



Nachhaltigkeitsberichterstattung & Taxonomie in der WohWi – so einfach wie möglich, aber nicht einfacher

Andreas Pritschet
Martin Unterrainer

WohWi im Dialog am 10.10.2023



Neuausrichtung der Unternehmensberichterstattung

Jahresabschluss und Lagebericht

...berücksichtigen
bereits Chancen und
Risiken



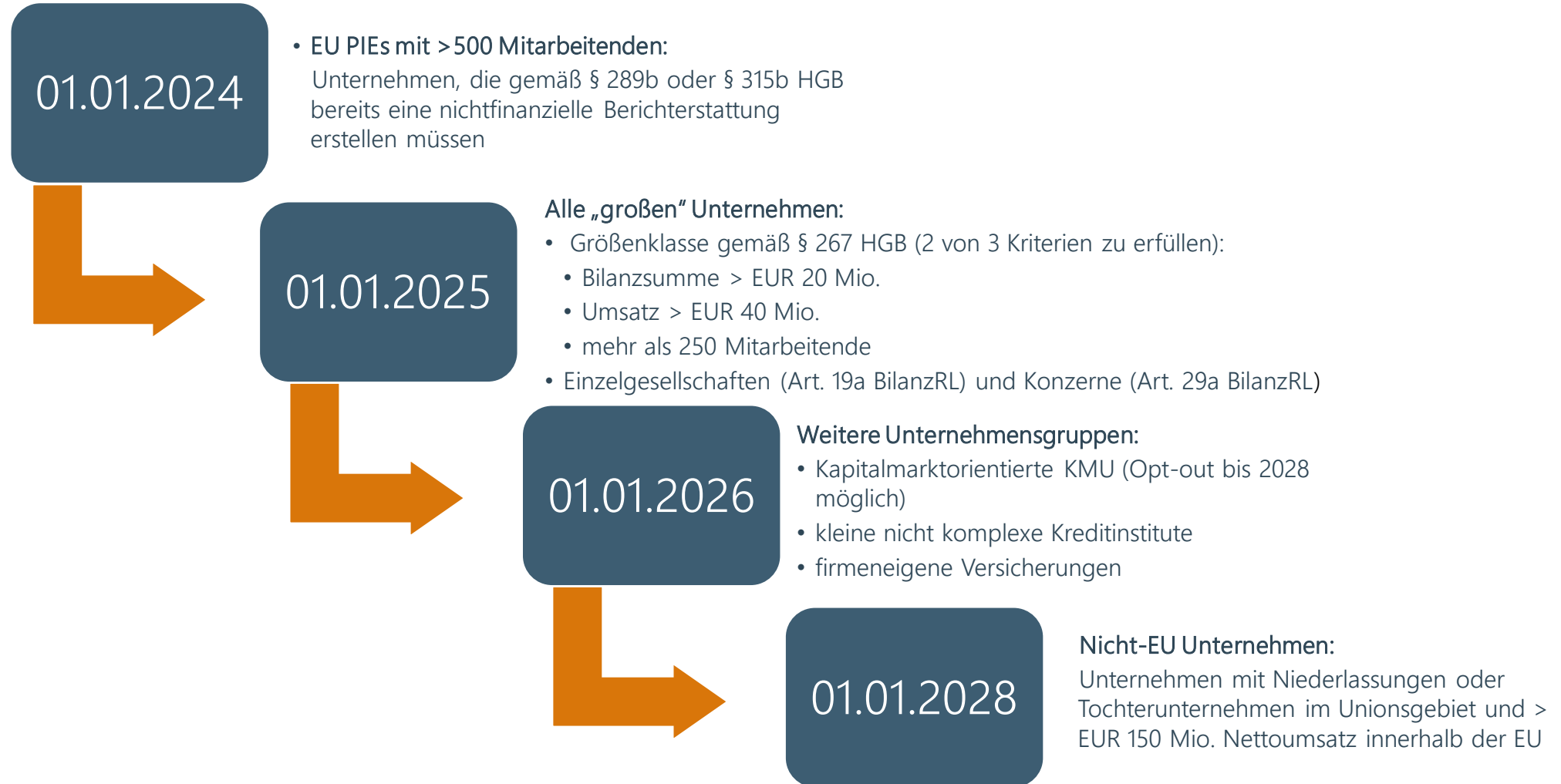
Nachhaltigkeitsbericht

...beleuchtet zusätzliche
nachhaltigkeitsbezogene
Chancen und Risiken für
das Unternehmen

+

...Auswirkungen der
Geschäftstätigkeit des
Unternehmens auf
Mensch und Umwelt

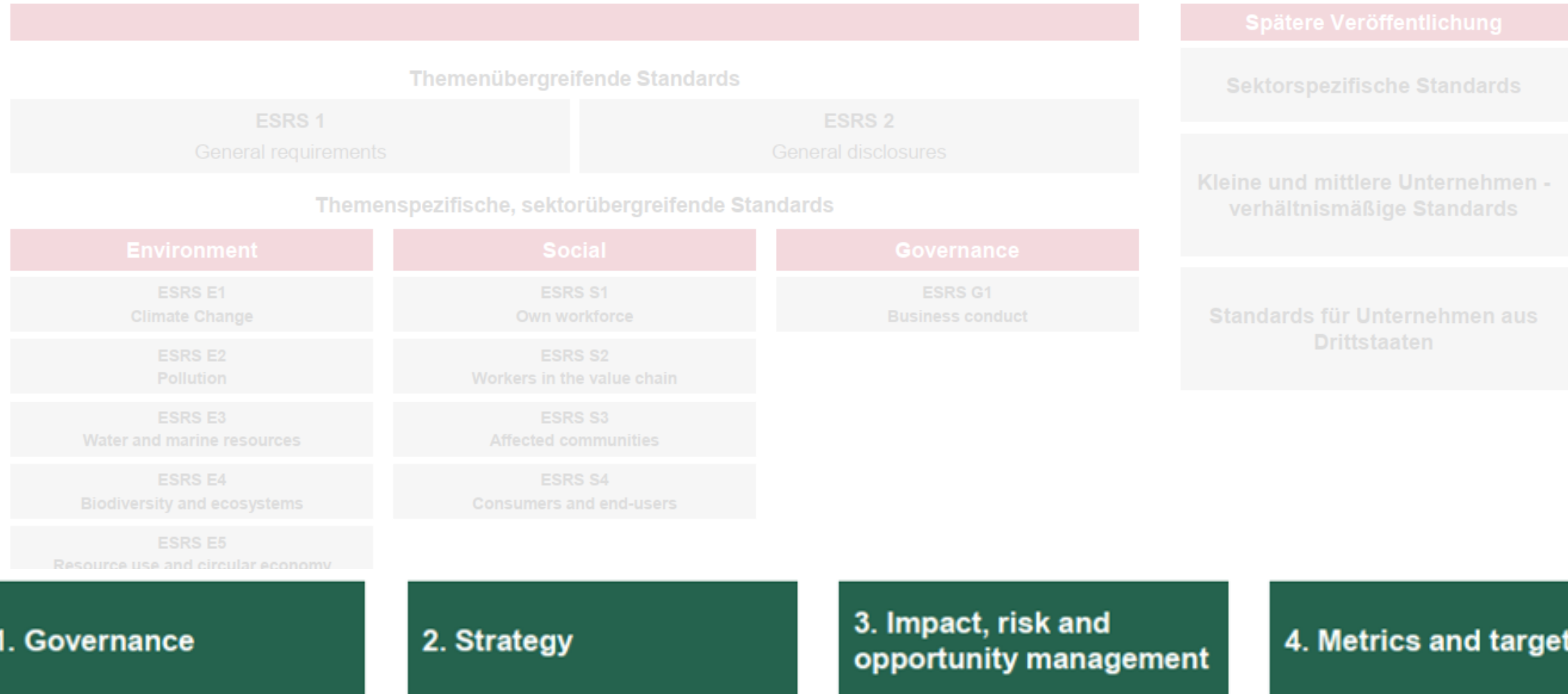
CSRD: Anstieg der berichtspflichtigen Unternehmen in Deutschland von derzeit ca. 550 auf bis zu 15.000 Unternehmen





