau der Photovoltaikanlagen auf unseren Gebäuden.*
- *Tiefgreifende Transformation des Energiesektors, insbesondere durch die Bereitstellung ausreichender Mengen an treibhausgasfreier Fernwärme und Strom seitens der Energiewirtschaft.“*

3.2.4 C4 Klimarisiken (Tz. 57 – 58)

57. Hat das Unternehmen klimabedingte Gefahren und klimabedingte Übergangsereignisse ermittelt, aus denen sich bei Bruttobetrachtung klimabedingte Risiken für das Unternehmen ergeben, gibt es Folgendes an:

- (a) eine kurze Beschreibung dieser klimabedingten Gefahren und klimabedingten Übergangsereignisse,
- (b) wie es die Exposition und Anfälligkeit seiner Vermögenswerte, Tätigkeiten und Wertschöpfungskette gegenüber dieser Gefahren und Übergangsereignisse bewertet hat,
- (c) die Zeithorizonte etwaiger ermittelter klimabedingter Gefahren und Übergangsereignisse,
- (d) ob es in Bezug auf klimabedingte Gefahren und Übergangsereignisse Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandelergriffen hat.

58. Das Unternehmen kann angeben, welche nachteiligen Auswirkungen auf seine finanzielle Leistungsfähigkeit oder seine Geschäftstätigkeit sich kurz-, mittel- oder langfristig aus den klimabedingten Risiken ergeben könnten, und ob es die Risiken als hoch, mittel oder niedrig einschätzt.

3.2.5 Branchenspezifische Auslegung zu C4

Klimarisiken werden in Zukunft maßgeblich für die finanzielle Bewertung von Immobilien sein. Demzufolge lohnt es sich für Unternehmen, ihre Bestände zu bewerten oder bewerten zu lassen. Zur Erstellung einer Klimaszenario-Analyse kann bspw. eine Software genutzt werden. Alternativ gibt es frei zugängliche Klimaszenario-Daten pro Landkreis, bereitgestellt durch das Climate Service Center Germany (GERICS) des Helmholtz-Zentrums.

Im Themengebiet der Klimarisikoanalyse gilt es zwischen Klimagefahren und Klimarisiken zu differenzieren. Physische Klimagefahren (wie z.B. Hitzewellen oder Starkregen) stellen potenzielle Bedrohungen dar, die durch den Klimawandel verstärkt werden. Ob daraus ein Klimarisiko entsteht, hängt davon ab, wie stark die Betroffenheit durch und die Sensitivität/Empfindlichkeit gegenüber diesen Gefahren ausgeprägt ist. **Klimagefahren** sind geprägt von Betroffenheit und Sensitivität/Empfindlichkeit. Eine Übersicht kann dem Anhang des Leitfadens entnommen werden. Bei physischen Klimagefahren handelt es sich um Hitze, Extremwetterereignisse wie Starkregen und Überschwemmungen und Meeresspiegelanstieg. Diese werden meist durch Elementarversicherungen abgesichert.

Klimarisiken können für den Gebäudebestand ein finanzielles Risiko sowie ein Gesundheitsrisiko für Mieter und Mieterinnen darstellen. Ein Beispiel wäre der Verlust von Mieteinnahmen ausgelöst durch einen Wasserschaden bei Starkregen. Eine umfangreiche Bewertung des Bestands und die Ableitung von Anpassungsmaßnahmen ist für den Bestand und den Neubau relevant. Dabei ist das typische Vorgehen:

