

# Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung Arbeitstagung 2023

## Arbeitsgruppe 1: Green-Finance / Nachhaltigkeitsberichterstattung / Taxonomie-Check

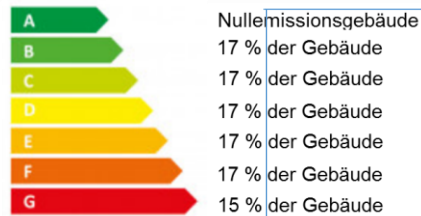
## Welche Anforderungen bestehen an „grüne Finanzierungen“ und wie lässt sich der Klimapfad finanzieren?

- Finanzierung des Klimapfades
- Anforderungen der Banken

# Aufgabe: Klimaneutraler Gebäudebestands bis 2045

## EU-Gebäuderichtlinie

Ab 2026: Einheitliche Energieausweise und eine neue Klassifizierung:



## Ökologische Verantwortung

Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes, vor allem in Bestandsgebäuden

- Reduzierung des Energieverbrauchs
- Erhöhter Einsatz erneuerbarer Energien

## EU-Aktionsplan Sustainable Finance

| Neuausrichtung der Kapitalflüsse  | Einbettung in das Risikomanagement  | Förderung von Transparenz / Langfristigkeit   |
|---|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Klassifikationssystem /Taxonomie</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. Research und Ratings</li> <li>7. Pflichten institutioneller Anleger</li> <li>8. Prudenzielle Anforderungen</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>9. Offenlegung, Rechnungslegung</li> <li>10. Corporate Governance</li> </ol> |

**Deutliche Verschärfung der Zielkonflikte in einem nachhaltigen Geschäftsmodell**

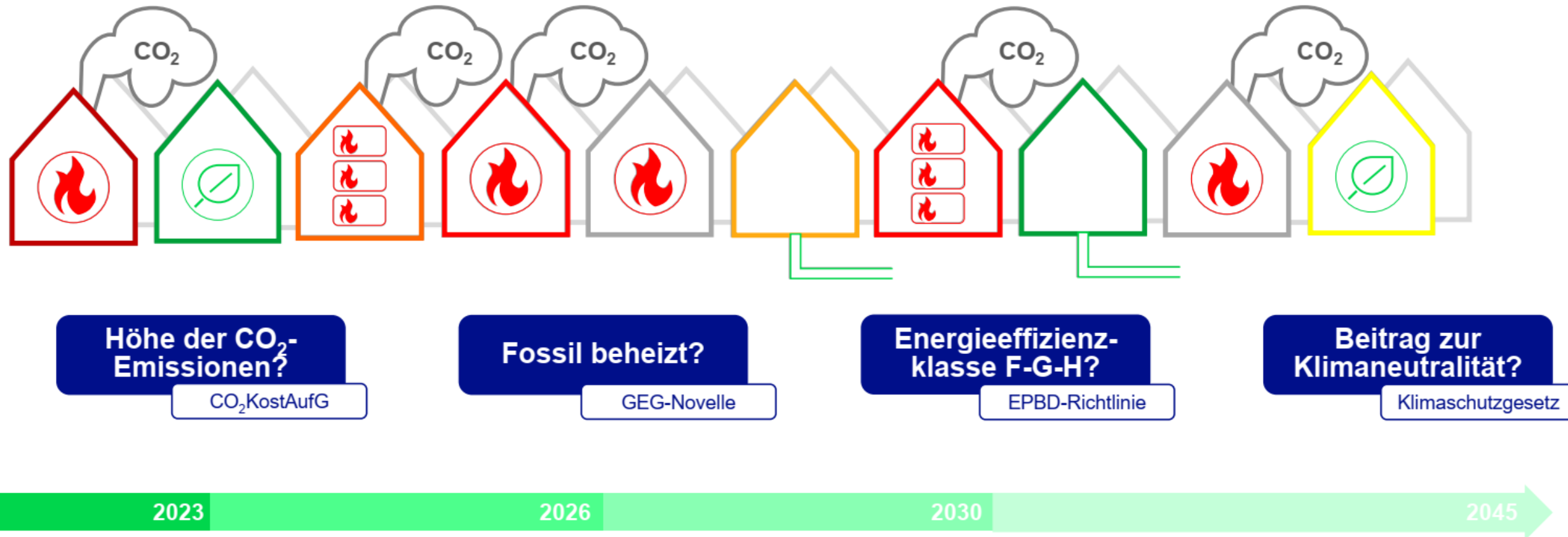
## Ökonomischer Erfolg

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

## Soziale Verantwortung

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Sicherstellung der Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen
  - Dämpfung der Energiekostenentwicklung

