

## **Stellungnahme**

**zur delegierten Verordnung:  
zur Ergänzung der Richtlinie  
2013/34/EU des Europäischen Parla-  
ments und des Rates durch die Festle-  
gung von Standards für die Nachhal-  
tigkeitsberichterstattung zur freiwilli-  
gen Anwendung durch Unternehmen,  
die unter die Obergrenze der Wert-  
schöpfungskette fallen (sogenannter  
freiwilliger Standard – VS)**

**Europäische Kommission  
3. Juni 2026**

## **Stellungnahme zum Entwurf der EU-Kommission eines Delegierten Rechtsakts für einen Standard für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung (VS)**

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der EU-Kommission eines Delegierten Rechtsakts für einen Standard für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung (Voluntary Standard, im Folgenden kurz „VS“).

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

In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit allein bereits deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum nur unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte langfristig ökonomisch erfolgreich betrieben werden kann. Nachhaltiges Handeln ist somit integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells. Ein Instrument, das hilft, die wichtigsten Aspekte und Aktivitäten ökonomischen, ökologischen und sozialen Handelns transparent darzustellen und zu berichten, ist daher gerade für Wohnungs- und Immobilienunternehmen von besonderer Wichtigkeit.

Wir begrüßen daher ausdrücklich, dass zur Empfehlung der Kommission für einen Standard für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung kleiner und mittlerer Unternehmen vom 30. Juli 2025, nur geringfügige Änderungen vorgenommen wurden.

Die bisherigen Praxiserfahrungen zeigen, dass der Standard praxistauglich ist und die Informationsbedürfnisse der Stakeholder im Bereich Nachhaltigkeit grundsätzlich erfüllt. Bei Bedarf kann es freiwillig ergänzt werden. **Für die Wohnungsunternehmen ist es besonders wichtig, dass wie nach öffentlichen Mitteilungen der EU vorgesehen, die Berichtspflichten an die Banken (EBA ESG Guidelines) mit dem VS harmonisiert werden, um die Unternehmen vor überbordenden Anforderungen zu schützen.**

Als sehr positiv sehen wir auch, dass eine Grenze für Unternehmen mit 10 oder weniger Mitarbeitern (Kleinstunternehmen) eingezogen wurde, für die bestimmte Datenpunkte als „freiwillig“ statt „verpflichtend“ gekennzeichnet sind. **Aus unserer Sicht sollte die Grenze auf 50 Mitarbeiter (kleine Unternehmen) angehoben werden, um diese Unternehmen nicht mit Angabepflichten zu überfordern.** Dies würde auch zu mehr Verhältnismäßigkeit führen und einen Anreiz für die freiwillige Berichterstattung bieten. Kleine Unternehmen haben darüber hinaus die Möglichkeit, zusätzliche Datenpunkte aus dem umfassenden Modul zu berichten, sofern sie diese für relevant halten.

## Im Detail

### Delegierte Verordnung (EU)

#### Grundsätze für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts

##### **Absatz 4 [Geltungsbereich des Grundsatzes der „Value Chain Cap“ und praktische Wirksamkeit]:**

Es ist wichtig, dass berichtende Unternehmen von Unternehmen in ihrer Wertschöpfungskette nur insoweit Informationen anfordern, wie dies erforderlich ist, und dass sie weniger Informationen anfordern, als in dem Standard für die freiwillige Anwendung festgelegt ist, wenn sie nicht alle in diesem Standard enthaltenen Informationen benötigen.

Die Obergrenze für die Wertschöpfungskette sollte nur für die Erhebung von Informationen gelten, die zum Zweck der Berichterstattung über Nachhaltigkeitsinformationen gemäß den nationalen Rechtsvorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2013/34/EU erfolgt, und sollte daher keine Auswirkungen auf Auskunftersuchen haben, die zur Erfüllung von Verpflichtungen aus anderen Rechtsvorschriften der Union oder aus nationalem Recht unter den darin festgelegten Bedingungen erforderlich sind. [...]

##### **Bewertung Absatz 4 [Geltungsbereich des Grundsatzes der „Value Chain Cap“ und praktische Wirksamkeit]:**

Die Einführung eines Grundsatzes der „Value Chain Cap“ ist als Schutzmechanismus gegen unverhältnismäßige und unkoordinierte ESG-Datenanfragen zu begrüßen, und ihre Beschränkung auf [notwendige] Offenlegungen spiegelt ein angemessenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz kleiner Unternehmen und dem Informationsbedarf großer berichtender Unternehmen wider.

Es besteht jedoch ein grundlegender innerer Widerspruch: Während ein allgemeiner Grundsatz der Verhältnismäßigkeit festgelegt wird, wird der Anwendungsbereich unmittelbar auf die Informationserhebung gemäß der Richtlinie 2013/34/EU beschränkt. Jeder Informationsanforderer kann sich daher auf eine alternative Rechtsgrundlage (wie aufsichtsrechtliche Anforderungen (EBA-Säule 3), interne ESG-Ratings, Immobilienbewertungen, Taxonomie-Verweise oder SFDR-Konformität) berufen, um die „Value Chain Cap“ vollständig zu umgehen.