- Definition der Betrachtungszeiträume
- Definition der betrachteten Gebäudeeinheiten (gesamtes Portfolio oder nur bestimmte Gebäude/Quartiere, Auswahl anhand der Kriterien "Wert des Quartiers, Mieteinnahmen, Betroffenheit in der Vergangenheit, Skalierbarkeit auf weitere Gebäude")
- Definition der Schadenssummenintervalle und Wesentlichkeitsschwellen (Risikomatrix)
- Definition der angenommenen Szenarien (z. B. IPCC SSP5-8.5 für physische Risiken und SSP1-2.6 für transitorische Risiken)
- Vorauswahl der zutreffenden Klimagefahren, die einen (negativen) Impact auf das Gebäude haben könnten (siehe Anhang)
- Betroffenheit und Auswirkung/Sensitivität von der betrachteten Gebäudeeinheit hinsichtlich der Lage definieren
- Auswirkung auf die Bilanz/den Ertrag bewerten (klar abgrenzen und Dopplungen vermeiden, bspw. was macht eine Unbewohnbarkeit wegen Hochwasser -> Mietausfall - Ertragsauswirkung, bei Einsturz – Bilanzielle Auswirkung)
- Analyse der Quartiere anhand ausgewählter Datenbasen (z. B. IW2050 Klimarisikotool, K.A.R.L., Meteoblue, Munich RE, regionale Geoportale oder auch freizugängliche GIS-Quellen)
- Analyse anhand der Fläche und den Mieteinnahmen
- Berechnung und Risikobewertung: Wo entsteht wirklich ein hohes Risiko und wie hoch ist dieses finanziell?
- Nur bei hoher Betroffenheit und hoher Sensitivität werden die Anpassungsmaßnahmen in Erwägung gezogen und mit der möglichen Schadenssumme gegenüber gestellt, sodass Anpassungsmaßnahmen nur bei materiellen identifizierten Risiken eingeleitet werden.

Des Weiteren gibt es klimabedingte Übergangereignisse oder klimabedingte Übergangsriskien. Diese Risiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft. Dabei handelt es sich bspw. um regulatorische Anforderungen an Energieeffizienz, die zu Modernisierungskosten führen. Da in der Regel viele Modernisierungsmaßnahmen über die letzten Jahre und Jahrzehnte umgesetzt wurden, ist die Energieeffizienz bei vielen Wohnungsunternehmen auf einem guten Stand und eine weitere Verbesserung bei ineffizienten Objekten ist meist in der Bauplanung enthalten. Dadurch werden Maßnahmen zur Reduktion dieses Risikos ergriffen und umgesetzt.

Ein weiteres Übergangereignis stellt die Preisentwicklung der Fernwärme dar, weil viele Versorger enorme Investitionen in erneuerbare Energien tätigen müssen, um diese zu dekarbonisieren. Außerdem ist die Preisgestaltung der Fernwärme aktuell intransparent. Darüber hinaus ist es aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs sowie weiterer Vorgaben zur Nutzung der Fernwärme schwierig, das Risiko zu mindern.

Durch Inflation, aber auch durch steigende Nachhaltigkeitsanforderungen an Baumaterialien, ist mit steigenden Baukosten zu rechnen. Diese sollten in der Bau- und Wirtschaftsplannung enthalten sein.

3.3 Soziales (C5 – C7)

3.3.1 C5 Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte (Tz. 59 – 60)

59. Hat das Unternehmen 50 Beschäftigte oder mehr, so kann es für den Berichtszeitraum das zahlenmäßige Verhältnis von Frauen zu Männern auf Führungsebene angeben.

60. Hat das Unternehmen 50 Beschäftigte oder mehr, so kann es die Anzahl der Selbstständigen, die ausschließlich für das Unternehmen tätig sind und kein eigenes Personal haben, und der Zeitarbeitskräfte, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die in erster Linie im Bereich der "Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften" tätig sind, angeben.

3.3.2 C6 Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft (Tz. 61)

61. Das Unternehmen beantwortet folgende Fragen:

(a) Verfügt das Unternehmen über einen Verhaltenskodex oder Richtlinien für die Achtung der Menschenrechte bei seinen eigenen Arbeitskräften? (JA/NEIN)

(b) Falls ja, sind folgende Aspekte abgedeckt:

- i. Kinderarbeit (JA/NEIN),
- ii. Zwangsarbeit (JA/NEIN),
- iii. Menschenhandel (JA/NEIN),
- iv. Diskriminierung (JA/NEIN),
- v. Unfallverhütung (JA/NEIN),
- vi. Sonstiges? (JA/NEIN – falls ja, ausführen).

