

Berliner Business Lunch am 23.05.2023

DR. KLEIN WOWI



Zwischen Anspruch und Wirklichkeit - lassen sich die Klimaanforderungen noch finanzieren?

Christian Gebhardt

Wirtschaftsprüfer

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Big 5 der EU-Nachhaltigkeitsverpflichtungen für Wohnungsunternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität

EU-Taxonomie

**EU-Gebäude-
Richtlinie**

**CSR-
Richtlinie**

**ESRS-
Standards**

**International
Standards on
Auditing**

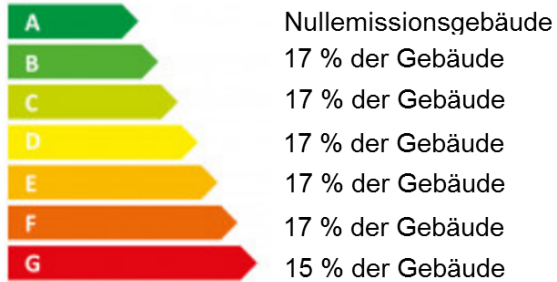


Bildquelle: Group Sustainability Continental AG

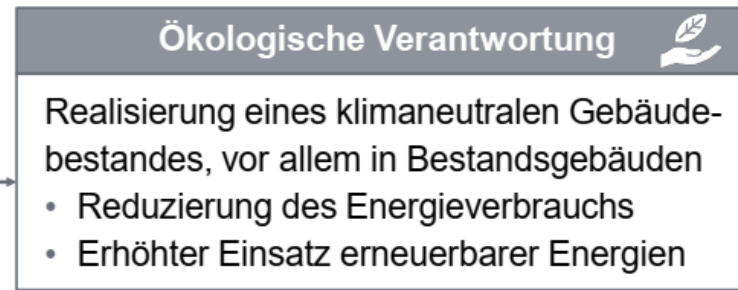
Aufgabe: Klimaneutraler Gebäudebestands bis 2045

EU-Gebäuderichtlinie

Ab 2026: Einheitliche Energieausweise und eine neue Klassifizierung:



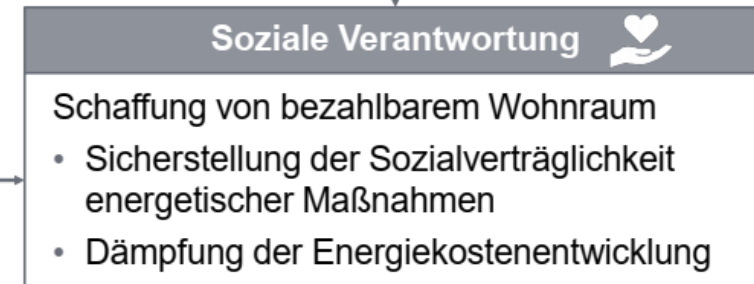
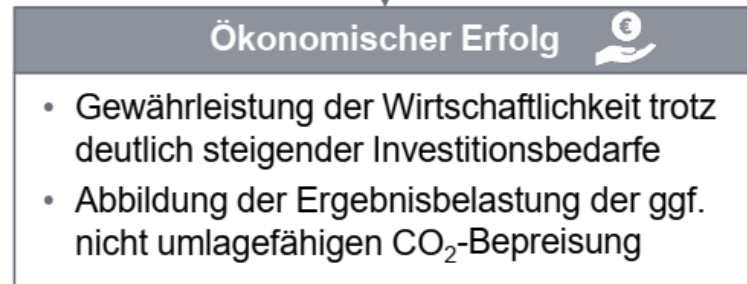
Wohnungsunternehmen



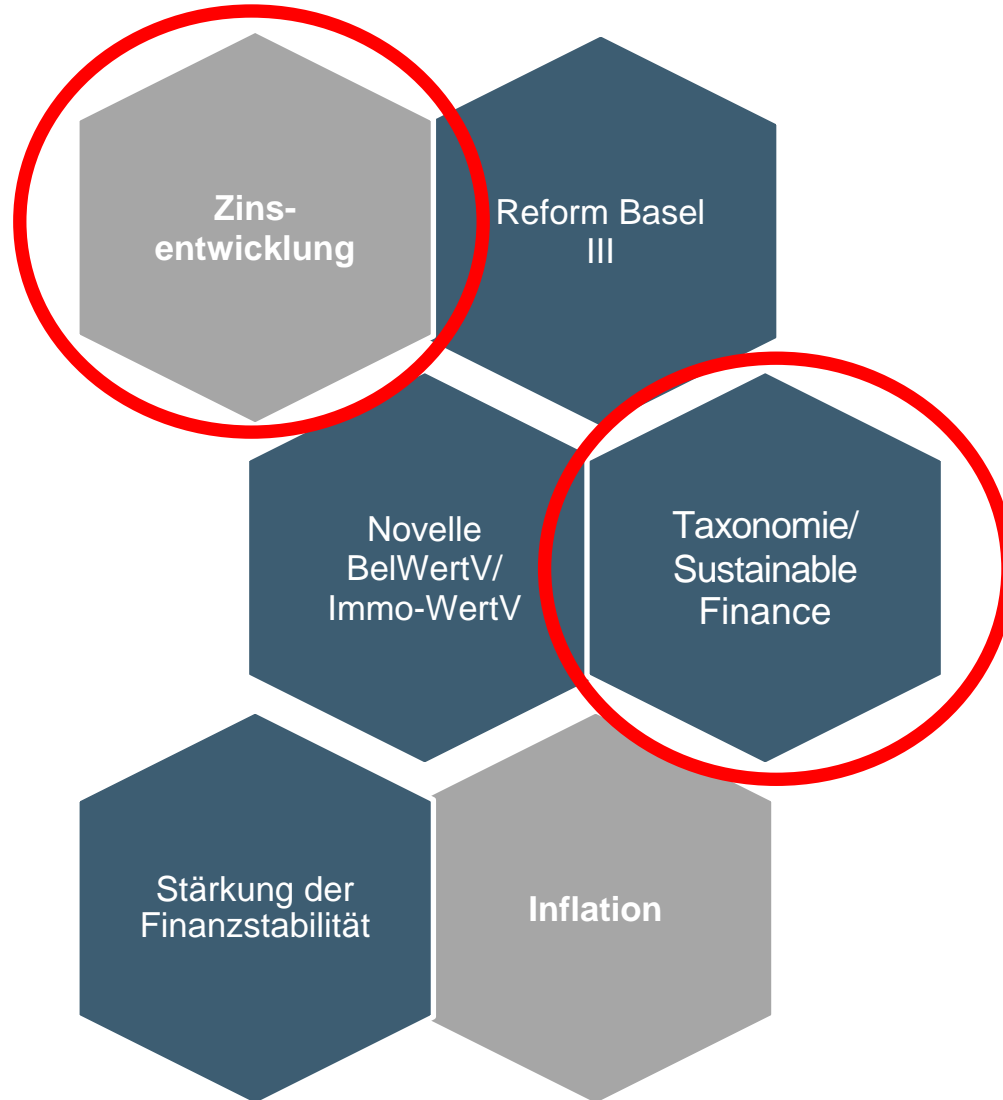
Deutliche Verschärfung der Zielkonflikte in einem nachhaltigen Geschäftsmodell

EU-Aktionsplan Sustainable Finance

Neuausrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz / Langfristigkeit
<ol style="list-style-type: none"> 1. Klassifikationssystem / Taxonomie 2. Standards und Label 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage-/Finanzberatung 5. Benchmarks 	<ol style="list-style-type: none"> 6. Research und Ratings 7. Pflichten institutioneller Anleger 8. Prudenzielle Anforderungen 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance



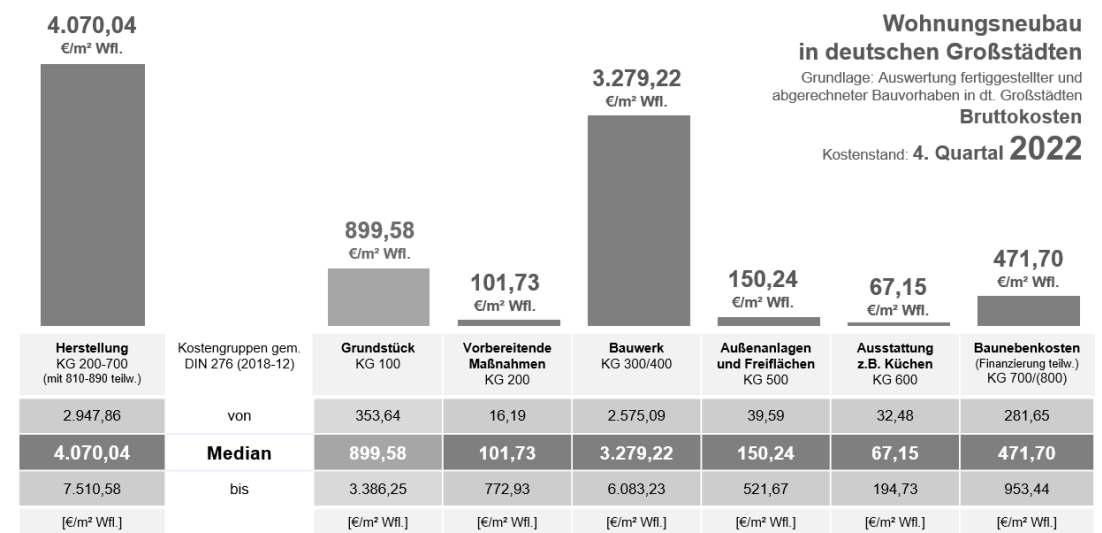
Aktuelle Themen im Bereich Finanzierung



Quo vadis Zinsentwicklung und Baukosten?



Quelle: Dr. Klein



Quelle: Arge für zeitgemäßes Bauen e.V. 2023

EU-Taxonomie

Banken haben neben der **Taxonomiefähigkeit**, die bereits seit Berichtsjahr 2021 zu berichten ist, ab dem Berichtsstichtag **31.12.2023** die gehaltenen Vermögenswerte mittels festgelegter Bewertungskriterien individuell auf ihre **Taxonomiekonformität** hin zu prüfen.

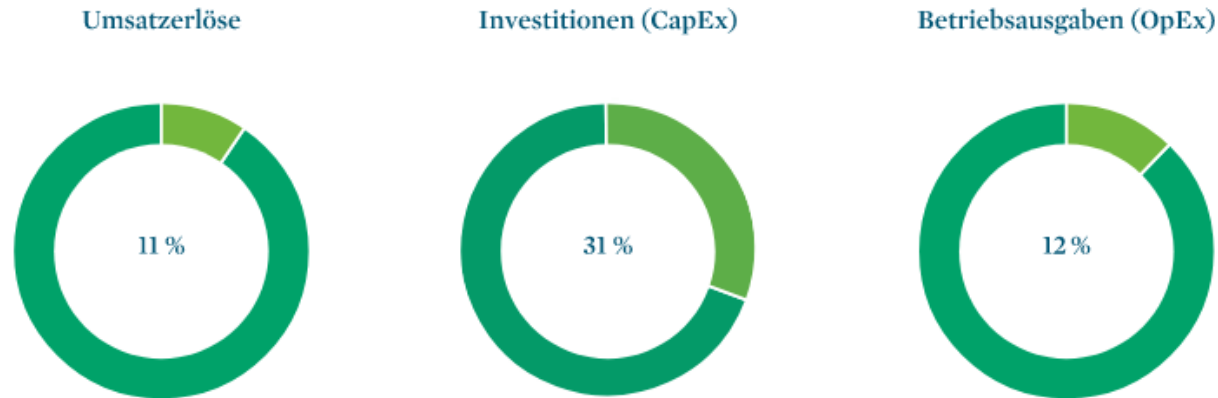


Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp

Exkurs: Berichterstattung nach Art. 8 EU-Taxonomie

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2022:

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten der Vonovia



Quelle:
Vonovia Lagebericht zum 31.12.2022

A.2 Taxonomie-fähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht Taxonomie-konforme Tätigkeiten)

4.1 - Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	0,00	0,0
4.20 - Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit Bioenergie	0,00	0,0
7.7 - Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	1.070.458,77	87,6
Umsatz Taxonomie-fähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht Taxonomie-konforme Tätigkeiten)	1.070.458,77	87,6

Quelle:
LEG Lagebericht zum 31.12.2022

Soziale Taxonomie-Kriterien: Arbeitskreis VÖB, vdp und GdW: Erarbeitung von Kriterien für eine soziale Taxonomie

Mögliche Kriterien zur Messung des Social Values

- Höhe der Miete, Quartiersqualität, Gemeinschaft, Wohnqualität, Sicherheit, soz. Einrichtungen und Definition weiterer Merkmale

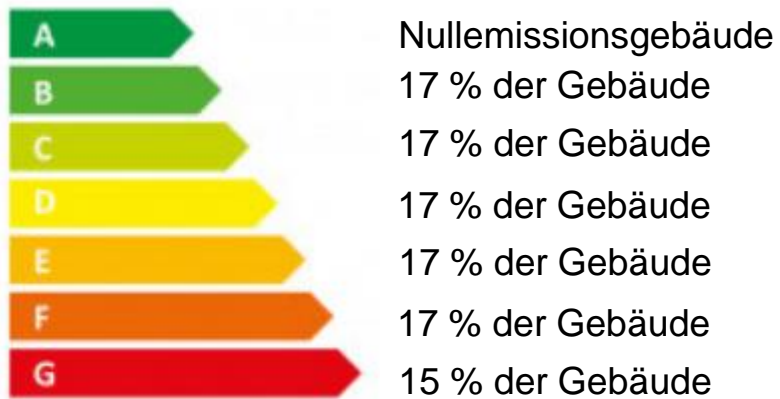
 Höhe der Miete	 Quartiersqualität	 Gemeinschaft	 Wohnqualität	 Sicherheit
Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts	Grünflächen (Kinder-) Betreuungsangebote Schnellladesäulen Pflegestützpunkte Paketabholstation	Generationsgerechte Flächen Gemeinsame Veranstaltungen	Fahrradstellplätze Barrierefreier Zugang Barrierearme Mietflächen Gemeinsame Grünflächen Stellplätze Kinderwagen Private Außenflächen	Nutzerfreundliche Mülltrennung Stellplätze Rollatoren Gestaltung Treppenhäuser Ästhetisches Design Einbruchshemmende Wohnungstüren Außenbeleuchtung Einsehbare Hauseingänge Zutritt nur Zugangsberechtigte Briefkästen von außen zu beschicken, von innen zu leeren Smart-Living-Elemente

Das aktualisierte S-ESG-Modell (DSGV-Branchendienst & S-Rating)

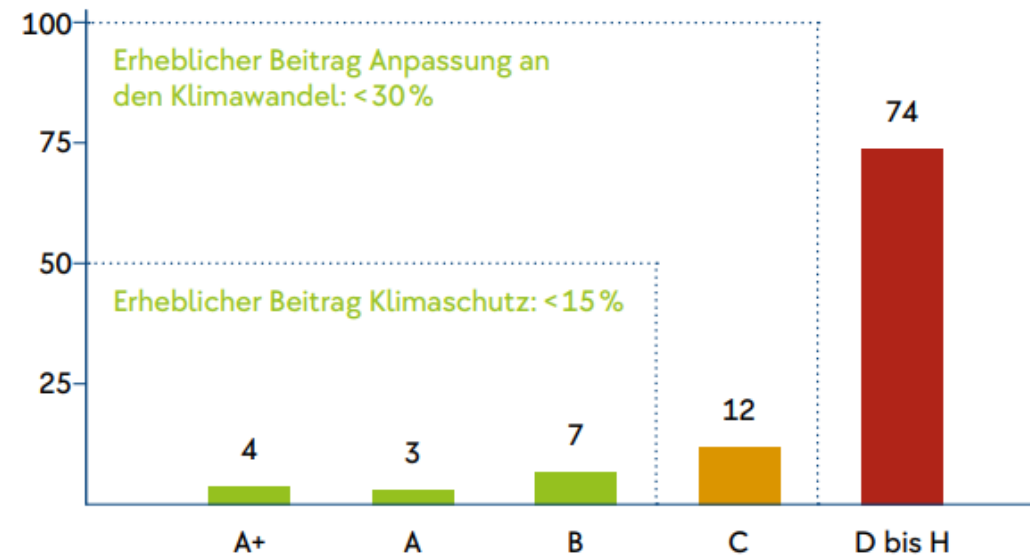
Dimension	Kriterium	Indikator
E Environment (60 %)	Treibhausgasemissionen (60 %)	E1: CO2-äquivalente Emissionen (Scope 1-3) im Verhältnis zur Bruttowertschöpfung
	Wasserverbrauch (10 %)	E2: Wassereinsatz relativ zur Bruttowertschöpfung
	Steuern für umweltschädliche Aktivitäten (10 %)	E3: Umweltbezogene Steuern relativ zur Bruttowertschöpfung
	Physische und transitorische Risiken (20 %)	E4: Expertenbeurteilung physischer Risiken, zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten
S Social (30 %)	Soziale Sicherheit der Mitarbeiter (20 %)	S1: Ausschließlich geringfügig Beschäftigte im Verhältnis zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
	Angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz (20 %)	S2: Ausgaben für Leiharbeiter im Verhältnis zur Anzahl aller Lohn- und Gehaltsempfänger
	Arbeitsrechtliche Standards, Diskriminierung (40 %)	S3: Gender Pay Gap in Prozent
	Soziale Risiken durch politische Maßnahmen und Veränderungen des Marktumfeldes (20 %)	S4: Expertenbeurteilung sozialer Risiken aufgrund zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten
G Governance (10 %)	Gesetzeskonforme Unternehmensführung, Unternehmensethik (80 %)	G1: Governance-Index zur Bewertung von Korruption, Menschenrechtsverstößen, Schwarzarbeit, illegaler Beschäftigung und Sozialleistungsbetrug
	Governance-Risiken durch politische Maßnahmen und Veränderungen des Marktumfeldes (20 %)	G2: Expertenbeurteilung von Governance-Risiken aufgrund zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten

EU-Gebäuderichtlinie

Ab 2026: Einheitliche Energieausweise und eine neue Klassifizierung:



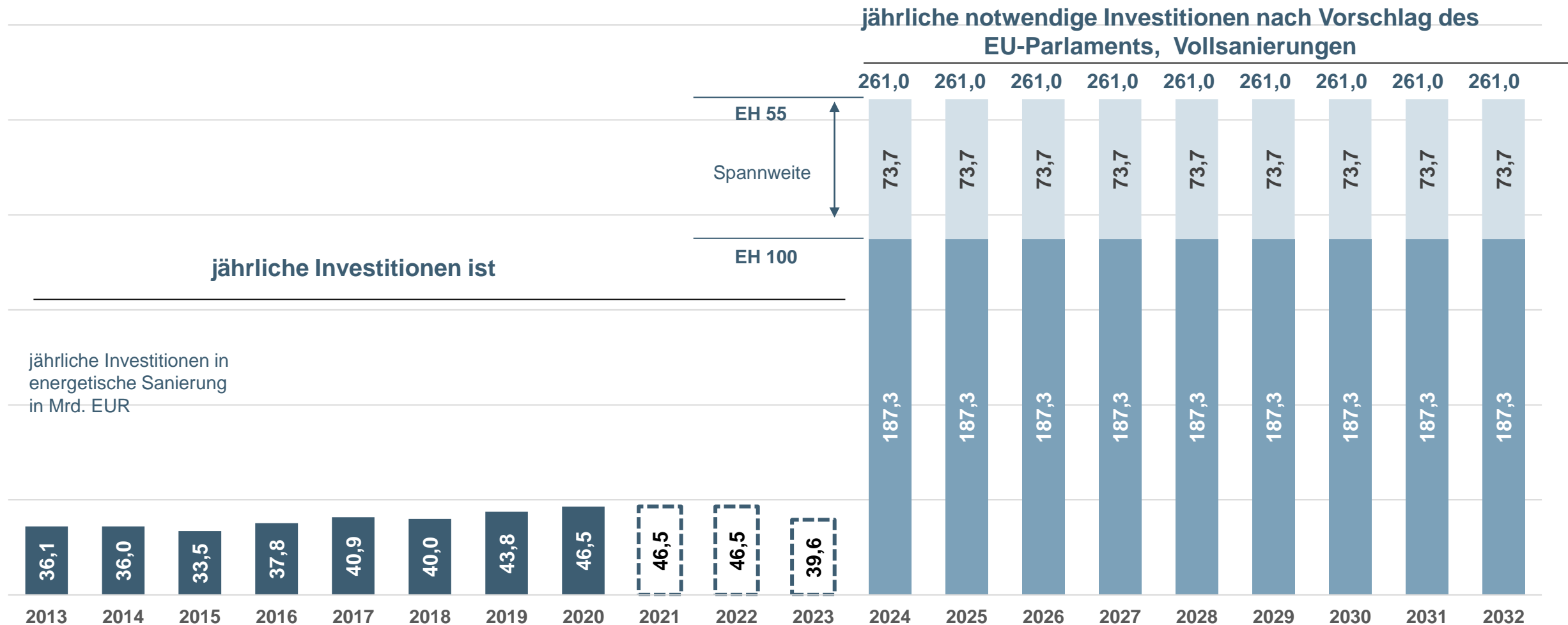
Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden (in %)



Quelle: Sven Bienert/ Irebs, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), 2021

Auswirkungen der EPBD-Richtlinie: jährliche notwendige Investitionen nach Vorschlag des EU-Parlamentes

Vollsanierungen



Modellrechnung: Keine EU-Klasse F und G mehr im Markt ab 2030 (30 %) und keine EU-Klasse E mehr im Markt ab 2033 (noch mal 15 %) d.h. bis 2033 werden 45 % der Gebäude energetisch saniert. Angenommener Zielstandard sind in Deutschland typische (EH 100) bzw. teilweise politisch geforderte (EH 55) Sanierungsniveaus

Quelle: Bauvolumenrechnung des DIW; BBSR Online-Publikation 32/2021, eigene Schätzung (2021-2023); eigene Modellrechnung

EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Ziel

- » CSRD soll Mängel und bestehende Lücken in den aktuellen Vorschriften zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen beseitigen
- » Künftig müssen die betroffenen Unternehmen zu bestimmten Nachhaltigkeitsaspekten im Lagebericht berichten; die Nachhaltigkeitsberichterstattung unterliegt der Prüfungspflicht durch einen unabhängigen Prüfer (auch der Abschlussprüfer)
- » European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) wurde beauftragt, Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung auszuarbeiten

Zeitlinie



European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

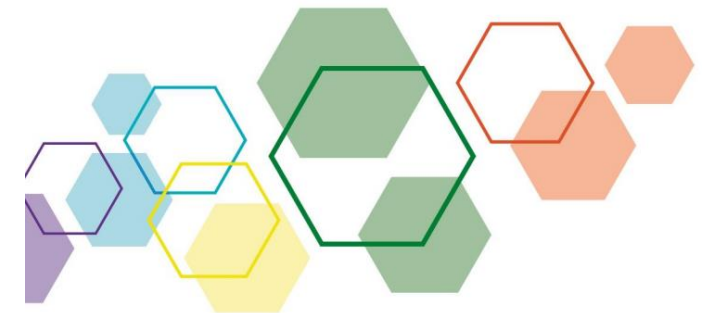
- Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für alle großen Unternehmen ab Berichtsjahr 2025

Cross Cutting Standards		
ESRS 1: Übergreifende Prinzipien	ESRS2: Allgemeine Angaben, Strategie, Governance und Wesentlichkeitsanalyse	
Topical Sector Agnostic Standards		
Umwelt	Soziales	Governance
ESRS E1: Klimawandel	ESRS S1: Eigene Mitarbeiter	ESRS G1: Governance, Risikomanagement und interne Kontrolle
ESRS E2: Umweltverschmutzung	ESRS S2: Beschäftigte in der Wertschöpfungskette	
ESRS E3: Wasser- und Meeresressourcen	SRS S3: Betroffene Gemeinschaften	ESRS G2: Verhalten im Geschäftsleben
ESRS E4: Biologische Vielfalt und Ökosysteme	ESRS S4: Verbraucher und Endnutzer	
ESRS E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft		

COVER NOTE FOR PUBLIC CONSULTATION

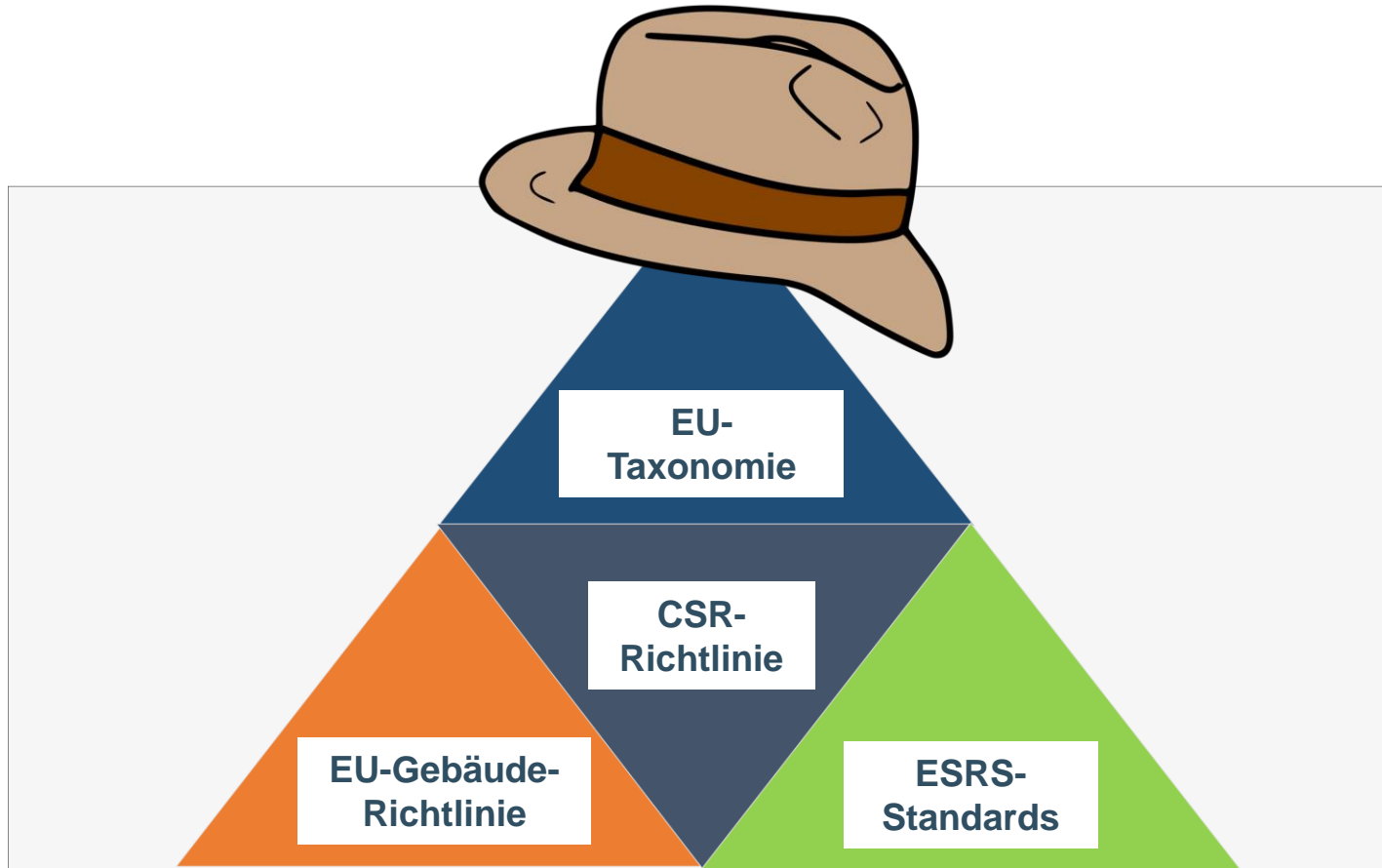
DRAFT EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS

April 2022



Open for comments until 8 August 2022

Alles unter einem Hut – Die Nachhaltigkeitsbausteine



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Arbeitshilfe 86

Grüne Finanzierung

EU-Taxonomie und die Auswirkungen
auf die Wohnungswirtschaft

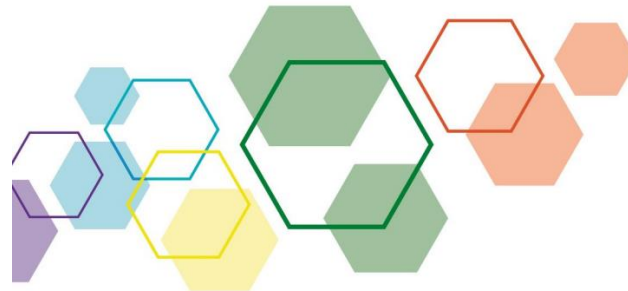


Mai 2021

COVER NOTE FOR PUBLIC CONSULTATION

DRAFT EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS

April 2022



Open for comments until 8 August 2022

PTF-ESRS
Project Task Force on European sustainability reporting standards



EU-Taxonomie

EU-Gebäude-
Richtlinie

CSR-
Richtlinie

ESRS-
Standards

International
Standards on
Auditing