Für die Unternehmen, die diese Anfragen erhalten, ist es in der Regel unmöglich, die genaue Rechtsgrundlage zu ermitteln und somit festzustellen, ob die „Value Chain Cap“-Regelung gilt. Infolgedessen sehen sich Unternehmen, die formal durch die Regelung geschützt sind, weiterhin mit unverhältnismäßigen und sich überschneidenden Fragebögen konfrontiert, die der Standard ausdrücklich verhindern soll.

##### **Wir empfehlen daher:**

- **den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auf alle ESG-Datenanfragen auszuweiten, unabhängig von der geltend gemachten Rechtsgrundlage, indem von den Anfragenden verlangt wird, den Zweck, die Rechtsgrundlage und die Notwendigkeit jeder Datenanfrage ausdrücklich offenzulegen; und**

- **Mehrzweck- oder pauschale ESG-Fragebögen zu verbieten und zusätzliche Datenanfragen auf Informationen zu beschränken, die unbedingt notwendig, verhältnismäßig und ohne unverhältnismäßigen Aufwand verfügbar sind.**

## **Anhang I**

### **Anforderung DR 4. [Konsistenz]:**

Bei der Ausarbeitung dieses Standards wurde bei der Festlegung verhältnismäßiger Anforderungen sorgfältig auf die Konsistenz mit dem ESRS geachtet. Im Gegensatz zum ESRS begründet dieser Standard keine gesetzlichen Berichtspflichten.

### **Bewertung DR 4. [Konsistenz]:**

Das ausdrückliche Bekenntnis zur Konsistenz mit dem ESRS bei der Festlegung verhältnismäßiger Anforderungen ist zu begrüßen, da es die Angleichung zwischen dem VS und dem übergeordneten europäischen Rahmenwerk für Nachhaltigkeitsberichterstattung sicherstellt und die Nutzung von VS-Offenlegungen durch große berichtende Unternehmen und Finanzinstitute erleichtert.

Diese Konsistenz hat jedoch ihren Preis. Der VS übernimmt Schlüsselbegriffe aus dem ESRS – wie „Auswirkungen“, „Nachhaltigkeitsthemen“, „Wertschöpfungskette“ und „Brancheninformationen“ –, ohne den methodischen Rahmen bereitzustellen, der diesen Begriffen im ESRS-Kontext ihre Bedeutung verleiht. Im ESRS sind diese Begriffe in eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse und eine Sorgfaltspflichtlogik eingebettet, die Unternehmen bei der Identifizierung, Abgrenzung und Priorisierung relevanter Themen leitet. Im VS fehlt diese methodische Infrastruktur. Infolgedessen könnten Unternehmen zu dem Schluss kommen, dass von ihnen erwartet wird, eine Art Folgenabschätzung durchzuführen, um zu bestimmen, welche Angaben für sie relevant sind – eine Verpflichtung, die in keinem Verhältnis zum freiwilligen und vereinfachten Charakter des Standards stünde und seinem erklärten Ziel der Verringerung des Berichtsaufwands zuwiderlaufen würde.

**Es wäre daher ratsam ausdrücklich klarzustellen, dass im Rahmen des VS keine Wesentlichkeitsanalyse oder Folgenabschätzung erforderlich ist und dass der „if applicable“-Grundsatz den einzigen Relevanzfilter darstellt; und entweder die ESRS-spezifische Terminologie durch einfachere, selbsterklärende Formulierungen zu ersetzen oder prägnante Definitionen bereitzustellen, die verdeutlichen, wie diese Konzepte im angemessenen Kontext des VS zu verstehen sind, unabhängig von ihrer Bedeutung im Rahmen der ESRS.**

### **Anforderung DR 5. [Verweis auf die EFRAG-Leitlinien]:**

Unternehmen können auf der Website und im Knowledge Hub von EFRAG auf praktische Informationen zur Anwendung dieses freiwilligen Standards zugreifen. Diese Ressourcen bieten Anleitung und Unterstützung, einschließlich relevanter Vorlagen und Leitlinien, zu diesem Standard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

### **Bewertung DR 5. [Verweis auf die EFRAG-Leitlinien]:**

Den Verweis auf die Website und den Knowledge Hub von EFRAG als Quelle für praktische Leitlinien begrüßen wir, da er kleinen Unternehmen eine leicht zugängliche Unterstützung bei der Anwendung des Standards bietet.

Der derzeitige Wortlaut stellt jedoch den rechtlichen Status dieser Ressourcen nicht ausdrücklich klar. Ohne eine solche Klarstellung besteht die Gefahr, dass die EFRAG-Leitlinien von den Unternehmen als verbindlich angesehen werden, wodurch der Anwendungsbereich des Standards über seinen freiwilligen Charakter hinaus erweitert und unbeabsichtigte Compliance-Verpflichtungen entstehen könnten.