(c) Verfügt das Unternehmen über ein Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden der eigenen Arbeitskräfte? (JA/NEIN)

3.3.3 C7 Negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte (Tz. 62)

62. Das Unternehmen beantwortet folgende Fragen:

- (a) Sind unter den Arbeitskräften des Unternehmens bestätigte Vorfälle im Zusammenhang mit Folgendem aufgetreten:
- i. Kinderarbeit (JA/NEIN);
 - ii. Zwangsarbeit (JA/NEIN);
 - iii. Menschenhandel (JA/NEIN);
 - iv. Diskriminierung (JA/NEIN); oder
 - v. Sonstiges? (JA/ NEIN - falls ja, ausführen).
- (b) Falls ja, kann das Unternehmen die Maßnahmen beschreiben, die zur Behebung der aufgeführten Vorfälle ergriffen wurden?
- (c) Sind dem Unternehmen bestätigte Vorfälle bekannt, an Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinschaften, Verbraucher und Endnutzer beteiligt sind? Falls ja, sind Einzelheiten anzugeben.

3.3.4 Branchenspezifische Auslegung zu C5 – C7

Die folgenden Absätze können bei gleicher strategischer Ausrichtung des Unternehmens verwendet werden. Weichen die Umstände von den nachfolgenden Angaben ab, müssen die Textbausteine nachbearbeitet werden. Hinsichtlich der Tz. 59 wird das Geschlechterverhältnis auf der Führungs-/Managementebene (schließt die Bereichsleitung mit ein) des Unternehmens wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Anzahl weiblicher Mitarbeiterinnen in der Managementebene}}{\text{Anzahl männlicher Mitarbeiter in der Managementebene}}$$

Als Begründung kann folgende Formulierung für Tz. 59 verwendet werden:

"Das Unternehmen beobachtet die Entwicklung der Geschlechterverteilung in Führungspositionen im Rahmen ihrer Personalplanung."

Für Tz. 60 – 62 können folgende Formulierung verwendet werden:

"Das Unternehmen beschäftigt nur direkt angestellte Mitarbeiter. Es werden keine Selbstständigen, Zeitarbeitskräfte oder Leiharbeitnehmer eingesetzt. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Personal möglichst langfristig zu binden und setzt daher auf feste Anstellungsverhältnisse."

"Das Unternehmen verfügt über einen/keinen Verhaltenskodex zur Achtung der Menschenrechte. Die zugrunde liegenden Unternehmenswerte – insbesondere ein respektvoller, diskriminierungsfreier und fairer Umgang – sind im täglichen Miteinander verankert und werden im Rahmen von internen Gesprächen, Teambesprechungen und Führungskräftebildungen vermittelt. Des Weiteren hält sich das Unternehmen an deutsche Gesetze, wodurch zur Achtung der Menschenrechte beigetragen bzw. die Achtung dieser sichergestellt wird.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeiten des Unternehmens sind keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte, wie Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Kinderarbeit bekannt. Die Unfallverhütung ist durch die in Deutschland geltenden Gesetze und Vorschriften, wie dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) oder den Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV), umfassend geregelt und wird bei dem Unternehmen entsprechend umgesetzt.

Hinweisgeber werden durch die Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) geschützt. / Das Unternehmen unterliegt dem Hinweisgeberschutzgesetz nicht, aber hat dieses dennoch umgesetzt / praktiziert die Kultur der "offenen Tür" bei Problemen oder Vorfällen."

3.4 Governance

3.4.1 C8 Einnahmen aus bestimmten Sektoren (Tz. 63 – 64)

63. Ist das Unternehmen in einem oder mehreren der folgenden Sektoren tätig, gibt es die damit verbundenen Umsatzerlöse aus Tätigkeiten in folgenden Bereichen an:

- (a) umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische Waffen und biologische Waffen),
- (b) Anbau und Produktion von Tabak,
- (c) fossile Brennstoffe (Kohle, Erdöl und Erdgas) (d. h., das Unternehmen erzielt Umsatzerlöse aus der Exploration, Förderung, Gewinnung, Herstellung, Verarbeitung, Lagerung, Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel, von fossilen Brennstoffen im Sinne des Artikels 2 Nummer 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates), mit einer Aufschlüsselung der Erlöse aus Kohle, Erdöl und Erdgas,
- (d) die Herstellung von Chemikalien, wenn das Unternehmen ein Hersteller von Pestiziden und anderen agrochemischen Erzeugnissen ist.