Standards

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

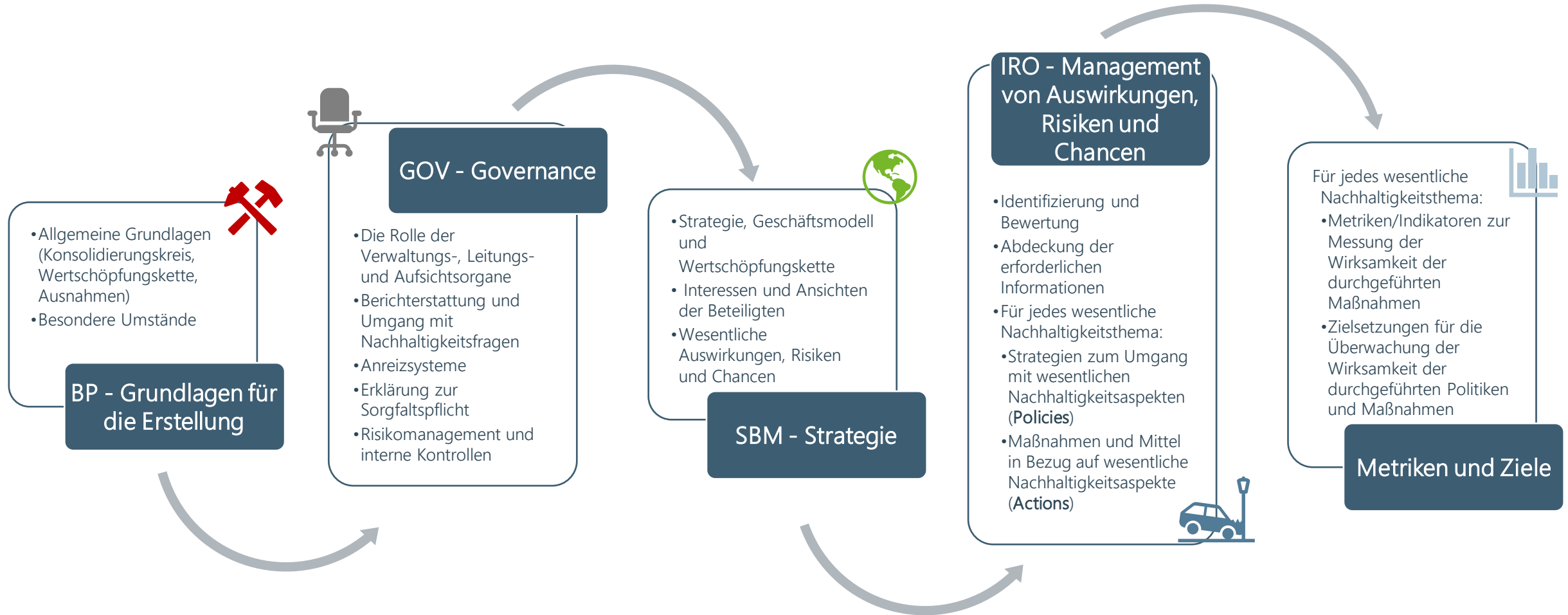


¹ Structure mirrors TCFD/IFRS four pillars




ESRS 2 - Inhalte

Deckt die obligatorischen allgemeinen Informationen ab, die für alle Nachhaltigkeitsthemen zu liefern sind

Muss in Verbindung mit den thematischen Standards angewandt werden



ESRS Themen (ESRS 1.AR 16)

Umwelt 			Soziale Belange 			Unternehmensführung 		
E1	Klimawandel	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung an den Klimawandel Klimaschutz Energie 	S 1	Eigene Belegschaft	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitsbedingungen Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle Sonstige arbeitsbezogene Rechte 	G1	Business Conduct	<ul style="list-style-type: none"> Unternehmenskultur Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Tierschutz Politisches Engagement und Lobbytätigkeiten Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken Korruption und Bestechung
E2	Umweltverschmutzung	<ul style="list-style-type: none"> Luftverschmutzung Wasserverschmutzung Bodenschmutzung Verschmutzung von lebenden Organismen und Nahrungsressourcen (Besonders) besorgniserregende Stoffe Mikroplastik 	S 2	Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitsbedingungen Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle Sonstige arbeitsbezogene Rechte 			
E3	Wasser- und Meeresressourcen	<ul style="list-style-type: none"> Wasser Meeresressourcen 	S 3	Betroffene Gemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften Bürgerrechte und politische Rechte von Gemeinschaften Rechte indigener Völker 			
E4	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	<ul style="list-style-type: none"> Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlusts Auswirkungen auf den Zustand der Arten Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen 	S 4	Verbraucher und Endnutzer	<ul style="list-style-type: none"> Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und/oder Endnutzern Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern 			
E5	Kreislaufwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen Abfälle 						

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Inhalte ESRS E1 – Klimawandel

Governance	Strategie	IRO-Management	Indikatoren und Ziele
<p>GOV-3 Integration von Nachhaltigkeits-bezogenen Leistungen in Anreizsysteme</p>	<p>E1-1 Übergangsplan zur Eindämmung des Klimawandels</p> <p>SBM-3 Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells</p>	<p>IRO-1 Prozess zur Identifizierung und Bewertung wesentlicher klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen</p> <p>E1-2 Strategien im Zusammenhang -Klimaschutz -Anpassung an den Klimaschutz</p> <p>E1-3 Maßnahmen und Ressourcen im Zusammenhang mit den Klimastrategien</p>	<p>E1-4 Ziele mit der Eindämmung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel</p> <p>E1-5 Energieverbrauch und Energiemix</p> <p>E1-6 THG-Bruttoemissionen nach Scope 1,2, 3 und Gesamt-THG-Emission</p> <p>E1-7 CO₂-Gutschriften</p> <p>E1-8 Interne CO₂-Bepreisung</p> <p>E1-9 Erwartete finanzielle Auswirkungen wesentlicher physischer Risiken</p>

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Inhalte ESRS S1 – Eigene Belegschaft

