

**Business Lunch am 07.09.2023**

**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**

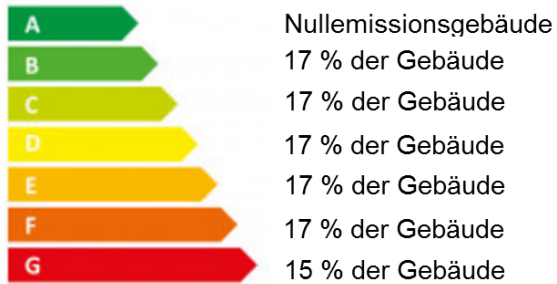
**International  
Standards on  
Auditing**




# Aufgabe: Klimaneutraler Gebäudebestands bis 2045

## EU-Gebäuderichtlinie

Ab 2026: Einheitliche Energieausweise und eine neue Klassifizierung:



## Wohnungsunternehmen

**Ökologische Verantwortung** 


Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes, vor allem in Bestandsgebäuden

- Reduzierung des Energieverbrauchs
- Erhöhter Einsatz erneuerbarer Energien

**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"> <li>1. <b>Klassifikationssystem / Taxonomie</b></li> <li>2. Standards und Label</li> <li>3. Förderung von Investitionen</li> <li>4. Anlage-/Finanzberatung</li> <li>5. Benchmarks</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. <b>Research und Ratings</b></li> <li>7. Pflichten institutioneller Anleger</li> <li>8. Prudenzielle Anforderungen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. <b>Offenlegung, Rechnungslegung</b></li> <li>10. Corporate Governance</li> </ol>

**Ökonomischer Erfolg** 

- Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit trotz deutlich steigender Investitionsbedarfe
- Abbildung der Ergebnisbelastung der ggf. nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Bepreisung