64. Das Unternehmen gibt an, ob es von mit dem Übereinkommen von Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen ist, wie in Anhang II Nummer 177 der Empfehlung der Kommission C(2025) 1710 beschrieben.

3.4.2 C9 Geschlechtervielfalt in den Leitungsorganen (Tz. 65)

65. Verfügt das Unternehmen über ein Leitungsorgan, gibt es das dort bestehende zahlenmäßige Verhältnis der Geschlechter an.

3.4.3 Branchenspezifische Auslegung zu C8 – C9

Zu den Kennzahlen in C8 ist eine Erklärung zu erstellen, ob das Unternehmen betroffen ist. Dies ist bei Wohnungsunternehmen nicht anzunehmen. Abweichendes ist zu berichten.

Zu C9 bezieht sich das Geschlechterverhältnis auf der Ebene des Leitungsorgans auf die Vorstandsebene des Unternehmens .

4 Anhang

4.1 Weitere hilfreiche Links

- Haben Sie bereits einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem DNK erstellt? Die Gap-Analyse VSME – DNK kann hier eine Unterstützung sein, um bestehende Inhalte und Prozesse zu überführen. GAP_Analyse_VSME_DNK_final (Link DNK)
- Link eines Anbieters für Klimarisikoanalyse: <https://www.geoportal.de/>

4.2 Berechnung zu B9

Die Berechnung der Arbeitszeit einer Vollzeitkraft mit 37 Stunden pro Woche (gemäß Tarifvertrag) innerhalb eines Jahres beläuft sich abzüglich Urlaubs- und Feiertage auf 1.628 Stunden im Jahr. Die Arbeitsunfälle müssen pro 100 Vollzeitbeschäftigte angegeben werden. Die Formel für die Berechnung ist folgende:

$$\frac{\text{Anzahl arbeitsbedingter Unfälle im Berichtsjahr}}{\text{Gesamtanzahl der Stunden aller Beschäftigten}} \times 162.800$$

Zur Nachvollziehbarkeit der Formel wurden folgende Annahmen und Quelle genutzt:

- Berechnung für 37 Std./Woche
- Bruttoarbeitszeit: 52 Wochen/Jahr x 37 Std./Woche=1924 Stunden/Jahr
- Nettoarbeitszeit: 1924 - (6 (30 Tage Urlaub sind 6 Wochen) x 37)-(2(10 Feiertage als Mittelwert der Feiertage in DE sind 2 Wochen) x 37)=1924 - 222 - 74 =1628 Stunden/Jahr
- Faktor Netto- und Bruttoarbeitszeit: 1924/1628= 1,1818
- Quelle: [https://www.haufe.de/oeffentlicher-dienst/tvoed-office-professional/teilzeit-541-berechnung-eines-brutto-und-netto-arbeitsvolumens_idesk_PI13994_HI9711463.html#:~:text=40%20Stunden%20hat%20die%20Vollzeitkraft,5%20Arbeitstage%20%C3%97%208%20Stunden\).](https://www.haufe.de/oeffentlicher-dienst/tvoed-office-professional/teilzeit-541-berechnung-eines-brutto-und-netto-arbeitsvolumens_idesk_PI13994_HI9711463.html#:~:text=40%20Stunden%20hat%20die%20Vollzeitkraft,5%20Arbeitstage%20%C3%97%208%20Stunden).)

4.3 Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2-C2)

Die in diesem Anhang vorgeschlagene Tabelle entspricht der Struktur, die im *Anhang II der Empfehlung der Kommission 2025/1710 (Tz. 14; Tz. 149)* zum Standard gemäß den Anforderungen B2 (Tz. 26 – 27) und C2 (Tz. 48 – 49) vorgegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind nur die Themen aufgeführt, die für den Sektor als wichtig erachtet werden. Wenn das Unternehmen andere Themen für wichtig oder einige der hier aufgeführten Themen für irrelevant hält, muss es diese Tabelle entsprechend anpassen.