Governance	Strategie	IRO-Management	Indikatoren und Ziele
-	<p>SBM-2 Interessen und Ansichten von Interessengruppen</p> <p>SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen mit dem Geschäftsmodell</p>	<p>S1-1 Politik in Bezug auf die eigene Belegschaft</p> <p>S1-2 Verfahren zur Einbindung der eigenen AN</p> <p>S1-3 Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die eigenen AN Bedenken äußern können</p> <p>S1-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die eigene Belegschaft</p>	<p>S1-5 Management</p> <p>S1-6 Merkmale der Mitarbeiter</p> <p>S1-7 Merkmale der nicht angestellten Mitarbeiter</p> <p>S1-8 Tarifvertrag</p> <p>S1-9 Diversität</p> <p>S1-10 Angemessener Lohn</p> <p>S1-11 Sozialer Schutz</p> <p>S1-12 Menschen mit Behinderung</p> <p>S1-13 Indikatoren für die Ausbildung und Kompetenzentwicklung</p> <p>S1-14 Indikatoren für Gesundheit</p> <p>S1-15 Indikatoren für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie</p> <p>S1-16 Vergütungsindikatoren</p> <p>S1-17 Vorfälle, Beschwerden, schwere Menschenrechtsverletzungen</p>

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Inhalte ESRS G1 – Business Conduct

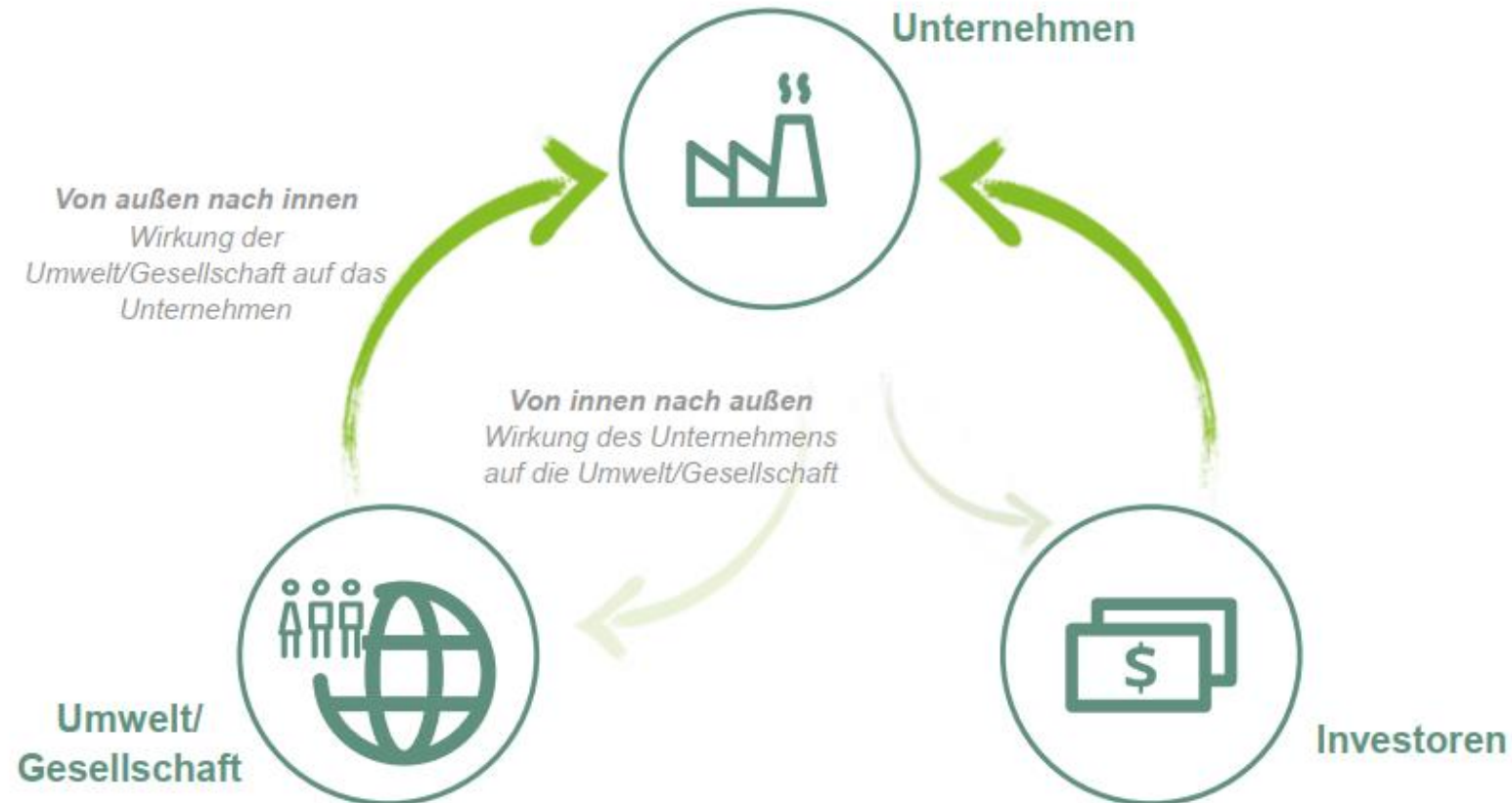
Governance	Strategie	IRO-Management	Indikatoren und Ziele
GOV-1 Rolle der Verwaltungs-, Aufsichts-, Management und Leistungsorgane	-	<p>IRO-1 Prozess zur Identifizierung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf den Compliance Prozess</p> <p>G1-1 Unternehmenskultur und Geschäftsverhalten</p> <p>G1-2 Beziehung zu Lieferanten</p> <p>G1-3 Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung</p>	<p>G1-4 Fälle von Korruption oder Bestechung</p> <p>G1-5 Politischer Einfluss und Lobbyismus</p> <p>G1-6 Zahlungsverkehr/-weise</p>



Wesentlichkeitsanalyse

Was bedeutet Nachhaltigkeit für Unternehmen?

Unternehmerische Nachhaltigkeit ist die Generierung von langfristiger Wertschöpfung (inkl. finanzieller Stabilität) unter Berücksichtigung von ökologischen Belastungsgrenzen und sozialen Aspekten



Wesentlichkeit der Themen und Wesentlichkeit der Informationen

Ist es notwendig, jeden der rund 1.000 Datenpunkte anzugeben?



Nach Beurteilung auf Basis des Konzepts der doppelten Wesentlichkeit:

Das Thema ist wesentlich

Das Thema ist nicht wesentlich

! Wenn das Unternehmen der Ansicht ist, dass ein ganzes Thema nicht wesentlich ist, kann es diese Tatsache erwähnen und (optional) erklären, warum es als "nicht wesentlich" betrachtet wird.

Erachtet es E1 (Klimawandel) als nicht wesentlich, muss es dies ausführlich begründen.

! Wenn das Unternehmen keine Strategien, Maßnahmen oder Ziele für das von ihm als wesentlich erachtete ESRS-Thema festgelegt hat, muss es diese Tatsache zwingend erwähnen und kann ein Datum oder einen Zeitplan für die Umsetzung der Strategien, Maßnahmen und Ziele offenlegen.

! Wenn ein Unternehmen Datenpunkte nicht angibt, die Finanzunternehmen aufgrund anderer EU-Gesetze benötigen, muss das Unternehmen diese Datenpunkte explizit als unwesentlich erklären

Metriken

Ist die Angabepflicht (Disclosure Requirement) wesentlich?