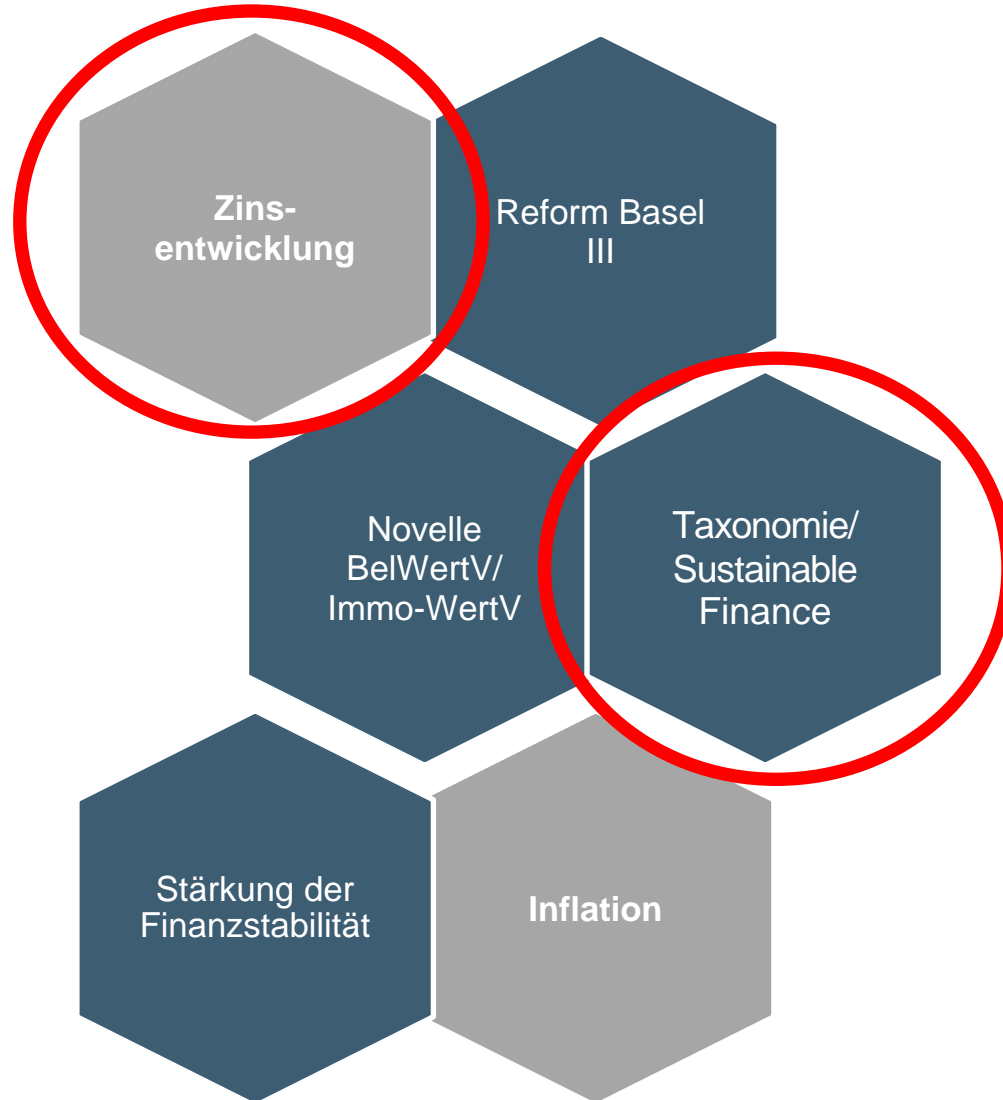


**Soziale Verantwortung** 

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

- Sicherstellung der Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen
- Dämpfung der Energiekostenentwicklung

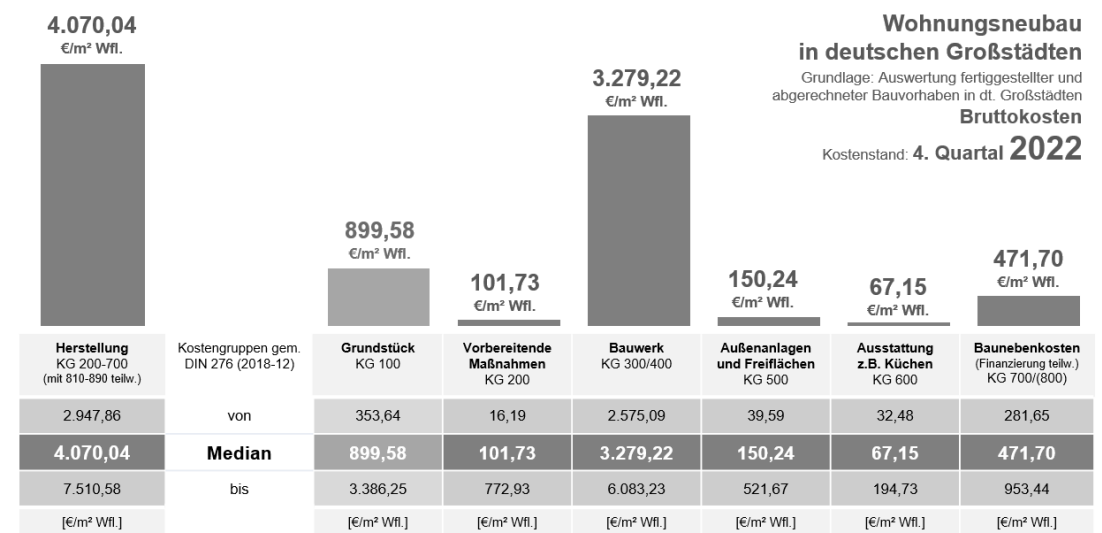
# Aktuelle Themen im Bereich Finanzierung



# 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.



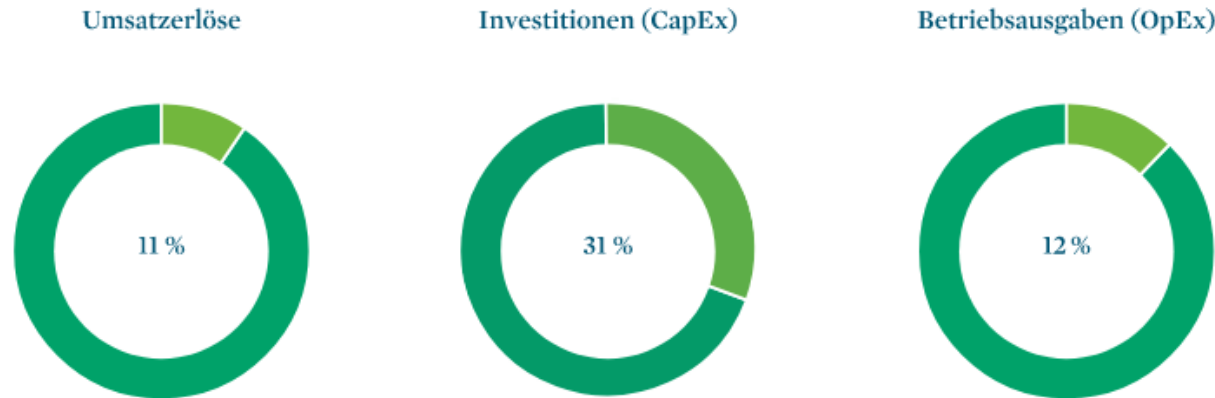
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken vdp



# 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
<b>Umsatz Taxonomie-fähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht Taxonomie-konforme Tätigkeiten)</b>	<b>1.070.458,77</b>	<b>87,6</b>

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

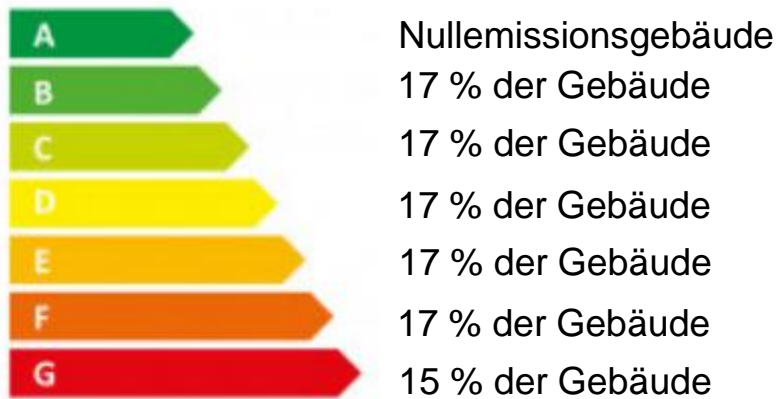


## Das aktualisierte S-ESG-Modell (DSGV-Branchendienst & S-Rating)

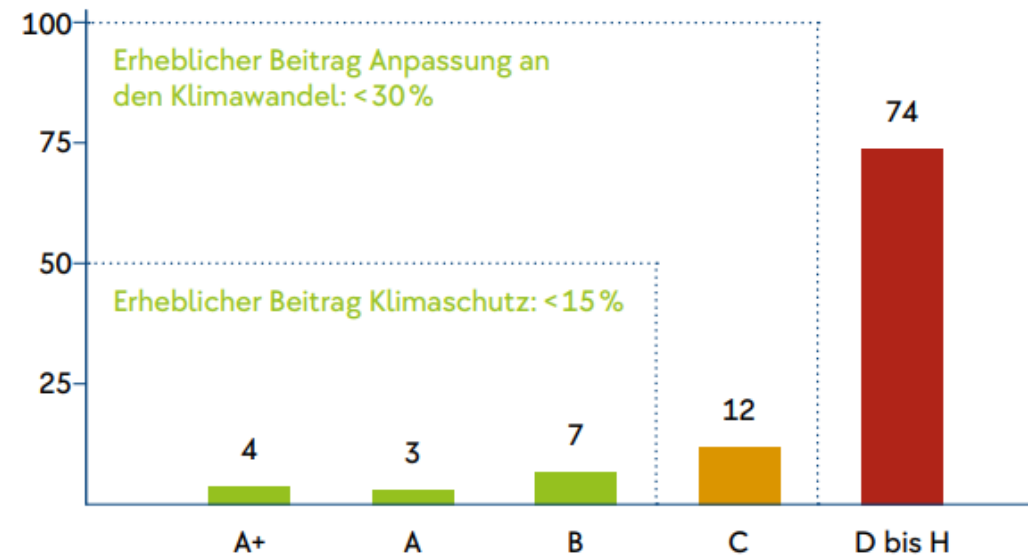
Dimension	Kriterium	Indikator
<b>E</b> Environment (60 %)	Treibhausgasemissionen (60 %)	E1: CO2-äquivalente Emissionen (Scope 1-3) im Verhältnis zur Bruttowertschöpfung
	Wasserverbrauch (10 %)	E2: Wassereinsatz relativ zur Bruttowertschöpfung
	Steuern für umweltschädliche Aktivitäten (10 %)	E3: Umweltbezogene Steuern relativ zur Bruttowertschöpfung
	Physische und transitorische Risiken (20 %)	E4: Expertenbeurteilung physischer Risiken, zukünftiger politischer Maßnahmen, technologischem Wandel und verändertem Kundenverhalten
<b>S</b> 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
<b>G</b> 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:



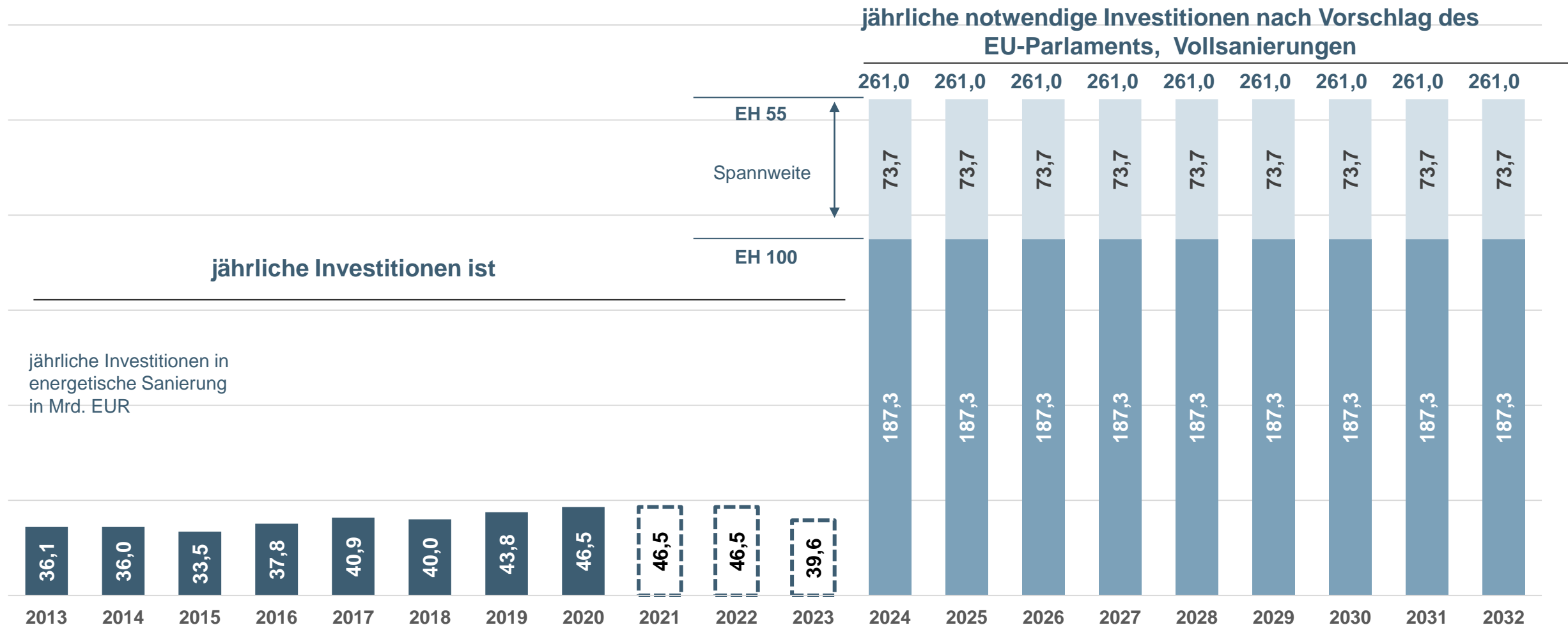
## Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen von deutschen Wohngebäuden (in %)



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-CSR-Richtlinie und ESRS- Berichterstattung

INVESTMENTFONDSTAG DER BÖRSEN-ZEITUNG BöZ+



## „Es liest keiner die Nachhaltigkeitsberichte“

Der ESG-Experte Alexander Bassen warnt vor zu kleinteiligen Anforderungen an die verpflichtenden Nachhaltigkeitsberichterstattungen im Zuge der EU-Richtlinie CSRD.

Frankfurt, 28.10.2021

Bernd Neubacher



Alexander Bassen, Prof. für Kapitalmärkte und Unternehmensführung an der Universität Hamburg

Alexander Bassen



# 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)

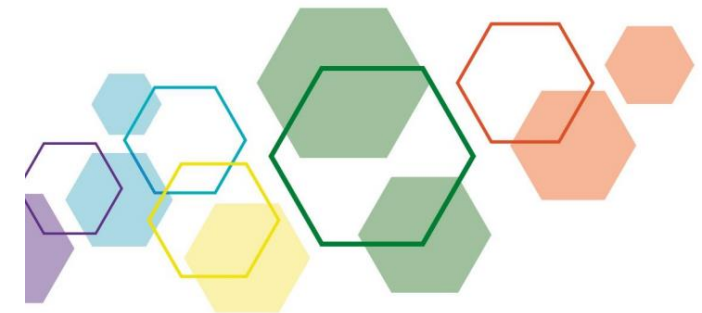
- Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für alle großen Unternehmen ab Berichtsjahr 2025

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

COVER NOTE FOR PUBLIC CONSULTATION

## DRAFT EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS

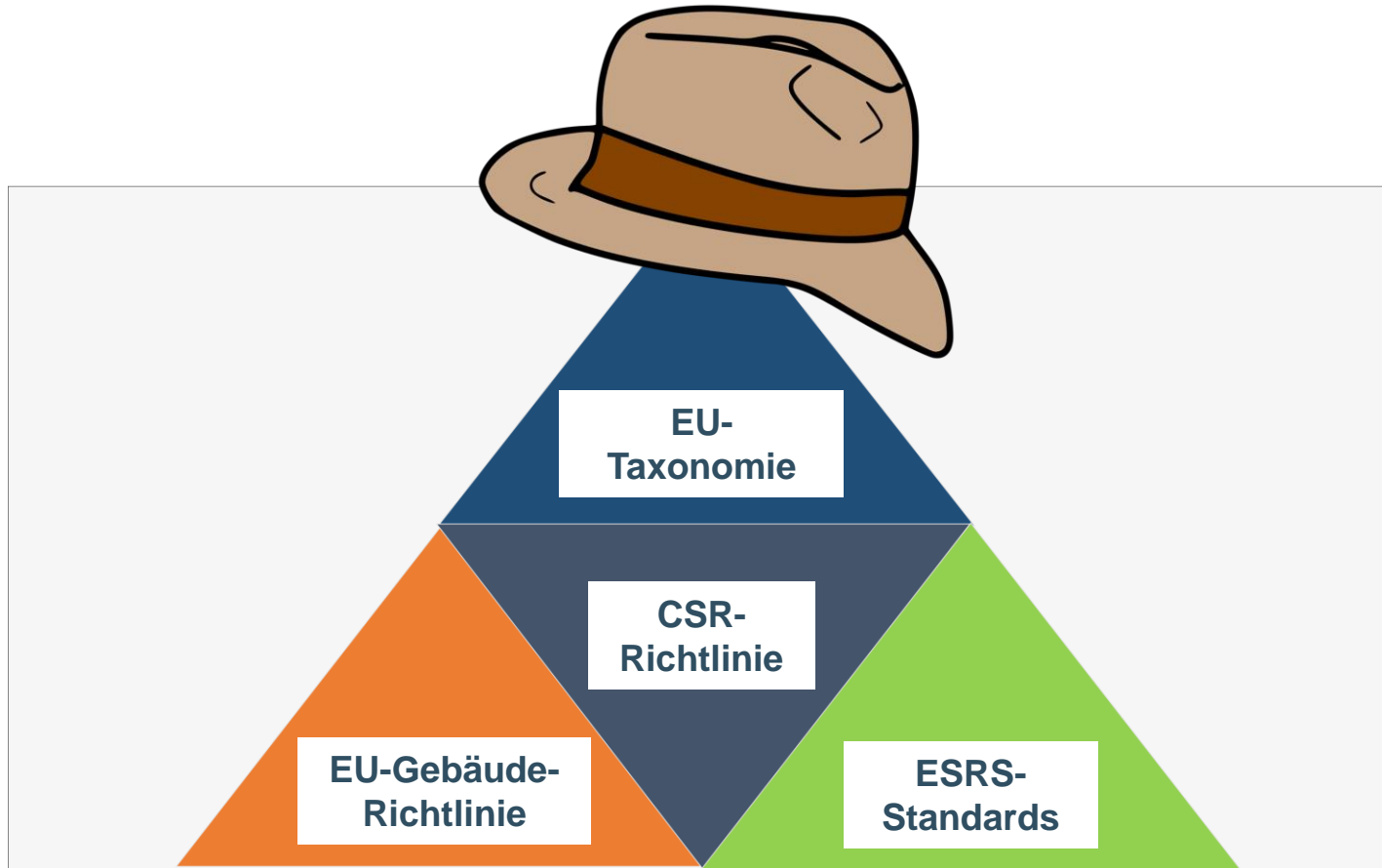
April 2022



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



## Taxonomie Check