Der erste Teil der Tabelle enthält die Anforderungen des Basismoduls und der zweite Teil die Anforderungen des Zusatzmoduls, das eine Erweiterung der im Basismodul enthaltenen Informationen darstellt (z. B. Beschreibung und Ziele der Strategien). Diese Tabelle dient als Referenz, die Informationen können jedoch auch in Textform formuliert werden.

Hinweis: Bei der Beschreibung der positiven und negativen Auswirkungen ist auf die Formulierung zu achten. Eine Reduzierung einer negativen Auswirkung ist keine positive Auswirkung (z. B. ist die Reduzierung von Treibhausgasemissionen keine positive Auswirkung, sondern die Vermeidung einer negativen Auswirkung auf das Klima).

	Anforderung	Klimawandel	Kreislaufwirtschaft	Eigene Arbeitskraft	Endnutzer	Unternehmenspolitik	Unternehmensspezifisch
	Basis Modul						
26.	Verfügen Sie über bestehende Nachhaltigkeitspraktiken/-politiken/zukünftige Initiativen, die sich mit einem der folgenden Nachhaltigkeitsthemen befassen? [JA/NEIN]	<i>Praktiken: Ja Zukünftige Initiative: Nein Politiken: Nein</i>					
27.	Sind sie öffentlich zugänglich? [JA/NEIN]	Ja					
27.	Gibt es Zielvorgaben für die Politik? [JA/NEIN]	Ja					
27.	Welche positiven Auswirkungen verstärkt das Unternehmen oder negative Auswirkungen vermeidet das Unternehmen mit diesen Initiativen?	<i>Negative Auswirkungen vermeiden: Ausstoß weiterer THG-Emissionen durch Einsparung mit hoher Energieeffizienz</i>					
78(a).	Die wirksame Beteiligung von Arbeitnehmern, Nutzern oder anderen interessierten Parteien oder Gemeinschaften an der Governance [OPTIONAL]						

78(b).	Die finanziellen Investitionen in das Kapital oder die Vermögenswerte von Unternehmen der Sozialwirtschaft im Sinne der Empfehlung des Rates vom 29. September 2023 ³ (mit Ausnahme von Spenden und Beiträgen) [OPTIONAL]						
78(c).	Beschränkungen der Gewinnverteilung, die mit dem gegenseitigen Charakter oder der Art der Tätigkeiten im Zusammenhang mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zusammenhängen [OPTIONAL]						
Zusatz Modul							
48.	Wenn Sie die Frage nach bestehenden Praktiken/Politiken/zukünftigen Initiativen in Offenlegung B2 mit JA beantwortet haben, beschreiben Sie diese bitte kurz zusammen mit den daraus resultierenden Maßnahmen.	Reduktion der THG-Emissionen unser Portfolio durch Dekarbonisierung der Energieträger und Erhöhung der Energieeffizienz					
213.	Wenn Sie die Frage zu zukünftigen Initiativen/Zielen in Offenlegung B2 mit JA beantwortet haben, geben Sie diese bitte an.	Ziel: -33% Scope-1 und -25% Scope-2 (2030) <5kg CO ₂ e/m ² (2045)					
49.	Geben Sie bitte die höchste Führungsebene im Unternehmen an, die für die Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist [falls vorhanden].	Geschäftsführer					

³ Vgl. https://social-economy-gateway.ec.europa.eu/council-recommendation_en?prefLang=de&etrans=de

4.4 Tabellarische Angabe B3 und C3

Optionale Angabe zur THG-Bilanz in Anlehnung an IW2050

CO₂-Bilanz nach Energieträger (market-based Ansatz)		
<i>in tCO₂e</i>		
	2024	2024
	klimabereinigt	nicht klimabereinigt
Gesamtemissionen	1.304 t	1.042 t
Scope-1: Direkte Emissionen		
Gesamt Scope-1-Emissionen	1.041 t	821 t
<i>Stationäre Verbrennung</i>		
<i>Heizöl</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>Erdgas</i>	<i>1.041 t</i>	<i>821 t</i>
<i>Kohle</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>erneuerbare Energien</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>sonstige Energieträger</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>Mobile Verbrennung</i>		
<i>Kraftstoffe</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>Kältemittel</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
Scope-2: Indirekte Emissionen		
Gesamt Scope 2-Emissionen	54 t	54 t
<i>Strom</i>	<i>54 t</i>	<i>54 t</i>
<i>Fernwärme</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>Nahwärme</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
<i>sonstige Energieträger</i>	<i>0 t</i>	<i>0 t</i>
Scope-3: Sonstige indirekte Emissionen		
Gesamt Scope-3-Emissionen	208 t	166 t
<i>Brennstoff und energiebezogene Aktivitäten</i>	<i>208 t</i>	<i>166 t</i>