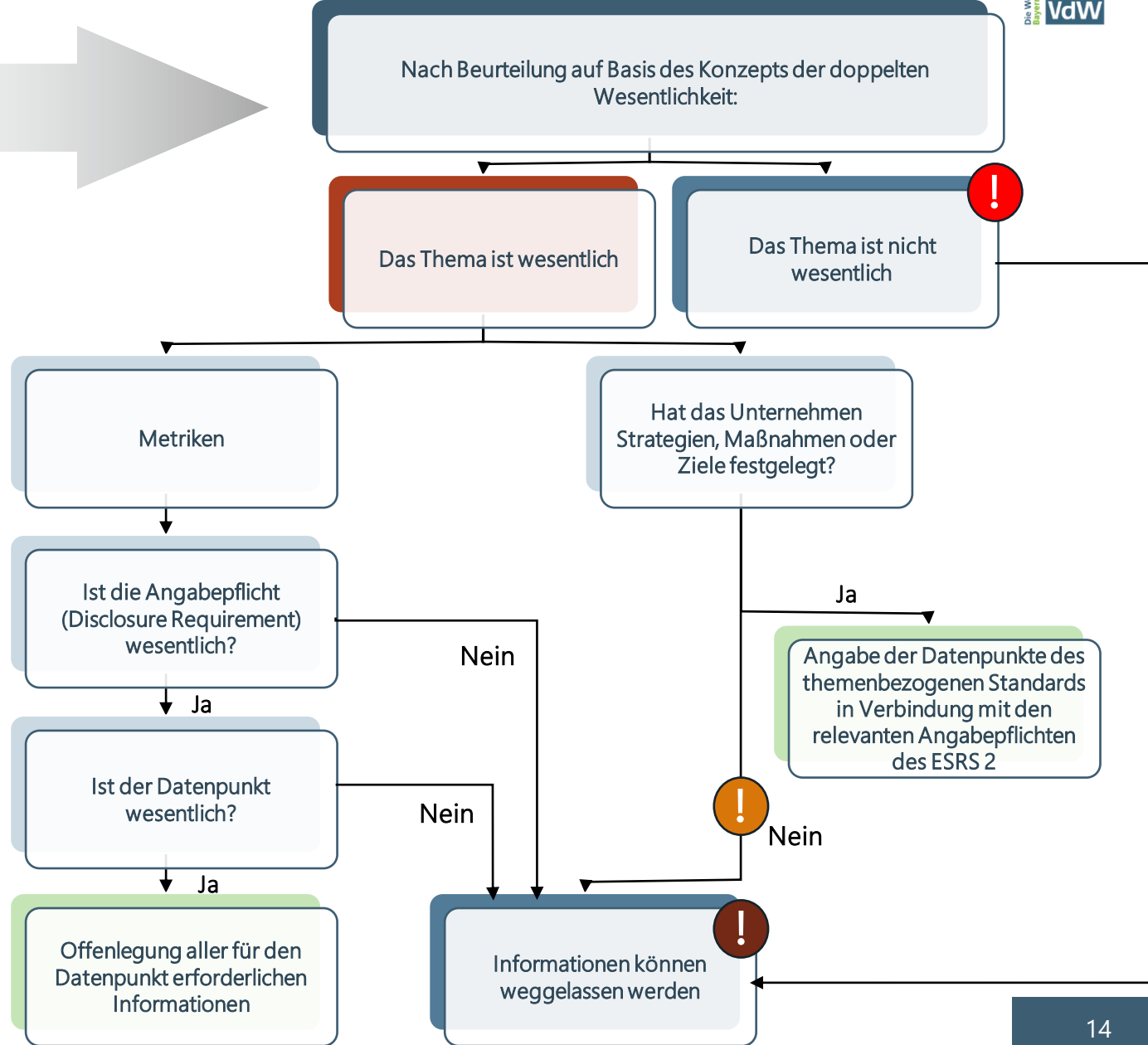
Ist der Datenpunkt wesentlich?

Offenlegung aller für den Datenpunkt erforderlichen Informationen

Hat das Unternehmen Strategien, Maßnahmen oder Ziele festgelegt?

Angabe der Datenpunkte des themenbezogenen Standards in Verbindung mit den relevanten Angabepflichten des ESRS 2

Informationen können weggelassen werden



Nachhaltigkeitsberichterstattung

Dokumentation Auswahl der Wesentlichkeit

ESRS 1 IRO-1 4.1 Angaben zum Prozess der Wesentlichkeitsanalyse

„Das Unternehmen legt sein Verfahren zur Ermittlung seiner Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie zur Bewertung derer, die wesentlich sind, offen.“

➔ VdW Bayern Tool zur Wesentlichkeitsanalyse

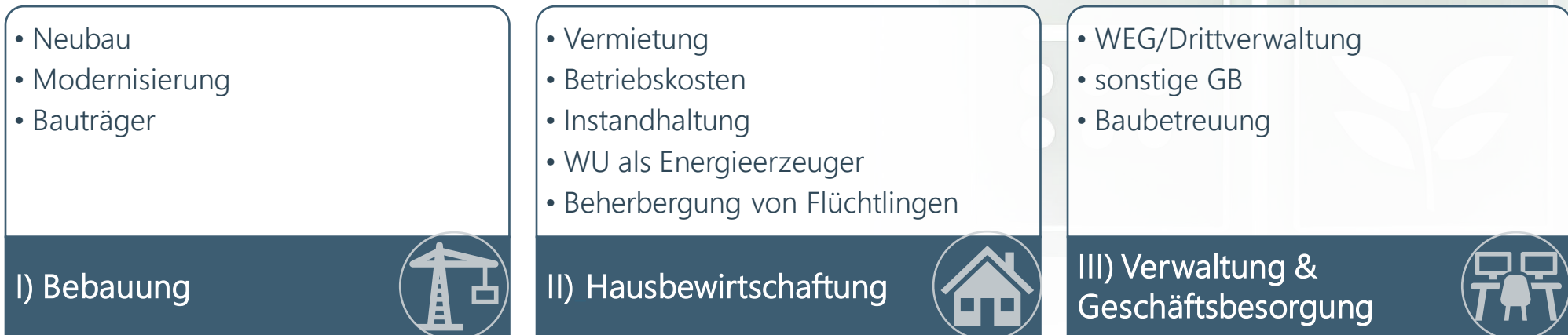


Nachhaltigkeitsberichterstattung

VdW- Tool zur Wesentlichkeitsanalyse

Hauptgeschäftsbereiche sind in der Wohnungswirtschaft ähnlich. Deren Gewichtung bzw. in welcher Form sie betrieben werden variieren aber von Unternehmen zu Unternehmen. Jedes Unternehmen soll seine **eigenen Geschäftsbereiche und Geschäftsbeziehungen analysieren**, die VdW-Wesentlichkeitsanalyse bietet dafür das Grundgerüst.

Aufteilung der WohWi-Wertschöpfungskette („www“) in drei Hauptgeschäftsbereiche:



Für jeden Geschäftsbereich (I) bis (III) ist eine Wesentlichkeitsmatrix zu erstellen.

Vorbereitung der Wesentlichkeitsanalyse

1) Eigene **www** identifizieren

Aufbereitung einer Übersicht relevanter Geschäftsbereiche, Produktionsprozesse, Produktgruppen, sowie Definition relevanter Geschäftsbeziehungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette

2) Themenauswahl aus den Standards mit Themen und Unterthemen

Auswahl erfolgt aufgrund des Anhangs im ESRS 1

3) Stakeholder

Identifikation relevanter Stakeholder für die Wesentlichkeitsanalyse



Nachhaltigkeitsberichterstattung

Wesentlichkeitsanalyse – VdW Tool

Nach unten ist der Standard Abgetragen.

Jeder Hauptgeschäftsbereich hat eine Untereinteilung und diese wird in „Impact“ und in „Financial“ Wesentlichkeit aufgeteilt.

Einteilung in 3 Hautgeschäftsbereiche

Hausbewirtschaftung			A) Vermietung		B) Instandhaltung		C) Betriebskosten		D) WU als Energieerzeuger		E) Beherbergung Flüchtlinge	
Standard	Themen	Unterthemen	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"
ESRS E 1	Anpassung an den Klimawandel		10	10	5	5	10	10	0	0	0	0
	Klimawandel											
	Klimaschutz		5	5								
	Energie											
ESRS E2	Luftverschmutzung		10									
	Wasserverschmutzung				10							
	Bodenverschmutzung											
	Verschmutzung von lebenden Organismen und Nahrungsressourcen		10									
	Besorgniserregende Stoffe				10	10	0	0	10	10		
	Besonders besorgniserregende Stoffe und Mikroplastik											
ESRS E3	Wasser- und Meeres-											

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Wesentlichkeitsmatrix – Beispiel Hausbewirtschaftung

A) Vermietung		B) Instandhaltung		C) Betriebskosten		D) WU als Energieerzeuger		E) Beherbergung Flüchtlinge	
- Gewerbliche Vermietung - Wohnungsvermietung - Preisfreie Vermietung - Preisgebundene Vermietung		- Reparatur - Austausch - Wartung - kleine Renovierungen				- PV-Anlagen - Wasserkraftwerke			
X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impact"	Y= "Financial"	X= "Impa"	Y= "Financial"
	10 5	10 5	5 5	10 10			0 0		

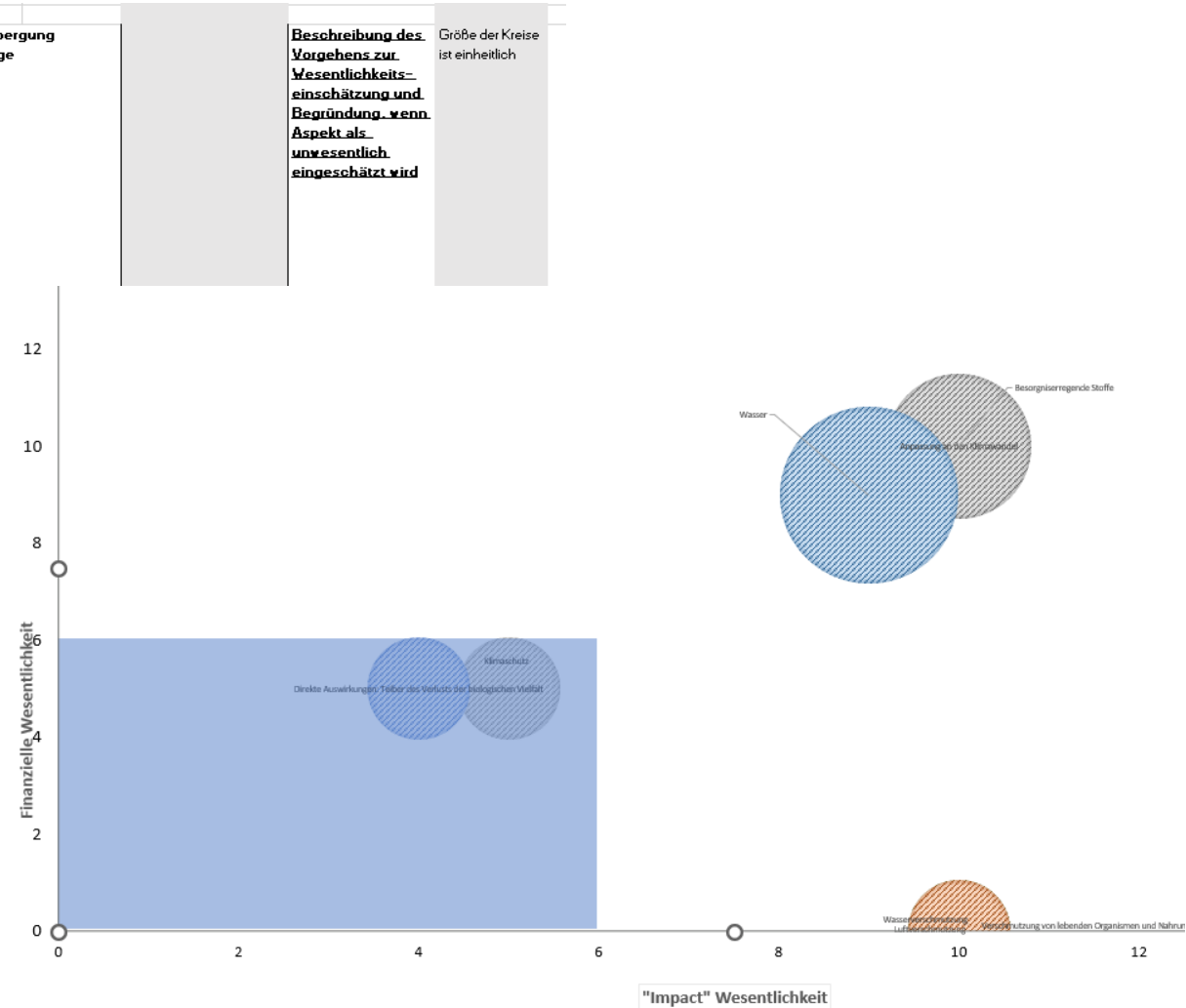
Für jeden Unterpunkt A) bis E) wird ein Wert angegeben.

Es gibt 5 Unterpunkte A) bis E)

Für die Koordinaten in der Wesentlichkeitsmatrix werden die zwei größten Werte verwendet.

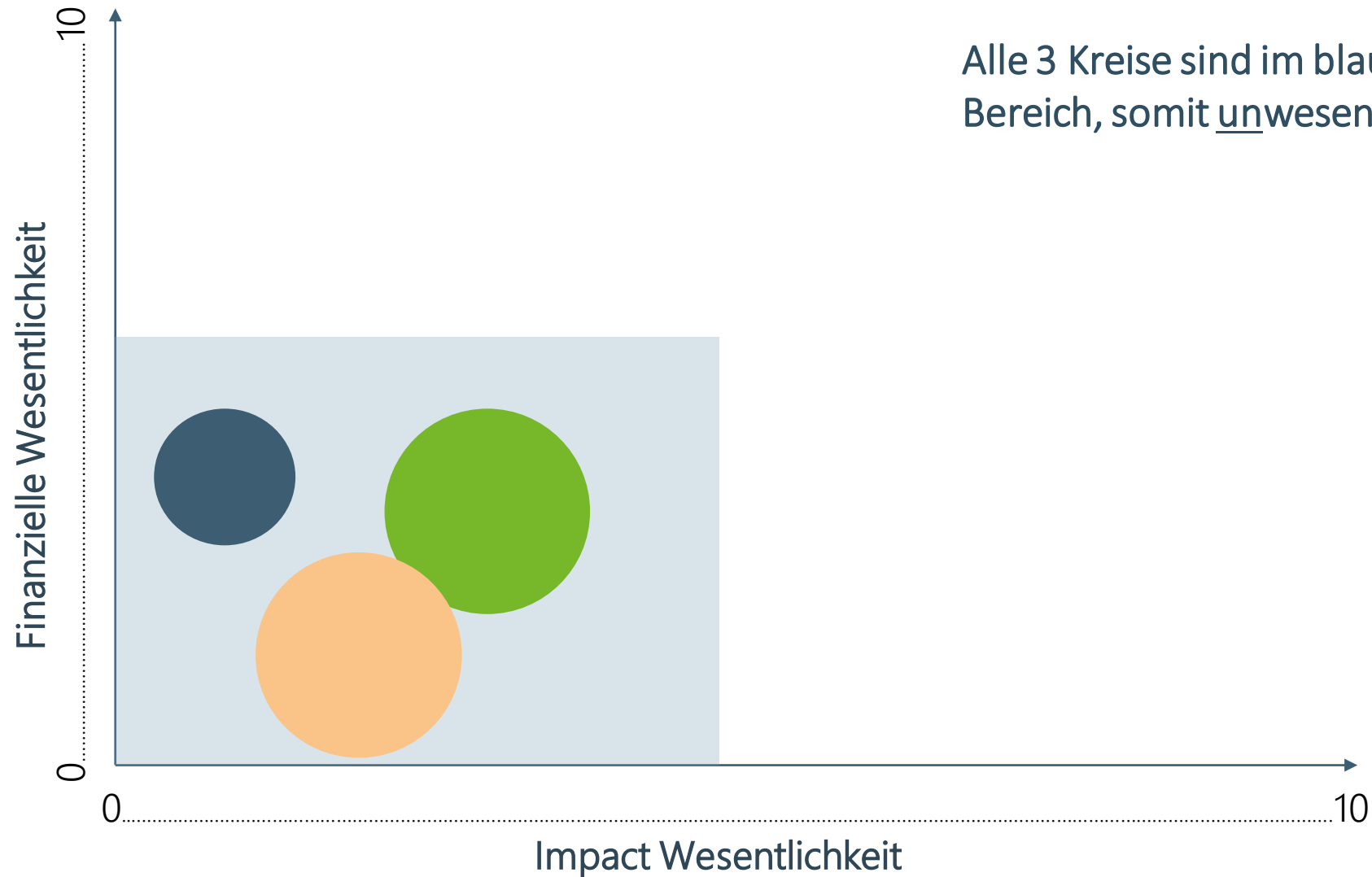
Größe der Kreise hängt von der insgesamt Punktezahl aller 5 Bereiche ab.

Größter Kreis A)+B)+C)+D)+E) über 80 Pkt -> Radius: 5
Niedrigster Kreis A)+B)+C)+D)+E) unter 20 Pkt -> Radius: 1



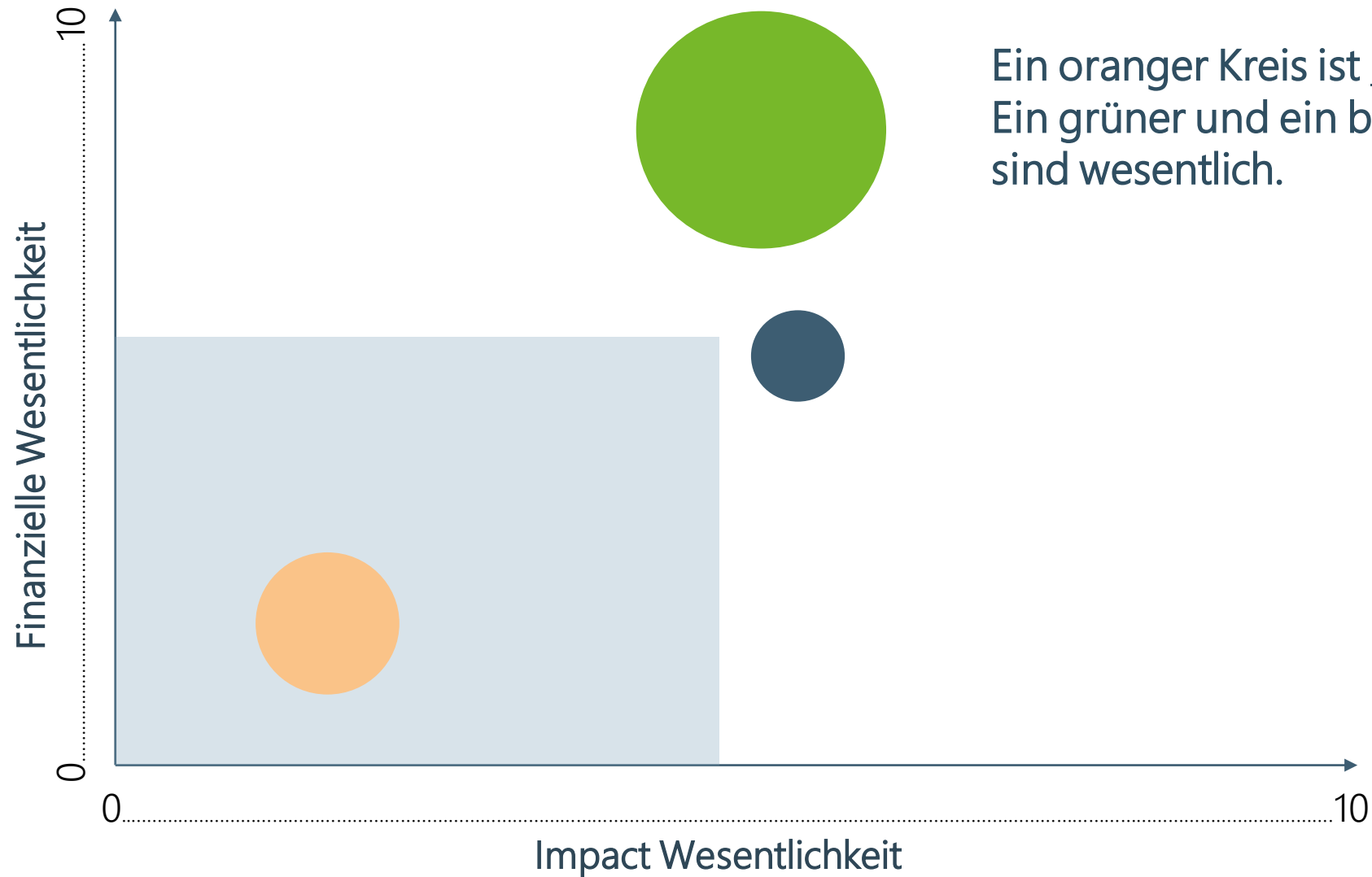
Nachhaltigkeitsberichterstattung

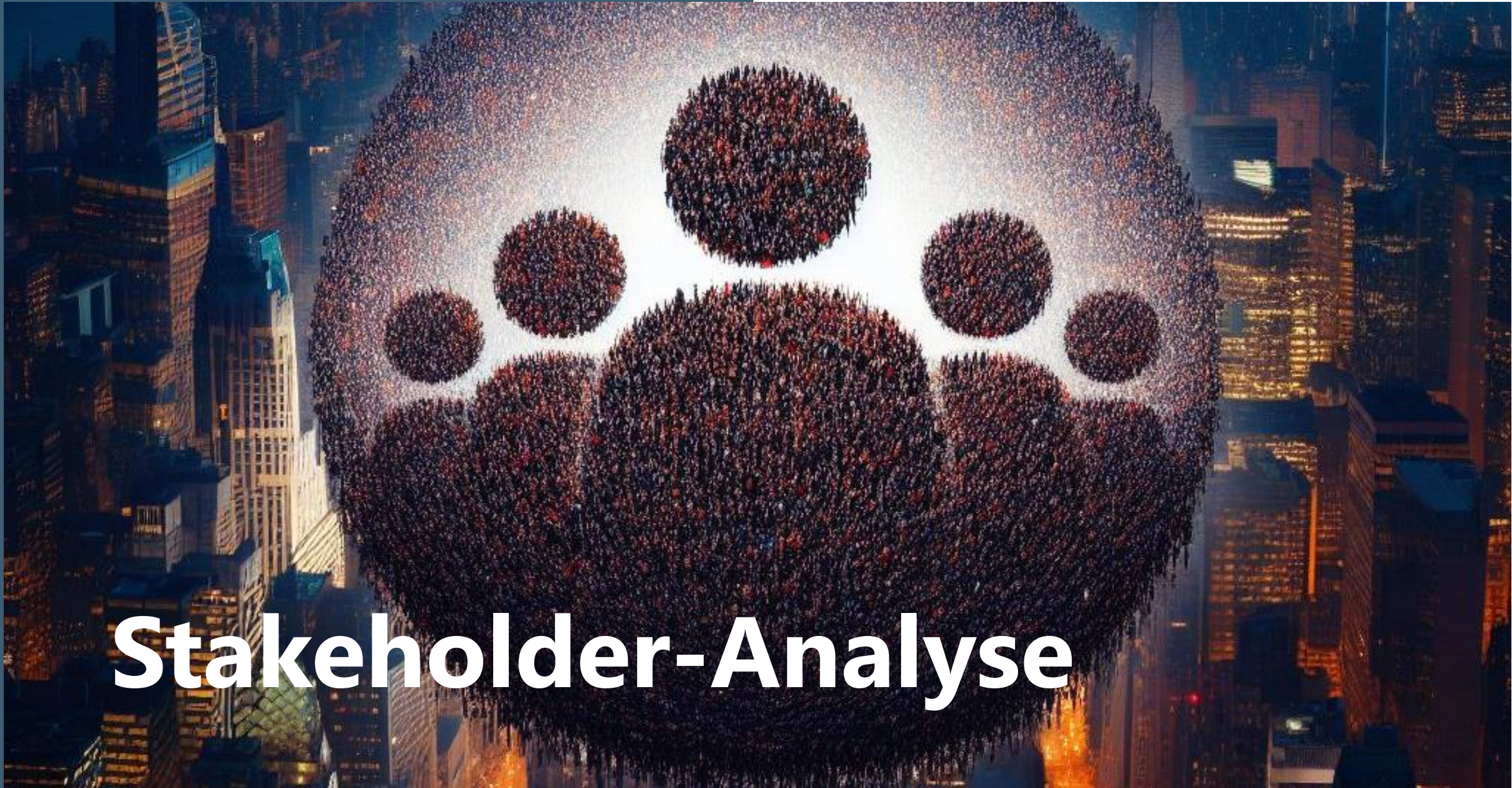
Beispiel Nr. 1



Nachhaltigkeitsberichterstattung

Beispiel Nr. 2





Stakeholder-Analyse

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Stakeholder

ESRS 1 unterscheidet zwei Gruppen von Stakeholdern:

Personen oder Gruppen, die das Unternehmen beeinflussen oder von ihm beeinflusst werden können.

Adressaten von Nachhaltigkeitsberichten

Für die Wohnungswirtschaft relevante Stakeholder:



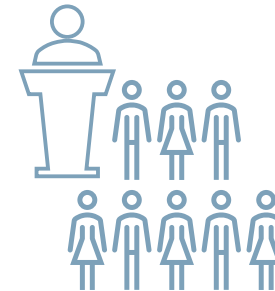
Mieter,
Genossenschafts-
mitglieder,
Anteilseigner



Mitarbeiter



Lieferanten,
Handwerker, Banken



Öffentlichkeit, Politik



Natur



Taxonomie-Verordnung

Überblick über mögliche taxonomiefähige Geschäftstätigkeiten

NACE-Makrosektoren und -tätigkeiten, die unter alle sechs Umweltziele fallen



Die aufgelisteten Aktivitäten sind beispielhaft. Änderungen vorbehalten.

Quelle: IDW

KPIs: Anforderungen an die quantitative Berichterstattung



Nachhaltigkeitsberichterstattung

Berechnung Werte der Taxonomie-VO

Artikel 8 Taxonomie-VO gibt **sechs** Umweltziele vor:

Klimaschutz

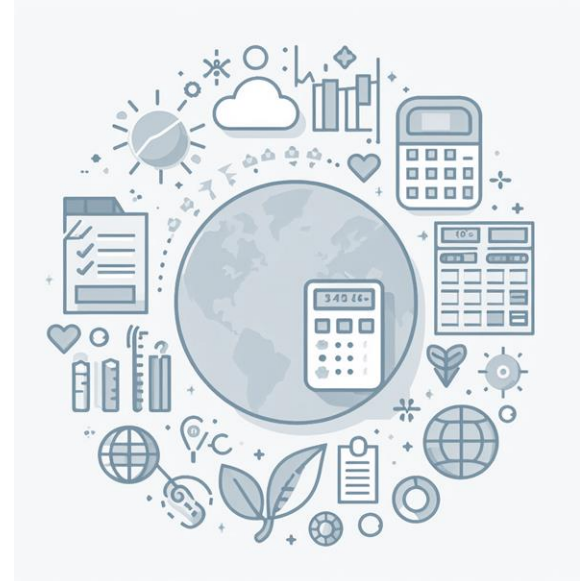
Anpassung an den Klimawandel

Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- & Meeresressourcen

Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft

Vermeidung & Verminderung der Umweltverschmutzung

Schutz & Wiederherstellung der Biodiversität & der Ökosysteme





Deutscher Nachhaltigkeitskodex und ESRS

Nachhaltigkeitsberichterstattung

DNK und ESRS

Überblick über den Inhalt des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Inhalt

Vorwort	2
Zu diesem Leitfaden	4
Bausteine des DNK	7
Ihr Weg zur erfolgreichen Nachhaltigkeitsberichterstattung mit dem DNK	13
Wesentlichkeit und Wesentlichkeitsanalyse	20

DIE 20 KRITERIEN DES DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK) 26

STRATEGIE	29
01 Strategische Analyse und Maßnahmen	30
02 Wesentlichkeit	34
03 Ziele	38
04 Tiefe der Wertschöpfungskette	40

PROZESSMANAGEMENT	45
05 Verantwortung	46
06 Regeln und Prozesse	48
07 Kontrolle	50
08 Anreizsysteme	54
09 Beteiligung von Anspruchsgruppen	58
10 Innovations- und Produktmanagement	62

Grundsätzliche Struktur der ESRS „ESG“ ist vorhanden, allerdings fehlen viele Inhalte. Es ist mit dem DNK ein Anfang gemacht. Aber das Wohnungsunternehmen muss noch viele weitere Bereiche offen legen, um die ESRS zu erfüllen.

UMWELT	67
11 Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen Teilweise ESRS E5	68
12 Ressourcenmanagement	72
13 Klimarelevante Emissionen Teilweise ESRS E1	78

GESELLSCHAFT	83
14 Arbeitnehmerrechte ESRS S1	84
15 Chancengerechtigkeit	90
16 Qualifizierung	94
17 Menschenrechte	98
18 Gemeinwesen ESRS S3	102
19 Politische Einflussnahme	106
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten ESRS G1	110

Struktur von ESRS 1 und ESRS 2 ist überwiegend vorhanden

A photograph of a laptop keyboard in a lush, sunlit jungle setting. The keyboard is in the foreground, slightly out of focus, with sunlight filtering through the dense green foliage in the background, creating a warm, golden glow. The overall scene suggests a connection between technology and nature.

IT & Nachhaltigkeitsberichtserstattung

IT & Nachhaltigkeitsberichtserstattung

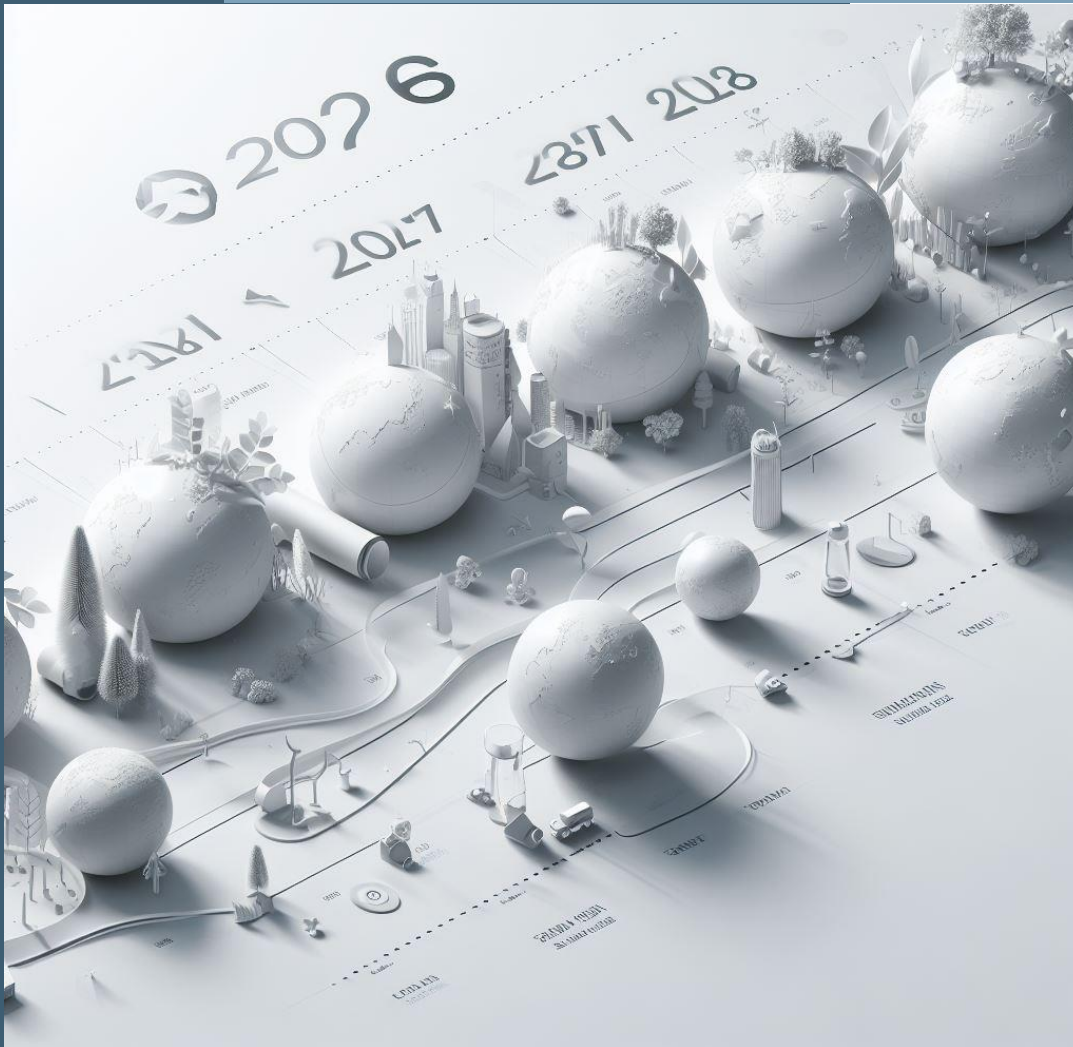
- Da es eine Vielzahl an Softwarelösungen auf dem Markt gibt, ist es momentan nicht endgültig bewertbar, welche Software sich durchsetzen wird.
- Klar ist jedoch, dass es stark davon abhängt, wie das Unternehmen intern organisiert ist. Viele Softwarelösungen bieten nur Eingabeoptionen, die dann automatisch in einen Bericht übertragen werden. Die eigentliche schwere Arbeit der Datenerhebung im Unternehmen nehmen diese Softwareprogramme nicht ab.
- Vorschlag VdW zu Beginn: Nutzen Sie eine Excel-Tabelle, auf die alle Akteure der Nachhaltigkeitsberichterstattung Zugriff bekommen. Tragen Sie in diese Excel ihre ersten Daten ein.





Prüfungssicherheit und Übergangsbestimmungen

Nachhaltigkeitsberichterstattung Regeln der CSRD zur Prüfung



Berichtsjahr 2025

ab Berichtsjahr 2028 ?



Pflicht zur Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts:

- ab 2025 Prüfung mit begrenzter Sicherheit und
- in 2028 soll Festlegung erfolgen, ab wann Prüfung mit hinreichender Sicherheit zu erfolgen hat



Der VdW Bayern empfiehlt den Unternehmen

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Was empfehlen wir den Unternehmen



- ① Geschäftsprozesse analysieren (VdW Bayern Tool)
- ② Wesentlichkeitsanalyse (VdW Bayern Tool)
- ③ Übersicht über zu berichtende Themen (VdW Bayern Tool) und Definition von Verantwortlichkeiten
- ④ Stakeholdereinbindung (VdW Bayern Tool) ggf. auch schon nach Schritt 1
- ⑤ Organisatorische Maßnahmen und Einbindung Dritter zur Informationsbeschaffung
- ⑥ Definition von Reportings und Kontrollmaßnahmen
- ⑦ Berichterstattung (VdW Bayern Vorlage in progress) 😊



Vielen Dank!