**Wir plädieren dafür, eine ausdrückliche Erklärung hinzuzufügen, die klarstellt, dass die EFRAG-Ressourcen hinweisenden und unverbindlichen Charakter haben, anstatt die Verweise gänzlich zu streichen, damit Unternehmen weiterhin von dieser praktischen Unterstützung profitieren können.**

**Anforderung DR 8. [Kategorien]:**

Alle Angaben werden in eckigen Klammern als zu einer der folgenden vier Kategorien gehörig gekennzeichnet: (i) Angaben, die für Unternehmen, die den Standard anwenden, erforderlich sind [„erforderlich“]; (ii) Angaben, die nur erforderlich sind, wenn bestimmte Umstände vorliegen [„erforderlich, falls zutreffend“]; (iii) freiwillige Angaben, die das Unternehmen machen kann [„freiwillig“]; und (iv) zusätzliche Angaben, deren Angabe angemessen ist, da sie Nachhaltigkeitsaspekte betreffen, die in dem Sektor, in dem das Unternehmen tätig ist, üblich sind [„Berücksichtigung bei der Berichterstattung von Brancheninformationen“].

**Bewertung DR 8. [Kategorien]:**

Die Unterscheidung zwischen verschiedenen Kategorien begrüßen wir, da sie darauf abzielt, unnötigen Meldeaufwand zu vermeiden.

Dem Begriff „falls zutreffend“ fehlt jedoch eine genaue Definition. Der Ausdruck „sofern bestimmte Umstände vorliegen“ trägt kaum zur Klarheit bei, und Fußnote 4 enthält lediglich zwei vereinzelte Beispiele. Diese Unklarheit birgt die Gefahr einer uneinheitlichen Auslegung durch die Unternehmen und untergräbt die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsberichte, die gemäß Absatz 11 ausdrücklich vorgeschrieben ist.

**Wir plädieren dafür, klarere Kriterien festzulegen, die definieren, was unter „besonderen Umständen“ für jede relevante Offenlegung zu verstehen ist, oder einen prinzipienbasierten Schwellenwert einzuführen, der dem in den ESRS verwendeten Konzept „ohne unverhältnismäßige Kosten und Aufwand“ entspricht, jedoch auf die Relevanz der Umstände statt auf die Verhältnismäßigkeit der Mittel ausgerichtet ist.**

**Anforderung DR 14. [Vergleichsinformationen]:**

Das Unternehmen hat Vergleichsinformationen für das Vorjahr anzugeben, mit Ausnahme von Kennzahlen, die zum ersten Mal offengelegt werden. Das Unternehmen hat Vergleichsinformationen ab dem zweiten Berichtsjahr anzugeben.

**Bewertung DR 14. [Vergleichsinformationen]:**

Die Anforderung, Vergleichsinformationen ab dem zweiten Berichtsjahr bereitzustellen, begrüßen wir, da sie den in Absatz 11 dargelegten Vergleichbarkeitsgrundsatz unterstützt.

Der Standard unterscheidet jedoch nicht zwischen quantitativen Kennzahlen und qualitativen/beschreibenden Angaben, sodass es dem Unternehmen überlassen bleibt, zu bestimmen, welche Datenpunkte dieser Anforderung unterliegen. Dies stellt insbesondere für Kleinstunternehmen eine zusätzliche Auslegungslast dar.

Bei quantitativen Kennzahlen sind Vergleichsinformationen für die Nutzer des Berichts im Allgemeinen relevant und nützlich. Bei qualitativen Angaben – wie beispielsweise Beschreibungen von Praktiken und Richtlinien gemäß B2 – ist der Mehrwert eines Vorjahresvergleichs jedoch weniger klar und kann unnötigen Berichtsaufwand verursachen.

**Wir empfehlen, die Datenpunkte, für die Vergleichsinformationen erwartet werden, ausdrücklich zu benennen und dabei zwischen quantitativen Kennzahlen, bei denen ein Vergleich sinnvoll ist, und qualitativen Angaben, bei denen dies möglicherweise nicht systematisch erforderlich ist, zu unterscheiden.**

**Anforderung DR 18. [Zeitpunkt und Ort der Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts]:**

Wenn sich bestimmte Datenpunkte gegenüber dem vorangegangenen Berichtsjahr nicht geändert haben, kann das Unternehmen darauf hinweisen, dass keine Änderungen eingetreten sind, und auf die im Bericht des Vorjahres für diesen spezifischen Datenpunkt bereitgestellten Informationen verweisen.

**Beurteilung DR 18. [Zeitpunkt und Ort der Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts]:**

Die Flexibilität, die es Unternehmen ermöglicht, bei unveränderten Datenpunkten auf frühere Berichte zu verweisen, wird als eine Maßnahme der Verhältnismäßigkeit verstanden, die darauf abzielt, den Berichtsaufwand zu verringern, was im Einklang mit dem allgemeinen Geist des Standards steht.

Diese Bestimmung wirft jedoch zwei Bedenken auf. Erstens beeinträchtigt die systematische Verweisung der Leser auf frühere Berichte die Lesbarkeit und Zugänglichkeit des aktuellen Berichts, insbesondere für Nutzer – wie Banken oder Firmenkunden –, die möglicherweise keinen einfachen Zugang zu früheren Versionen haben. Zweitens ist der Begriff „Datenpunkt“ in Anhang A nicht definiert, was bei Unternehmen, die mit der Terminologie der ESG-Berichterstattung nicht vertraut sind, zu Verwirrung führen kann.

**Wir fordern daher:**

- **„Datenpunkt“ in die definierten Begriffe in Anhang A aufzunehmen; und**
- **zu verlangen, dass im aktuellen Bericht stets eine Mindestzusammenfassung der unveränderten Informationen enthalten ist, wobei der Verweis auf den vorherigen Bericht lediglich als Ergänzung für weitere Details dient.**

**Anforderung DR 19. [EMAS]:**

Erstellt das Unternehmen eine Umwelterklärung gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 (EMAS)<sup>5</sup>, so kann es die nach EMAS und dieser freiwilligen Norm erforderlichen

Angaben in einem einzigen Bericht darlegen. In diesem Fall sind die Angaben, die sowohl für EMAS als auch für die freiwillige Norm gelten, nur einmal darzustellen.

**Bewertung DR 19. [EMAS]:**

Die Möglichkeit, Angaben nach EMAS und dem freiwilligen Standard in einem einzigen Bericht darzustellen, begrüßen wir, da sie darauf abzielt, den Berichtsaufwand für Unternehmen zu verringern, die bereits Umweltmanagementberichte erstellen.

Ohne eine Entsprechungstabelle zwischen den beiden Rahmenwerken müssen die Unternehmen jedoch selbst die sich überschneidenden Angaben identifizieren, was einen erheblichen analytischen Aufwand darstellt und eine potenzielle Quelle für Fehler oder Auslassungen ist – was dem Vereinfachungsziel der Norm zuwiderläuft.

**Wir empfehlen, dass der Standard in Anhang C bereits eine solche Zuordnung enthält, die die Datenpunkte des Standards mit den Anforderungen der SFDR, der EBA-Säule 3 und der Benchmark-Verordnung in Einklang bringt. Es wäre daher konsequent, diesen Ansatz auf EMAS auszuweiten, indem eine ähnliche Entsprechungstabelle bereitgestellt wird, die es den Unternehmen ermöglicht, gemeinsame Angaben leicht zu identifizieren und Doppelberichterstattung zu vermeiden.**

**Anforderung DR 20. [Öffentlich zugänglich]:**

Die Hauptfunktion dieses Berichts besteht darin, tatsächliche oder potenzielle Geschäftspartner zu informieren. Das Unternehmen kann beschließen, seinen Nachhaltigkeitsbericht der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In diesem Fall kann das Unternehmen seinen Nachhaltigkeitsbericht in einem separaten Abschnitt des Lageberichts präsentieren, sofern ein solcher vorhanden ist. Andernfalls kann das Unternehmen seinen Nachhaltigkeitsbericht als separates Dokument vorlegen.

**Bewertung DR 20. [Öffentlich zugänglich]:**

Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts kann die Transparenz und das Ansehen des Unternehmens über seine unmittelbaren Geschäftspartner hinaus verbessern.

Wird ein Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, kann er in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2024/825 (Richtlinie zur Stärkung der Verbraucherrechte, „EmpCo“) fallen, die irreführende Umweltaussagen gegenüber Verbrauchern verbietet. Im Gegensatz zu Berichten, die im Rahmen der CSRD/ESRS erstellt werden und von einer spezifischen regulatorischen Ausnahmeregelung profitieren, bietet der freiwillige Standard keinen gleichwertigen Schutz, wodurch Unternehmen potenziell Warnungen und Geldbußen im Zusammenhang mit Greenwashing ausgesetzt sein können.

Dieses Risiko ist besonders für kleine Unternehmen von Bedeutung, die die Hauptzielgruppe dieses Standards sind und in der Regel weniger gut gerüstet sind, um mit solchen regulatorischen Risiken umzugehen.

**Wir empfehlen daher, in DR 20 einen ausdrücklichen Verweis auf die Richtlinie (EU) 2024/825 (EmpCo) aufzunehmen und dabei klarzustellen, dass:**

- **Nachhaltigkeitsinformationen, die sich ausschließlich an Geschäftspartner richten, nicht in den Anwendungsbereich der EmpCo fallen; und**
- **Unternehmen, die sich dafür entscheiden, ihren Nachhaltigkeitsbericht öffentlich zugänglich zu machen, sicherstellen sollten, dass alle Umweltaussagen durch überprüfbare Nachweise belegt und, sofern relevant, von einem unabhängigen Dritten gemäß den ab September 2026 geltenden Anforderungen der EmpCo überprüft werden.**

## **Basismodul**

### **Anforderung DR 25. [Erfüllung der grundlegenden Offenlegungspflichten] und DR 27 [Modulausfüllung]:**

[Freiwillig] Möchte das Unternehmen nach Erfüllung der in den Abschnitten B1 bis B11 geforderten Angaben umfassendere Informationen bereitstellen, kann es zusätzlich über ausgewählte Angaben aus dem umfassenden Modul berichten.

Ein Modul ist vollständig zu erfüllen. Eine Angabe nach dem „If-applicable-Prinzip“ ist jedoch nur dann zu machen, wenn die in der Angabe genannten Umstände als auf das Unternehmen zutreffend angesehen werden. Wird eine Angabe nach dem „If-applicable-Prinzip“ weggelassen, wird daher davon ausgegangen, dass diese Angabe auf das Unternehmen nicht zutrifft (Absatz 15).

### **Beurteilung DR 25. [Erfüllung der grundlegenden Angaben] und DR 27 [Erfüllung der Module]:**

Diese beiden Bestimmungen führen zu einem offensichtlichen Widerspruch, der zu Verwirrung und einer uneinheitlichen Anwendung des Standards führen kann.

DR 25 – kategorisiert als [Freiwillig] – legt nahe, dass Unternehmen einzelne Angaben aus dem umfassenden Modul auswählen können, um ihre Berichterstattung im Rahmen des Basismoduls zu ergänzen. DR 27 hingegen verlangt, dass ein Modul nach seiner Übernahme vollständig eingehalten wird. Diese beiden Formulierungen lassen sich ohne zusätzliche Klarstellung nur schwer miteinander vereinbaren.

Diese Unklarheit hat direkte Auswirkungen auf die gemäß B1 Buchstabe a erforderliche Konformitätserklärung, bei der Unternehmen zwischen Option A (nur Basismodul) und Option B (Basismodul und umfassendes Modul) wählen müssen. Es gibt keine Zwischenoption für Unternehmen, die das Basismodul mit ausgewählten Angaben aus dem umfassenden Modul kombinieren möchten – was genau das ist, was DR 25 zuzulassen scheint.

### **Wir fordern daher,**

- **den Grundsatz der Modulintegrität für Unternehmen beizubehalten, die Option B formell anwenden;**
- **ausdrücklich zu klären, ob eine selektive Berichterstattung aus dem umfassenden Modul unabhängig von Option B zulässig ist; und**
- **falls ja, eine explizite Zwischenoption C in die Konformitätserklärung unter B1 Buchstabe a aufzunehmen, um dieser Möglichkeit Rechnung zu tragen.**

### **Anforderung DR 27.e vii [Geolokalisierung von Standorten] und Definition von Standorten:**

[Erforderlich] Das Unternehmen muss folgende Informationen offenlegen:

- vii. Geolokalisierung der Standorte, die sich in seinem Besitz befinden, von ihm gepachtet oder verwaltet werden.

Standorte: Im Rahmen des freiwilligen Standards ist ein Standort ein physischer Ort, an dem das Unternehmen tätig ist und an dem Auswirkungen wahrscheinlich sind. Beispiele hierfür sind Fabriken, landwirtschaftliche Betriebe, Bergwerke, Büros oder Dienstleistungszentren, Infrastruktur oder Anlagen. Standorte können auch gemeinsam mit anderen Organisationen genutzt werden (z. B. kann das Unternehmen Büroräume mit anderen Unternehmen teilen).

### **Bewertung DR 27.e vii [Geolokalisierung von Standorten] und Definition von Standorten:**

Die Anforderung, die Geolokalisierung aller Standorte offenzulegen, die sich im Besitz, im Pachtverhältnis oder unter der Verwaltung des Unternehmens befinden, ist im Kontext der EBA-Säule-3-Verpflichtungen zu verstehen, die darauf abzielen, Engagements zu bewerten, die physischen Klimarisiken unterliegen.

Die in Anhang A enthaltene weit gefasste Definition des Begriffs „Standort“ – die jeden physischen Ort umfasst, an dem das Unternehmen tätig ist und an dem Auswirkungen wahrscheinlich sind – verursacht jedoch für bestimmte Sektoren einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand. Dies gilt insbesondere für den Immobiliensektor, in dem Unternehmen Portfolios mit Hunderten oder Tausenden von Vermögenswerten besitzen, pachten oder verwalten können. Die Einhaltung dieser Anforderung in ihrer derzeitigen Fassung würde dazu führen, dass der Nachhaltigkeitsbericht seitenweise Geolokalisierungen enthält, die für den Leser nur von begrenztem analytischem Wert sind.

Darüber hinaus spiegelt die Einstufung dieser Offenlegung als [erforderlich] nicht die sektorspezifische Relevanz wider: Die für die physische Klimarisikobewertung erforderliche Granularität der Geolokalisierungsdaten variiert erheblich je nach Art des betrachteten Risikos (z. B. Überschwemmungsgebiete, Erdbebengebiete, Sturmgefahren), und eine standortbezogene Geolokalisierung ist möglicherweise nicht immer erforderlich, um das zugrunde liegende analytische Ziel zu erreichen.

### **Wir empfehlen:**

- diese Offenlegung in die Kategorie [Berücksichtigung bei der Berichterstattung von Brancheninformationen] oder [erforderlich, falls zutreffend] umzustufen, um den Unternehmen die Anwendung eines verhältnismäßigen Ermessens zu ermöglichen.

### **Anforderung DR 30. [negative und positive Auswirkungen] und Definition von Auswirkungen:**

Zu diesen *Praktiken*, *Richtlinien* und künftigen Initiativen gehören die Maßnahmen, die das Unternehmen ergreift, um seine negativen *Auswirkungen* zu verringern und seine positiven Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu verstärken, um so zu einer nachhaltigeren

Wirtschaft beizutragen. Anhang B enthält eine Liste möglicher Nachhaltigkeitsthemen, die in dieser Offenlegung behandelt werden könnten.

Auswirkungen: Die Auswirkungen, die das Unternehmen auf die Umwelt und die Menschen hat oder haben könnte, einschließlich der Auswirkungen auf deren Menschenrechte, im Zusammenhang mit seiner eigenen Geschäftstätigkeit sowie der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, unter anderem durch seine Produkte und Dienstleistungen sowie durch seine Geschäftsbeziehungen. Die Auswirkungen können tatsächlich oder potenziell, negativ oder positiv, beabsichtigt oder unbeabsichtigt sowie reversibel oder irreversibel sein. Sie können kurz-, mittel- oder langfristig auftreten.

### **Bewertung DR 30. [negative und positive Auswirkungen] und Definition von Auswirkungen:**

Die Anforderung, Praktiken und Richtlinien offenzulegen, die darauf abzielen, negative Auswirkungen zu verringern und positive Auswirkungen zu verstärken, wird verstanden und begrüßt, da sie ein ausgewogenes Bild des Beitrags des Unternehmens zu einer nachhaltigeren Wirtschaft vermittelt.

Die in Anhang A enthaltene Definition von „Auswirkung“ unterscheidet jedoch nicht zwischen positiven Auswirkungen und der bloßen Verringerung negativer Auswirkungen oder der Einhaltung bestehender gesetzlicher Verpflichtungen. Wie in den ersten Jahren der ESRS-Berichterstattung zu beobachten war, führt diese Unklarheit dazu, dass Unternehmen Maßnahmen zur Einhaltung von Vorschriften – wie die Reduzierung von Treibhausgasemissionen zur Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte oder die Gewährleistung von Mindestarbeitsbedingungen – als positive Auswirkungen auf Umwelt und Menschen darstellen. Dies stellt eine Form von Greenwashing oder Pinkwashing dar, die die Glaubwürdigkeit und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten untergräbt.

Bestehende Rahmenwerke bieten nützliche Anhaltspunkte, um diese Lücke zu schließen. Die Europäische Taxonomie unterscheidet zwischen einem „wesentlichen Beitrag“ zu einem Umweltziel und der Vermeidung „erheblicher Schäden“, während die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte ausdrücklich zwischen der „Vermeidung“ negativer Auswirkungen und dem „Beitrag“ zu positiven Auswirkungen unterscheiden. Eine ähnliche Unterscheidung sollte in diesen Standard aufgenommen werden.

Darüber hinaus können, wie im Zusammenhang mit DR 20 angemerkt, bei der Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts irreführende Angaben zu positiven Auswirkungen in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2024/825 (EmpCo) fallen, wodurch Unternehmen Verwarnungen und Geldbußen ausgesetzt sein können.

### **Wir empfehlen daher:**

- **in Anhang A explizite Definitionen von „positiven Auswirkungen“ und „negativen Auswirkungen“ aufzunehmen, wobei positive Auswirkungen klar von der bloßen Verringerung negativer Auswirkungen oder der Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen unterschieden werden sollten; und**

- **einen Verweis auf die Richtlinie (EU) 2024/825 (EmpCo) aufzunehmen, um daran zu erinnern, dass öffentlich bekannt gegebene Nachhaltigkeitsinformationen keine irreführenden Umweltaussagen darstellen dürfen.**

### **Anforderung DR 33. [Treibhausgasemissionen]:**

Das Unternehmen hat seine geschätzten absoluten Brutto-Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) anzugeben, die während des Berichtszeitraums in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent (tCO<sub>2</sub>äq) entstanden sind, unter Berücksichtigung des Inhalts des GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard (2004), einschließlich: (a) der Scope-1-THG-Emissionen in tCO<sub>2</sub>äq (aus eigenen oder kontrollierten Quellen); und (b) die standortbezogenen Scope-2-Emissionen in tCO<sub>2</sub>äq (d. h. Emissionen aus der Erzeugung von bezogener Energie wie Strom, Wärme, Dampf oder Kälte).

### **Bewertung DR 33. [Treibhausgasemissionen]**

Die Anforderung, Scope-1- und standortbezogene Scope-2-Treibhausgasemissionen gemäß dem GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard offenzulegen, wird verstanden und begrüßt, da sie eine standardisierte Grundlage für die klimabezogene Berichterstattung bietet.

Allerdings verdienen drei Lücken im aktuellen Entwurf Beachtung.

Erstens ist der Konsolidierungskreis nicht festgelegt. Obwohl auf das GHG Protocol verwiesen wird, legt die Anforderung nicht fest, welchen Konsolidierungsansatz das Unternehmen anwenden soll. Das GHG Protocol bietet drei Ansätze – operative Kontrolle, finanzielle Kontrolle und Kapitalanteil –, von denen jeder zu erheblich unterschiedlichen Ergebnissen führen kann, insbesondere in Sektoren mit komplexen Eigentumsstrukturen wie der Immobilienbranche. Das Fehlen von Leitlinien zu diesem Punkt beeinträchtigt die Vergleichbarkeit der Angaben zwischen den Unternehmen.

Zweitens ist die Liste der Treibhausgasemissionsposten nicht vollständig aufgeführt. Um Fehler und Auslassungen zu vermeiden, insbesondere bei Unternehmen, die mit der Treibhausgasbilanzierung weniger vertraut sind, wäre es ratsam, eine explizite Liste der zu berücksichtigenden Posten bereitzustellen, wie zum Beispiel: Scope 1 – (i) Unternehmensanlagen und (ii) Firmenfahrzeuge; Scope 2 – (i) bezogene Elektrizität, (ii) bezogene Dampfergie, (iii) bezogene Wärme und (iv) bezogene Kälteleistung.