4.5 Übersicht der Klimagefahren in C4

Tabelle 3: Klimagefahren nach EU-Taxonomie*

	Temperatur	Wind	Wasser	Feststoffe
Chronisch	Temperaturänderung (Luft, Süßwasser, Meerwasser)	Änderung der Windverhältnisse	Änderung der Niederschlagsmuster und -arten (Regen, Hagel, Schnee/Eis)	Küstenerosion
	Hitzestress		Variabilität von Niederschlägen oder der Hydrologie	Bodendegradierung
	Temperaturvariabilität		Versauerung der Ozeane	Bodenerosion
	Abtauen von Permafrost		Salzwasserintrusion	Solifluktion
			Anstieg des Meeresspiegels	
			Wasserknappheit	
Akut	Hitzewelle	Zyklon, Hurrikan, Taifun	Dürre	Lawine
	Kältewelle/Frost	Sturm (einschließlich Schnee-, Staub- und Sandstürme)	Starke Niederschläge (Regen, Hagel, Schnee/Eis)	Erdrutsch
	Wald- und Flächenbrände	Tornado	Hochwasser (Küsten-, Flusshochwasser, pluviales Hochwasser, Grundhochwasser)	Bodenabsenkung
			Überlaufen von Gletscherseen	

Quelle: Delegierte Verordnung 2021/2139, Anhang 1, Anlage A (Europäische Kommission 2021)

* In Europa treten zudem auch folgende Klimagefahren auf: erhöhte UV-Strahlung, steigende CO₂ Konzentration (Meeresgewässer), sinkende Wasserqualität (Meeresgewässer, Oberflächengewässer, Grundwasser), sinkende Wasserstände (Oberflächengewässer, Grundwasser), veränderte Luftfeuchtigkeit, Sturmfluten.

Quelle: Umweltbundesamt (2022) Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach EU-Taxonomie

Beispiele für klimabezogene Übergangereignisse (auf Grundlage der TCFD-Klassifizierung)

Politik und Recht	Technologie	Markt	Ansehen
Höhere Bepreisung von Treibhausgasemissionen	Ersatz bestehender Produkte und Dienstleistungen durch emissionsärmere	Änderung des Verbraucherverhaltens	Veränderungen der Verbraucherpräferenzen
Verstärkte Emissionsberichterstattungspflichten	Erfolgreiche Investitionen in neue Technologie	Unsicherheit in Bezug auf Marktsignale	Stigmatisierung des Sektors
Mandate und Regulierung in Bezug auf bestehende Produkte und Dienstleistungen	Kosten des Übergangs zu emissionsärmeren Technologien	Gestiegene Rohstoffkosten	Zunehmende Besorgnis der Interessenträger
Mandate und Regulierung in Bezug auf bestehende Produktionsverfahren			Negative Rückmeldungen der Interessenträger
Gefahr von Rechtsstreitigkeiten			

Quelle: 2024/90457 (Tabelle in Anlehnung an - ESRS AR-12 S.84-85)

4.6 Abkürzungsverzeichnis

EMAS – Eco-Management and Audit Scheme)
 ZNU – Zentrum für Nachhaltige Unternehmensführung
 DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
 NaWoh – Qualitätssiegel Nachhaltigkeit im Wohnungsbau
 QNG – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
 ESRS – European Sustainability Reporting Standards
 DNK – Deutscher Nachhaltigkeitskodex
 CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive
 VSME – Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs
 WBS – Wohnberechtigungsschein

Impressum

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
Internet: <http://www.gdw.de>

@ GdW 2025

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus