GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

Anwendungsleitfaden

zur branchenspezifischen Ergänzung des freiwilligen Nachhaltigkeitsberichtsstandards - VS (Voluntary Standard)

November 2026

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 können. 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.

Mit der Änderungsrichtlinie (EU) 2026/470 ("Omnibus I") wurde der Anwendungsbereich der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD, Richtlinie (EU) 2022/2464) auf Unternehmen mit mehr als 1.000 Beschäftigten und mehr als 450 Mio. EUR Umsatzerlösen beschränkt. Damit ist nur ein sehr kleiner Teil der Wohnungsunternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet.

Auch ohne gesetzliche Berichtspflicht erhalten Wohnungsunternehmen zunehmend Anfragen nach Nachhaltigkeitsinformationen, insbesondere von Banken und Geschäftspartnern. Hierfür steht mit dem Voluntary Standard (VS) nun ein europäischer Rahmen zur Verfügung: Die Delegierte Verordnung (EU) 2026/1560 wurde am 3. Juli 2026 von der EU-Kommission erlassen und ist am 24. September 2026 in Kraft getreten. Sie ersetzt die Empfehlung der Kommission zum VSME (siehe Präambel).

Der GdW hat, in Anlehnung an die branchenspezifische Ergänzung des DNK für die Wohnungswirtschaft, mit diesem Leitfaden eine branchenspezifische Ergänzung zum VS erarbeitet, die den Leitfaden zum VSME aus September 2025 ersetzt. Der Leitfaden stellt die für die soziale Wohnungswirtschaft relevanten Themen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach VS bereit und gibt Empfehlungen und Beispiele zur Anwendung des Standards.

Der DNK bietet mit der DNK-Plattform[1] den Unternehmen eine Hilfestellung für die freiwillige Berichterstattung nach VS an. Die branchenspezifische Ergänzung zum VS ist als Branchenlösung anwendbar.

[1] https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de/berichtspflichten/

Die Erfahrungen mit dem VSME haben gezeigt, dass der Standard praxistauglich ist und die Informationsbedürfnisse der Banken auf Unternehmensebene weitgehend abdeckt; bei Bedarf kann er freiwillig ergänzt werden. Banken fragen jedoch darüber hinaus gebäudebezogene Daten sowie weitere ESG-Angaben im Rahmen ihres Risikomanagements an. Für die Wohnungsunternehmen ist es daher besonders wichtig, dass die Datenanforderungen der Bankenaufsicht, insbesondere die EBA-Leitlinien zum Management von ESG-Risiken, mit dem VS abgestimmt werden, um die Unternehmen vor überbordenden Anforderungen zu schützen. Der GdW setzt sich für diese Anpassung auf europäischer Ebene ein.

Unser besonderer Dank gilt den folgenden Mitwirkenden an der Erarbeitung des Leitfadens, insbesondere des GdW Arbeitskreises VSME des Fachausschusses Rechnungslegung und Finanzierung 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.

Beim 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 November 2026



Axel Gedaschko

Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Inhaltsverzeichnis

1	**Präambel**	**1**
1.1	Berichtsgrundsätze (Tz. 1 – 23)	3
2	**Das Basismodul (Tz. 24-26)**	**5**
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.1.1	B1 Grundlagen der Erstellung (Tz. 27-28)	5
2.1.2	Branchenspezifische Auslegung zu B1	6
2.1.3	B2 Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (Tz. 29-31)	8
2.1.4	Branchenspezifische Auslegung zu B2	8
2.2	Umwelt (B3 – B7)	11
2.2.1	B3 Energie und Treibhausgasemissionen (Tz. 32)	11
2.2.2	Branchenspezifische Auslegung zu B3 (Tz. 32)	11
2.2.3	B3 Energie und Treibhausgasemissionen (Tz. 33)	13
2.2.4	Branchenspezifische Auslegung zu B3 (Tz. 33)	13
2.2.5	B4 Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (Tz. 34)	18
2.2.6	Branchenspezifische Auslegung zu B4	18
2.2.7	B5 Biologische Vielfalt (Tz. 35)	18
2.2.8	Branchenspezifische Auslegung zu B5	18
2.2.9	B6 Wasser (Tz. 36 – 37)	19
2.2.10	Branchenspezifische Auslegung zu B6	19
2.2.11	B7 Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement (Tz. 38 - 39)	21
2.2.12	Branchenspezifische Auslegung zu B7	21
2.2.13	Hinweise zu den Umweltthemen	22
2.3	Soziales (B8 – B10)	23
2.3.1	B8 Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale (Tz. 40)	23
2.3.2	Branchenspezifische Auslegung zu B8	23
2.3.3	B9 Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit (Tz. 41)	24
2.3.4	Branchenspezifische Auslegung zu B9	24
2.3.5	B10 Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Weiterbildung (Tz. 42)	25
2.3.6	Branchenspezifische Auslegung zu B10 (Tz. 42) Manteltarifvertrag	25
2.3.7	Unternehmensspezifisches Thema "Mieterschaft"	26
2.4	Governance (B11)	27

2.4.1 B11 Verurteilung und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (Tz. 43) 27

2.4.2 Branchenspezifische Auslegung zu B11 27

3 Das Zusatzmodul 28

3.1 Allgemeine Angaben C1 – C2 28

3.1.1 C1 Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit (Tz. 46) 28

3.1.2 C2 Beschreibung der Verfahrensweisen, Konzepte und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (Tz. 47 – 48) 28

3.1.3 Branchenspezifische Auslegung zu C1 – C2 28

3.2 Umwelt (B3 – C4) 32

3.2.1 Erwägungen bei der Angabe von Treibhausgasemissionen unter B3 (Basismodul) (Tz. 49 – 52) 32

3.2.2 C3 Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel (Tz. 53 – 55) 33

3.2.3 Branchenspezifische Auslegung zu C3 (B3 erweitert) 33

3.2.4 C4 Klimarisiken (Tz. 56 – 57) 35

3.2.5 Branchenspezifische Auslegung zu C4 35

3.3 Soziales (C5 – C7) 37

3.3.1 C5 Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte (Tz. 58 – 60) 37

3.3.2 C6 Zusätzliche Informationen über die Arbeitskräfte des Unternehmens – Konzepte für die Achtung der Menschenrechte und diesbezügliche Prozesse (Tz. 61) 37

3.3.3 C7 Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte (Tz. 62) 38

3.3.4 Branchenspezifische Auslegung zu C5 – C7 38

3.4 Governance 40

3.4.1 C8 Umsatzerlöse aus bestimmten Tätigkeiten (Tz. 63) 40

3.4.2 C9 Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan (Tz. 64) 40

3.4.3 Branchenspezifische Auslegung zu C8 – C9 40

4 Anhang 41

4.1 Weitere hilfreiche Links 41

4.2 Berechnung zu B9 41

4.3 Tabellarische Angabe B3 und C3 42

4.4 Übersicht der Klimagefahren in C4 43

4.5 Abkürzungsverzeichnis 45

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 2026

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