Drittens wird die marktbasierte Scope-2-Methode nicht erwähnt. Der Standard verlangt lediglich standortbezogene Scope-2-Emissionen, ohne die marktbasierte Methode als freiwillige Option anzuerkennen. Dies birgt zwei Risiken: Unternehmen könnten marktbasierte Daten anstelle von standortbezogenen Daten melden, oder sie könnten davon abgehalten werden, in erneuerbare Energien oder klimafreundliche Wärmequellen zu investieren, da sie diese Maßnahmen nicht quantifizieren und melden können. Es ist anzumerken, dass ESRS E1 bereits die parallele Offenlegung beider Methoden vorschreibt, was zu einer Inkonsistenz mit dem VS führt. Die Einbeziehung der marktbasierten Methode als [freiwillige] Offenlegung würde diese Lücke schließen und den Unternehmen ein vollständigeres Bild ihrer Klimainvestitionen vermitteln.

**Wir empfehlen daher:**

- **die nach diesem Standard zulässigen Konsolidierungsansätze zu spezifizieren, mit Leitlinien zum am besten geeigneten Ansatz für verschiedene Sektoren;**
- **eine explizite Liste der Scope-1- und Scope-2-Emissionsposten bereitzustellen, die in die Treibhausgasbilanz aufzunehmen sind; und**
- **die marktbasierte Scope-2-Methode als [freiwillige] Offenlegungsoption einzuführen, die sich klar von der obligatorischen standortbasierten Methode unterscheidet.**

**Anforderung DR 35. [Biodiversität]:**

Verfügt das Unternehmen über Standorte oder Anlagen in oder in der Nähe eines biodiversitätssensiblen Gebiets (BSA), so hat es diese sowie den Namen des BSA offenzulegen.

**Bewertung DR 35. [Biodiversität]:**

Die Anforderung zur Offenlegung über Standorte in oder in der Nähe biodiversitätssensiblen Gebiets stellen eine unklare Angabe für Unternehmen da. Nach den ESRS zählen hierzu Natura-2000-Schutzgebiete, UNESCO-Welterbestätten und Schlüsselgebiete der biologischen Vielfalt (Key Biodiversity Areas, KBA) sowie andere Schutzgebiete gemäß Anhang II Anlage D der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139. Ob dies auch für den VS gilt wird in DR 35. nicht klar benannt und führt zu einer Auslegungsunsicherheit.

**Wir empfehlen daher:**

- **Den Zusatz in der Nähe zu streichen oder gesetzlich zu konkretisieren.**
- **Flächen die von Kommunen als Baugrundstücke ausgewiesen wurden oder werden von der Offenlegung auf Grund der Umweltprüfung zu befreien.**

**Anforderung DR 36. [Wasser]:**

Das Unternehmen hat seinen gesamten Wasserentnahmeverbrauch offenzulegen, d. h. die Wassermenge, die in das Gelände der Organisation (oder der Anlage) entnommen wird.

**Bewertung DR 36. [Wasser]:**

Die Anforderung zur Offenlegung der gesamten Wasserentnahme ist im Kontext der Wasserbewirtschaftung zu verstehen und wird für Sektoren mit hohem Wasserverbrauch begrüßt.

Auf den Immobiliensektor angewendet, verursacht diese Anforderung jedoch einen im Verhältnis zum tatsächlichen Wasserverbrauch und dessen Umweltauswirkungen unverhältnismäßigen Aufwand für die Datenerhebung. Unternehmen, die in diesem Sektor tätig sind, müssten Daten aus verschiedenen Bereichen erfassen, darunter den Wasserverbrauch in Gemeinschaftsbereichen, die Bewässerung von Grünflächen, die Gebäudereinigung, wasserbasierte Kühl- oder Heizsysteme sowie den Wasserverbrauch in den Büroräumen des Unternehmens. Für die meisten Immobilienunternehmen sind diese Daten nicht ohne Weiteres verfügbar – insbesondere für Bereiche wie die Bewässerung von Grünflächen oder Reinigungsdienste, die von Dritten verwaltet werden – und der Aufwand für die Erhebung steht in keinem Verhältnis zum Informationswert des Ergebnisses.

Die derzeitige Einstufung dieser Offenlegung als [erforderlich] für Unternehmen mit mehr als 10 Beschäftigten spiegelt diese branchenspezifische Dimension nicht wider. Eine ausschließlich auf der Mitarbeiterzahl basierende Differenzierung reicht nicht aus, um die Relevanz des Wasserverbrauchs in verschiedenen Branchen zu erfassen.

**Wir empfehlen daher:**

- **diese Offenlegung als [Berücksichtigung bei der Berichterstattung von Brancheninformationen] neu zu kategorisieren und die Meldepflicht auf Branchen mit hohem Wasserverbrauch wie Landwirtschaft, verarbeitendes Gewerbe oder Lebensmittelverarbeitung zu beschränken.**

**Anforderung DR 39.a-b [Kreislaufwirtschaft]:**

Das Unternehmen hat Folgendes offenzulegen:

- a) das Gesamtgewicht der erzeugten Abfälle, aufgeschlüsselt nach gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen;
- b) den Anteil der Abfälle, die dem Recycling oder der Wiederverwendung zugeführt werden;

**Bewertung DR 39.a-b [Kreislaufwirtschaft]:**

Die Anforderung, die Gesamtmenge der erzeugten Abfälle und den Anteil der dem Recycling oder der Wiederverwendung zugeführten Abfälle offenzulegen, ist im Kontext der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft zu verstehen und wird für Sektoren mit erheblichem Abfallaufkommen begrüßt.

Auf den Immobiliensektor angewendet, verursacht diese Anforderung jedoch einen im Verhältnis zur tatsächlich erzeugten Abfallmenge und deren Umweltauswirkungen unverhältnismäßigen Aufwand für die Datenerhebung. Unternehmen, die in diesem Sektor tätig sind, müssten Daten zu zahlreichen nicht gefährlichen Abfallsorten erheben – darunter Büroabfälle, Abfälle aus der Gebäudeinstandhaltung, Grünabfälle aus Außenbereichen, Sperrmüll aus Gemeinschaftsbereichen und Abfälle aus kleineren Instandhaltungsarbeiten – sowie zu gefährlichen Abfallsorten wie Farben, Lösungsmittel und Chemikalien, die für Instandhaltungsarbeiten verwendet werden, Altöl aus technischen Geräten, Batterien, Leuchtstoffröhren und asbesthaltige Materialien, die bei Bauarbeiten entfernt werden.

Für die meisten Immobilienunternehmen sind diese Daten nicht ohne Weiteres verfügbar, insbesondere für Abfallarten, die von externen Dienstleistern wie Instandhaltungsunternehmen oder Reinigungsfirmen verwaltet werden. Es wird anerkannt, dass bestimmte gefährliche Abfallarten – wie asbesthaltige Materialien oder klassifizierte Bauabfälle – in den meisten EU-Mitgliedstaaten bereits gesetzlichen Rückverfolgbarkeitspflichten unterliegen, was den Erfassungsaufwand für diese spezifischen Posten teilweise verringert. Die meisten der oben aufgeführten Abfallarten lassen sich jedoch nach wie vor nur schwer systematisch erfassen.

Die derzeitige Einstufung dieser Angaben als [erforderlich] für Unternehmen mit mehr als 10 Beschäftigten spiegelt diese branchenspezifische Dimension nicht wider. Eine

ausschließlich auf der Mitarbeiterzahl basierende Differenzierung reicht nicht aus, um die Relevanz der Abfallerzeugung in verschiedenen Branchen zu erfassen.

**Wir empfehlen daher:**

- **diese Angaben als [Berücksichtigung bei der Berichterstattung von Brancheninformationen] neu zu kategorisieren und die Meldepflicht auf Branchen mit hohem Abfallaufkommen wie das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe oder die Landwirtschaft zu beschränken.**

## **Umfassendes Modul**

### **Anforderung DR 51. [Scope-3-Treibhausgasemissionen und Branchenbezug]:**

Wenn das Unternehmen beschließt, diese Kennzahl anzugeben, sollte es sich auf die 15 Arten von Scope-3-Treibhausgasemissionen beziehen, die im GHG Protocol Corporate Standard identifiziert und im GHG Protocol Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard detailliert beschrieben sind. Bei der Berichterstattung über Scope-3-Treibhausgasemissionen muss das Unternehmen wesentliche Scope-3-Kategorien (gemäß dem Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard) einbeziehen, basierend auf seiner eigenen Bewertung der relevanten Scope-3-Kategorien. Weitere Leitlinien zu spezifischen Berechnungsmethoden für jede Kategorie finden Unternehmen in den Technischen Leitlinien des GHG Protocol zur Berechnung von Scope-3-Emissionen.

### **Bewertung DR 51. [Scope-3-Treibhausgasemissionen und Branchenbezug]:**

Die Einbeziehung von Scope-3-Treibhausgasemissionen als zu berücksichtigender Faktor bei der Berichterstattung über Sektorinformationen wird als Versuch verstanden, Unternehmen, die in Sektoren mit hohem Einfluss tätig sind, relevante Leitlinien an die Hand zu geben.

Der derzeitige Wortlaut schafft jedoch Unklarheiten, indem er die Scope-3-Berichterstattung mit bestimmten Sektoren verknüpft, ohne deren freiwilligen Charakter ausdrücklich zu bestätigen. Dies könnte dazu führen, dass Unternehmen – insbesondere solche, die mit der Treibhausgasbilanzierung weniger vertraut sind – die Scope-3-Berichterstattung als implizite Anforderung für bestimmte Branchen betrachten, was im Widerspruch zum allgemeinen freiwilligen Charakter des Standards stünde.

**Wir empfehlen daher:**

- **ausdrücklich zu bestätigen, dass die Berichterstattung über Scope-3-Treibhausgasemissionen für alle Unternehmen freiwillig ist, unabhängig von ihrem Sektor; und**
- **den sektorspezifischen Verweis als unverbindliche Empfehlung umzuformulieren, wobei sein Informationswert für Unternehmen, die über die Mindestanforderungen hinausgehen möchten, erhalten bleibt, ohne unbeabsichtigte Verpflichtungen zu schaffen.**

## **Impressum**

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

Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Fax: +49 (0)30 82403-199  
Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Brüssel

Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Fax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto: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