# Herausforderungen Klimaneutralität



# Schritt 1: Klassifizierung des Gebäudebestandes

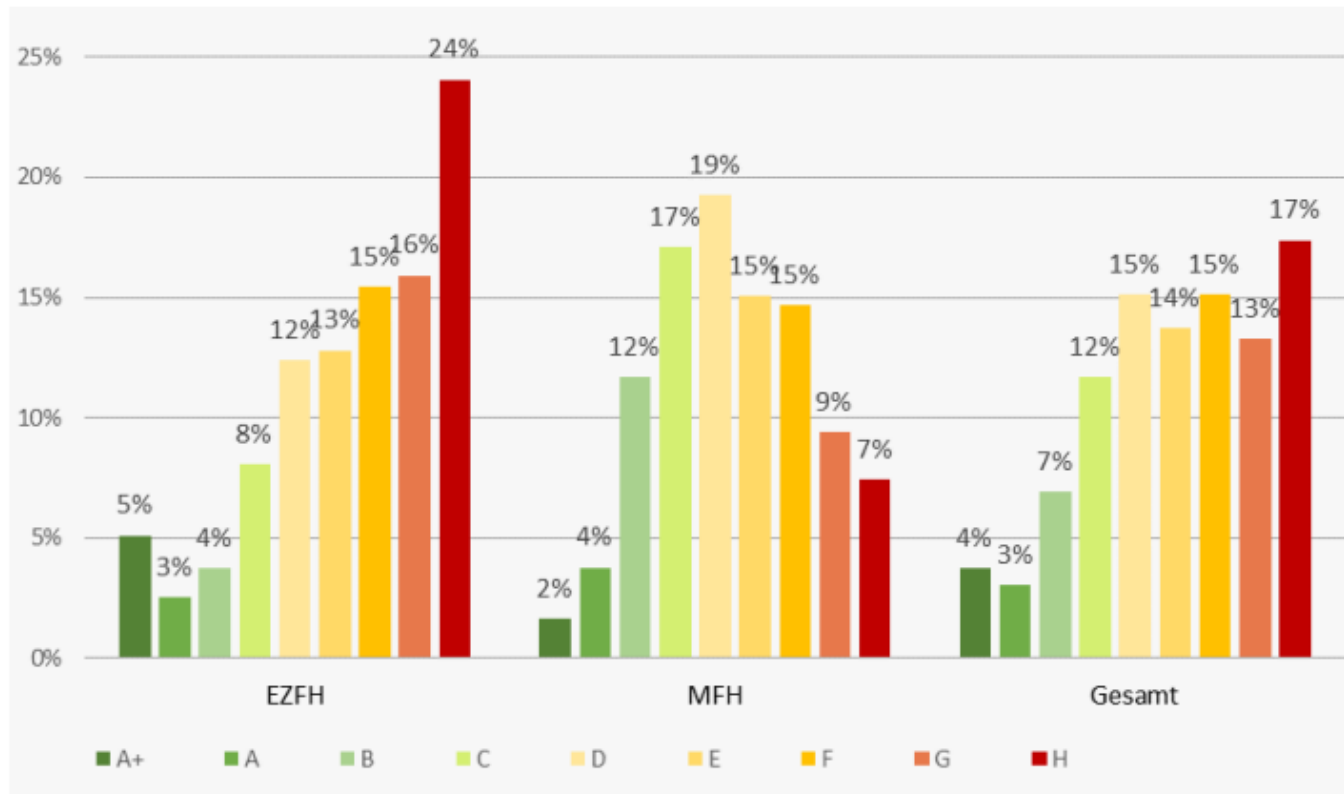
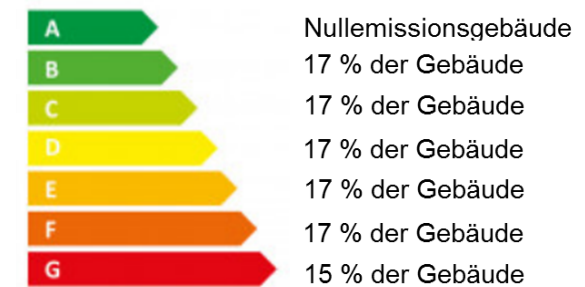


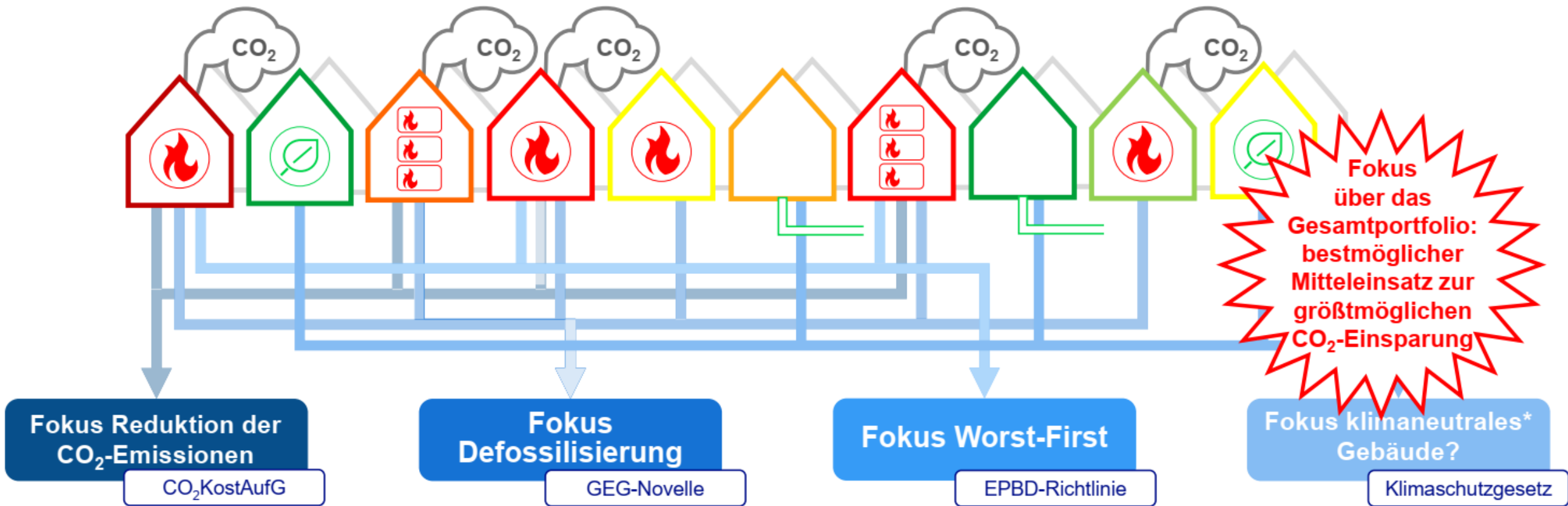
Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen nach Effizienzklassen des deutschen Wohngebäudebestandes;  
(Quelle: dena/ifeu/prognos et al. 2019)

## EU-Gebäuderichtlinie

**Ab 2026: Einheitliche Energieausweise  
und eine neue Klassifizierung:**



# Fokus Portfolio-Clusterung



## 2. Schritt: Klimastrategie

### Erarbeiten, Abstimmen, Umsetzen



- Rahmenbedingungen für langfristig stabile Vermögens-, Finanz-, Ertragslage ermitteln
- Abgleich mit Portfolio- und Mietmanagement
- Lösungen für Finanzierungslücken erarbeiten
- Klimastrategie ableiten und mit der Unternehmensstrategie in Einklang bringen
- *Folgejahre: Veränderungen beschließen und weitere Umsetzung ermöglichen*



- Maßnahmen zur Zielerreichung definieren
  - *Folgejahre: Maßnahmenumsetzung verifizieren und bei Bedarf Maßnahmen und Handlungsschritte anpassen*
  - CO<sub>2</sub>- Zielpfad entwickeln























- energetische IST-Bilanz erstellen
- *Folgejahre: Zielcontrolling auswerten*
- CO<sub>2</sub>-Budget ermitteln

START



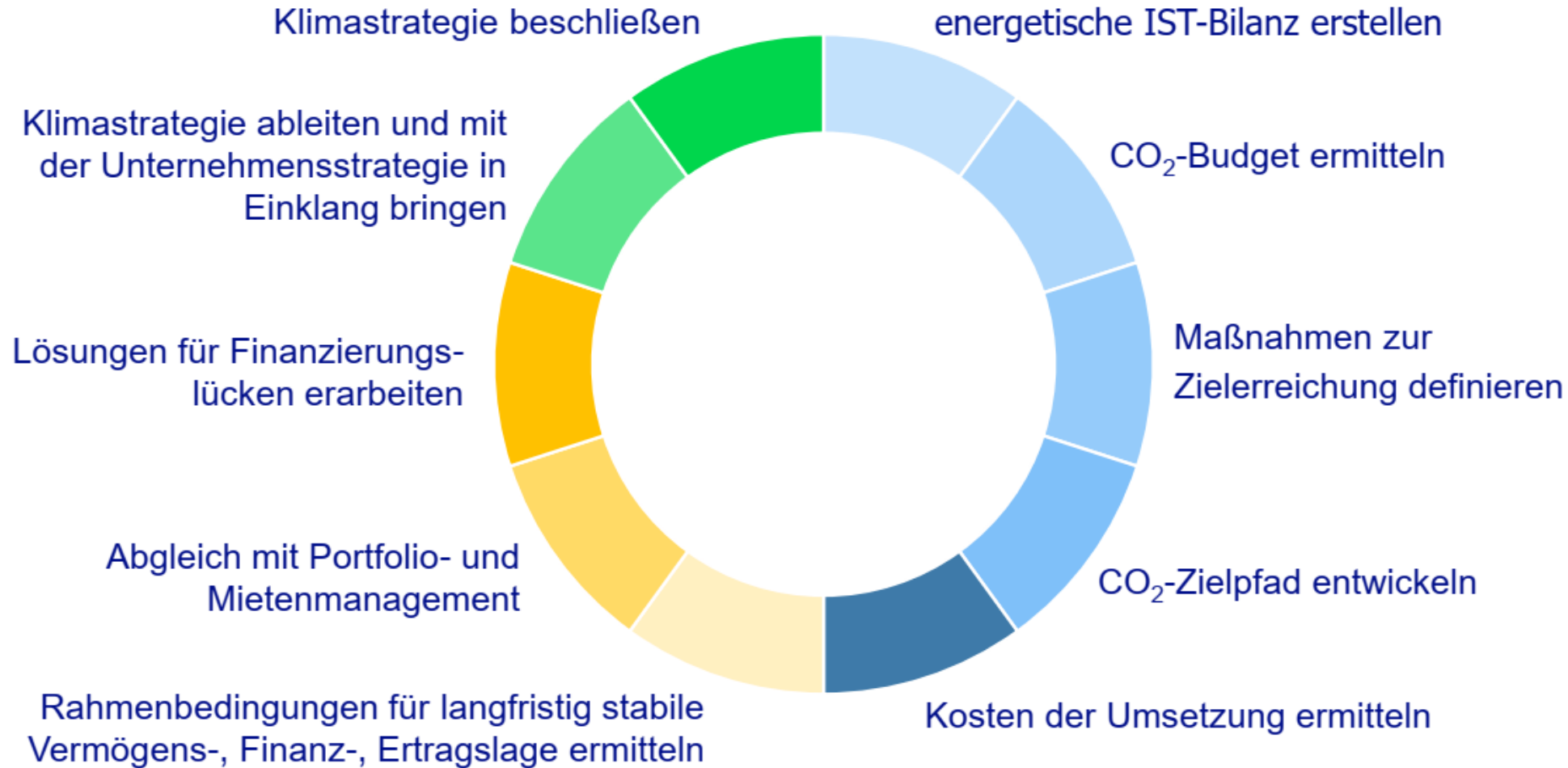
IST-ANALYSE zur Ermittlung  
der Ausgangssituation

# Ermittlung der Kosten und Finanzierbarkeit

| Szenario                     | Umfang<br>Modernisierung  | CO <sub>2</sub> -<br>Emissionen in<br>2045  | CO <sub>2</sub> -<br>Reduktion<br>seit 2019   | Investitions-<br>volumen<br>Modernisierung*<br><i>durchschnittliches<br/>jährliches<br/>Investitionsvolumen</i> | Zuschussbedarf**<br><i>durchschnittlicher<br/>jährlicher<br/>Zuschussbedarf</i> | CO <sub>2</sub> -Abgabelast<br>in 2045<br><i>Summe CO<sub>2</sub>-Abgabe</i>                     | Hauptenergie-<br>träger Wärme-<br>versorgung 2045  |
|------------------------------|---|---|---|---|---|--|--|
| <b>Real-Szenario</b>         | <br>ca. 330-550 WE/a | <br>17,5 kg/m <sup>2</sup> a | <br>45%   | € €€<br>1,4 Mrd.  | €<br>0,25 Mrd.  | <br>96 Mio.   |  G 50%<br> WP 23%<br> FW 21%    |
| <b>Konzern-Szenario</b>      | <br>ca. 900 WE/a    | <br>11 kg/m <sup>2</sup> a  | <br>66%  | €€€ €€€<br>3,6 Mrd.   | €€ €€<br>2,5 Mrd.   | <br>66 Mio.  |  G 39%<br> WP 38%<br> FW 21% |
| <b>Anforderungs-Szenario</b> | <br>ca. 2.300 WE/a | <br>2 kg/m <sup>2</sup> a  | <br>95% | €€€€€€€ €€<br>7,5 Mrd.  | €€€€ €€€<br>4,6 Mrd.  | <br>35 Mio. |  WP 75%<br> FW 21%   |



### 3. Schritt: Klimastrategie beschließen



# Green-Finance

## Arbeitsergebnisse der Gruppe

- NN

## Welche Anforderungen bestehen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung?

- CSRD und europäische ESR-Standards
- Europäischer KMU-Standard
- Nationaler Standard - DNK

# Regulatorische Herausforderung – CSRD

## Ausweitung des Geltungsbereichs und der Berichtsinhalte

- Berichtspflicht wird auf alle großen Unternehmen (> 250 Mitarbeitende und > 40 Mio. Umsatz oder > 20 Mio. Bilanzsumme) sowie alle kapitalmarktorientierte Unternehmen ausgeweitet.
- Für gelistete KMUs Übergangsphase von drei Jahren.

## Externe Prüfungspflicht für Nachhaltigkeitsinformationen

- Mittelfristig soll von einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit auf eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit übergangen werden.
- Die Offenlegung erfolgt im Lagebericht.

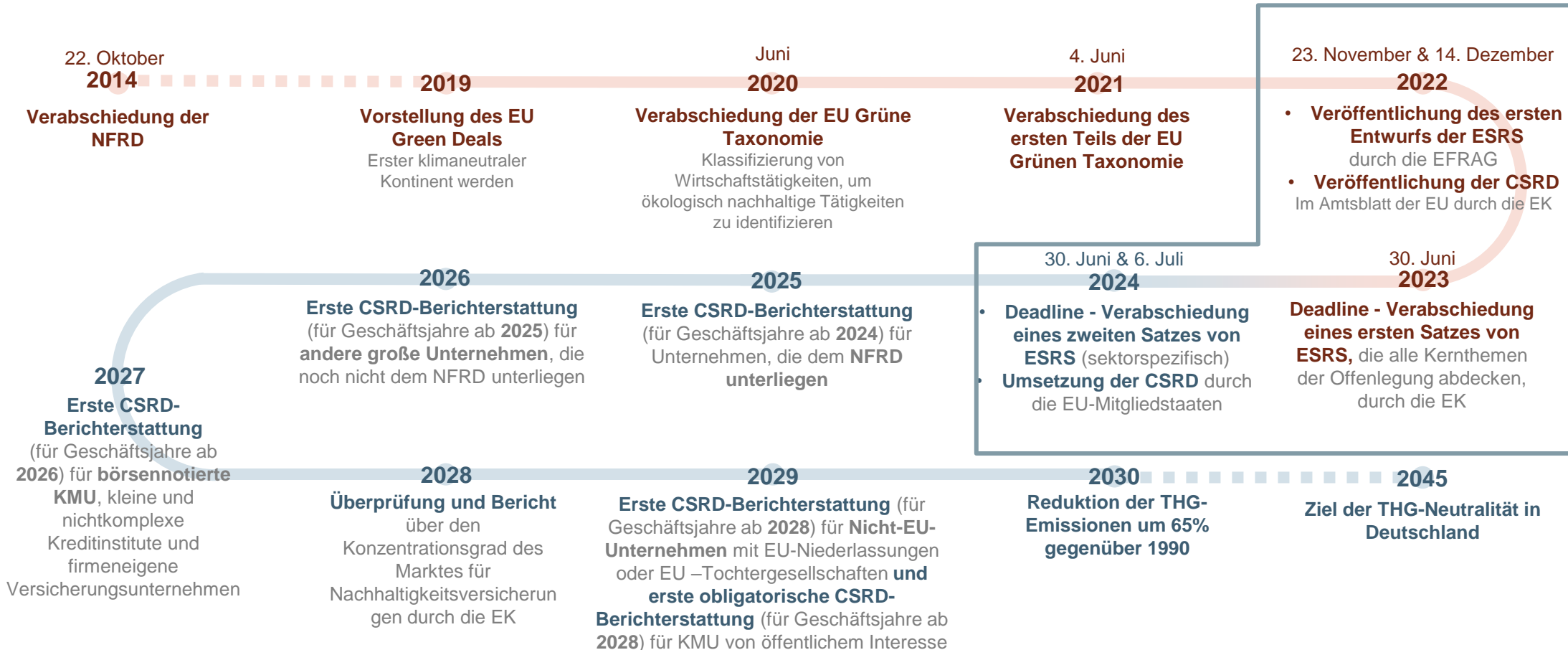
## Verpflichtende EU-Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung

- EU-Berichtsstandard für Nachhaltigkeitsberichterstattung wird durch EFRAG entwickelt.
- Internationale Rahmenwerke wie GRI, SASB, IASB, TCFD sollen berücksichtigt werden. Berichtsstandard soll bis 31. Oktober 2022 verabschiedet werden.

## Digitalisierung

- Nachhaltigkeitsinformationen sind in ESEF (European Single Electronic Format) gemeinsam mit Finanzinformation zu veröffentlichen.

# Chronologie der Gesetzgebung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung



# European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

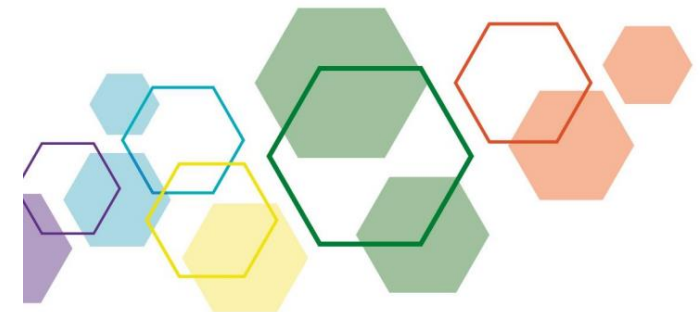
- Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für alle großen Unternehmen ab Berichtsjahr 2025

| 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 | <del>ESRS G2: Verhalten im Geschäftsleben</del>                             |
| ESRS E3: Wasser- und Meeresressourcen              | SRS S3: Betroffene Gemeinschaften                |   |
| 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

# Betrachtung des DNK im Kontext der aktuellen EU-Nachhaltigkeitsregulierungsmaßnahmen

- DNK Standard ist in vielen Punkten mit den Anforderungen der CSR-Richtlinie kompatibel
- Aufgrund der verpflichtenden Anwendung der ESRS für alle großen Unternehmen empfiehlt es sich, den DNK als Vorbereitung auf die ESRS Berichterstattung anzuwenden
- Für alle nicht berichtspflichtigen Unternehmen bleibt der DNK ein geeigneter Berichtsstandard

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| Geschäftsmodell                           | Strategie                   | 1,5 Grad Ziel<br>Konformität   | NH-Ziele                             |
| Retrospektiv<br>UND<br>zukunftsgerichtet  | Doppelte<br>Wesentlichkeit  | Einbezug<br>Stakeholder-<br>interessen  | Rolle der GF und<br>Kontrollgremien  |
| NH-Risiken                              | Chancen  | Due Diligence                         | Nachteilige<br>Auswirkungen in<br>der Lieferkette   |

# Der DNK – 20 Kriterien und ausgewählte Leistungsindikatoren

## Nachhaltigkeitskonzept

### Strategie Kriterien 1-4

1. Strategische Analyse und Maßnahmen
2. Wesentlichkeit
3. Ziele
4. Tiefe der Wertschöpfungskette

### Prozessmanagement Kriterien 5-10

1. Verantwortung
2. Regeln und Prozesse
3. Kontrolle
4. Anreizsysteme
5. Beteiligung von Anspruchsgruppen
6. Innovations- und Produktmanagement

## Nachhaltigkeitsaspekte

### Umwelt Kriterien 11-13

1. Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen
2. Ressourcenmanagement
3. Klimarelevante Emissionen

### Gesellschaft Kriterien 14-20

1. Arbeitnehmerrechte
2. Chancengerechtigkeit
3. Qualifizierung
4. Menschenrechte
5. Gemeinwesen
6. Polit. Einflussnahme
7. Gesetzes-/Richtlinienkonformes Verhalten

Der DNK ist hinterlegt mit 16 EFFAS- bzw. 28 GRI-Leistungsindikatoren (GRI SRS)



# Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)

## Ein schlanker Prozess für die Nachhaltigkeitsberichterstattung

### Strategie Kriterien 1-4

## Strategische Analyse und Maßnahmen

- **DNK 1:** Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

| Aktivitäten (Beispiele)  | Analyse Chancen und Risiken  | Anmerkungen  |
|--------------------------|--|--|
| Nachhaltigkeitsstrategie | <ul style="list-style-type: none"><li>- Strategische Verankerung der Nachhaltigkeit in der Unternehmenskultur</li><li>- Beschreibung des Geschäftsmodells</li><li>- Definition zentrale Handlungsfelder und Beschreibung der Maßnahmen zur Umsetzung (Nachhaltigkeitsprogramm)</li></ul> | <p>Falls nicht vorhanden, Aufbau und Planungshorizont für die Integration der Nachhaltigkeitsstrategie im Unternehmen</p> <p>z. B. Bereitstellung bezahlbarer/zeitgemäßer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, Umweltschutz, soziale Verantwortung für die Gesellschaft (regionaler Bezug auf Bevölkerung) übernehmen, Stärkung der regionalen Wirtschaft.</p> |

## DNK 1: Entwicklung der Strategie

- Die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie obliegt zunächst der Geschäftsführung, da die Strategie die grundsätzliche Positionierung und Ausrichtung des Unternehmens beschreibt. Im Kontext der Nachhaltigkeit gilt es somit, im ersten Schritt die Grundausrichtung und Werte des jeweiligen Geschäftsmodells zu definieren. Die Wohnungsbaugenossenschaft verfolgt einen Generationenansatz im Unternehmen, der auf die Förderung der Mitglieder ausgerichtet ist. Die Genossenschaft verfolgt nach dem Produktivitätsprinzip für Genossenschaften eine moderate Wachstumsstrategie bei gleichzeitig angestrebtem Erhalt traditioneller Werte und einer traditionellen Unternehmenskultur. Folgende strategische Leitziele, die sogenannten Handlungsfelder, wurden definiert:
  - 1. Sicherung und Substanzstärkung des Unternehmens
  - 2. Mitgliederförderung
  - 3. Moderates Wachstum
  - 4. Wertemanagement und Unternehmenskultur

# Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)

## Ein schlanker Prozess für die Nachhaltigkeitsberichterstattung

### Umwelt

Kriterien 11-13

## Klimarelevante Emissionen

- **DNK 13:** Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

| Aktivität                         | Beispiel  | Anmerkung |
|-----------------------------------|---|-----------|
| Emissionsquellen des Unternehmens | <ul style="list-style-type: none"><li>- Identifikation wesentlicher Emissionsquellen</li><li>- Erläuterungen der Herausforderungen klimarelevanter Emissionen</li><li>- Bezugsgrößen der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Bezugsgröße z. B. Wohn-/Nutzfläche in m<sup>2</sup>, Anzahl Mieter)</li></ul> |           |

# Darstellung CO<sub>2</sub>-Bilanz

| ENERGIE- UND CO <sub>2</sub> -BILANZ        |                       | Gebäudebestand      |                  | Anteil<br>Mietfläche | Endenergieverbrauch |            | CO <sub>2</sub> -<br>Emissions<br>faktor | CO <sub>2</sub> -Ausstoß |           |            |
|---|-----------------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------------|------------|--|--------------------------|-----------|------------|
|   |                       | Anzahl<br>Einheiten | Mietfläche<br>qm | %                    | kWh/a               | kWh/qm a   | g/kWh                                    | to/a                     | kg/qm a   | to/WE      |
| <b>EIGENVERSORGTER BESTAND</b>              |                       |                     |                  |                      |                     |            |  |                          |           |            |
|   | Fernwärme             | 2.000               | 130.000          | 39%                  | 15.990.000          | 123        | 164                                      | 2.622                    | 20        | 1,3        |
|   | Gaskessel             | 1.000               | 65.000           | 20%                  | 9.880.000           | 152        | 201                                      | 1.986                    | 31        | 2,0        |
|   | BHKW                  | 100                 | 6.500            | 2%                   | 1.046.500           | 161        | 201                                      | 210                      | 32        | 2,1        |
|   | Wärmepumpen           | 10                  | 800              | 0%                   | 87.200              | 109        | 0  | 0                        | 0         | 0,0        |
|   | Holzpellettheizungen  | 10                  | 800              | 0%                   | 181.600             | 227        | 0  | 0                        | 0         | 0,0        |
| Summe / Durchschnitt                        |                       | 3.120               | 203.100          | 61%                  | 27.185.300          | 154        | 113                                      | 4.819                    | 17        | 1,1        |
| <b>FREMDVERSORGTER BESTAND</b>              |                       |                     |                  |                      |                     |            |  |                          |           |            |
|   | Zentrale Versorgung   | 1.000               | 65.000           | 20%                  | 9.880.000           | 152        | 201                                      | 1.986                    | 31        | 2,0        |
|   | Dezentrale Versorgung | 1.000               | 65.000           | 20%                  | 9.880.000           | 152        | 201                                      | 1.986                    | 31        | 2,0        |
| Summe / Durchschnitt                        |                       | 2.000               | 130.000          | 39%                  | 19.760.000          | 152        | 201                                      | 3.972                    | 31        | 2,0        |
| <b>Gesamtsumme /<br/>Gesamtdurchschnitt</b> |                       | <b>5.120</b>        | <b>333.100</b>   | <b>100%</b>          | <b>46.945.300</b>   | <b>154</b> | <b>138</b>                               | <b>8.790</b>             | <b>26</b> | <b>1,7</b> |

# DNK ist mehr als ein Berichtsstandard – RNE, AGW und GdW haben die Branchenergänzung aktualisiert



# Nachhaltigkeitsberichterstattung

## Arbeitsergebnisse der Gruppe

- NN

## Wie ist der Taxonomie-Check aufgebaut?

- Welche Anforderungen bestehen?
- Was ist das Ergebnis?
- Welche Vorteile bietet der Taxonomie-Check?

# Konformitätsprüfung

## Umweltziele gem. Art. 9 der Verordnung 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates 18.6.2020

|  |
|--|
| Summe wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz |
| Summe DNSH Klimawandelanpassung            |
| Summe DNSH Wasser- und Meeresressourcen    |
| Summe DNSH Kreislaufwirtschaft             |
| Summe DNSH Umweltverschmutzung             |
| Summe DNSH Biodiversität                   |
|  |
| <b>Gesamtergebnis (Konformitätsscore)</b>  |
| Mindestergebnis KS                         |



| Nachhaltigkeits-<br>status | EU-Taxonomie                           |
|----------------------------|--|
| <b>Reifegrad 0</b>         | K.o.-Kriterium                         |
| <b>Reifegrad 1</b>         | EU-Taxonomie nicht erfüllt             |
| <b>Reifegrad 2</b>         | EU-Taxonomie-Erfüllung gerade verfehlt |
| <b>Reifegrad 3</b>         | EU-Taxonomie erfüllt                   |
| <b>Reifegrad 4</b>         | EU-Taxonomie übererfüllt               |

Quelle: GSF Gesellschaft für Strategie- und Finanzierungsberatung mbH



# Beispiel Frage Primärenergiebedarf

## Liegt der Jahres-Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter dem GEG Standard?

### Abschnitt 7.1 Neubau/Wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz (Annex 1):

Der Primärenergiebedarf (..) liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist.

Nachweis: Primärenergiebedarf GEG minus 10% mittels Energiebedarfsausweis (Neubau) bzw. Energieverbrauchsausweis (Sanierung)

Nachweis Primärenergiebedarf GEG minus 10%: GEG Anforderung an den Neubau (Referenzgebäude (Rfg) sind unterschiedlich):

- ab Beginn 2023:  $0,55 \cdot \text{Gesamtenergiebedarf Rfg (EH 55)}$
- ab 2025 nach Koalitionsvertrag:  $0,40 \cdot \text{Gesamtenergiebedarf eines Rfg (EH 40)}$

Anforderungen Taxonomie:

- ab 2023:  $49,5\% \cdot \text{Gesamtenergiebedarfs Rfg} = 0,495$
- ab 2025:  $36,0\% \cdot \text{Gesamtenergiebedarfs Rfg} = 0,360$

# EU-Taxonomie-Check - Praxisbeispiel

|  |  |
|--|--|
| <b>Klimaschutz</b>                     | Primärenergiebedarf, Luftdichtheit   |
| <b>Klimawandel-<br/>anpassung</b>      | Risikoreduzierung Hochwasser und Sturm, Verbesserung des Mikroklimas                                 |
| <b>Wasserressourcen</b>                | Beseitigung von Schadstoffen, Versickerung, Regenrückhaltung   |
| <b>Kreislaufwirtschaft</b>             | Wiederverwendung von Abbruchmaterialien, Umgang mit Gefahrenstoffen                                  |
| <b>Umwelt-<br/>verschmutzung</b>       | Produktauswahl, verbaute Materialien, Staub- und Lärminderung bei Abbruch und Baustelle              |
| <b>Biodiversität und<br/>Ökosystem</b> | Bauleitplanung nach §13a BauGB, Entsiegelung auf Sanierung der zuvor belasteten Industrie-<br>fläche |

# EU-Taxonomie-Check - Praxisbeispiel

## Erste Erfahrungen aus dem Taxonomie-Check



- Hilfreicher Orientierungsrahmen zu den Anforderungen der EU-Taxonomie für die Wirtschaftsaktivität „Neubau“
- Einstieg in komprimierter Form und mit überschaubarem Aufwand
- Nutzung der Abstufungen des Erfüllungsgrades der jeweiligen Anforderungen (keine Vorgabe der EU-Taxonomie) hilfreich zur Identifikation der konkreten Handlungsbedarfe
- Ganzheitliche Berücksichtigung der technischen Bewertungskriterien erforderlich (Umweltziel Klimaschutz sowie die DNSH-Kriterien)
- Frühzeitige Überführung der Anforderungen in Prozesse und Projektdokumentationen ratsam

# EU-Taxonomie-Check - Praxisbeispiel

## Erste Erfahrungen aus dem Taxonomie-Check - Handlungsfelder



- Durchführung einer Klimarisiko- und Verwundbarkeitsbewertung sowie Ableitung von Minderungsmaßnahmen
  - *Implementierung einer systemgestützten Klimarisikoanalyse für den Gesamtbestand*
  - Erfassung und Dokumentation jeglicher Abbruchabfälle und Ermittlung von Recyclingquoten gemäß EU-Taxonomie im Sinne einer Kreislaufwirtschaft
  - *Berücksichtigung im Rahmen der Projektdokumentation und Abbildung innerhalb der Systemlandschaft*
- Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen und Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen
  - *Entwicklung von Prozessen zur ganzheitlichen Berücksichtigung der Anforderungen und Ausweitung auf weitere Wirtschaftsaktivitäten*

# Taxonomie-Check

## Arbeitsergebnisse der Gruppe

- NN