

CO₂-Steuerung und Nachhaltigkeitsberichterstattung in Wohnungsunternehmen

VON GERHARD VIEMANN, vdw/VNW-Prüfungsdirektor

Die Durchsetzung der durch die EU-Kommission vorgegebenen Klimaziele hat nun auch die Rechnungslegung in vielen Wohnungsunternehmen erreicht. Kenntnisse im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung und CO₂-Bilanzierung werden zukünftig zum Rüstzeug des Rechnungswesens gehören.

Die durch die EU-Kommission, das deutsche Bundes-Klimaschutzgesetz und das deutsche Klimaschutzprogramm formulierten Klimaziele für 2030 und 2045 scheinen noch weit entfernt. Viele Fragen zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele sind noch nicht beantwortet. Der Zielkonflikt zwischen Klimaschutzmaßnahmen und bezahlbarem Wohnen ist noch nicht gelöst. Doch bereits jetzt baut sich konkreter Handlungsdruck für die Wohnungsunternehmen auf, der im wesentlichen drei Themenbereiche betrifft, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden:

1. EU-Taxonomie und grüne Finanzierung

Die EU-Kommission hat mit dem EU-Aktionsplan eine Strategie entwickelt, um die Themen Finanzen und Nachhaltigkeit zu verknüpfen. Die Ziele des EU-Aktionsplans lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen:

Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen lenken

Finanzielle Risiken managen

Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit fördern

Teil des Aktionsplans ist der Entwurf der EU-Kommission zu einer Taxonomie-Verordnung, die technische Screeningkriterien formuliert. Das sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, um eine Aktivität als nachhaltig bzw. grün anzusehen. Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die Screeningkriterien interessant, die im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen. Nach der Taxonomie soll ein Neubau zukünftig nur noch dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 20 Prozent unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt. In der Praxis würde dies bedeuten, dass mindestens ein KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht werden müsste, um diese Anforderungen zu erfüllen. Gleichzeitig müssen zukünftig Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind. Hierzu werden Banken Daten von den Unternehmen, die finanziert werden sollen, erheben und entsprechende Berichterstattungen

verlangen. Auf Grundlage der EU-Taxonomie wird die Kreditwirtschaft zukünftig ihre Finanzierungen vorzugsweise nur noch in begünstigte Investitionsprojekte lenken.

Noch ist die Anwendung der Taxonomie freiwillig, aber um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen, ist es wahrscheinlich, dass es zu einer Ausweitung der Regulierung kommt und Immobilien bei fehlender Einhaltung dann verpflichtender Taxonomie-kriterien nicht mehr oder nur mit verschlechterten Konditionen finanziert werden können.

2. CSR-Richtlinie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die EU-Kommission hat durch den aktuellen Entwurf einer Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung deutlich verstärkt. Folgende wesentlichen Punkte sind im Entwurf der CSR-Richtlinie geplant:

Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Millionen Euro Umsatz oder mehr als 20 Millionen Euro in der Bilanzsumme – werden zukünftig in die Berichterstattungspflicht einbezogen. Das sind grundsätzlich alle Unternehmen, die nach den Größenkriterien des HGB als „große“ Kapitalgesellschaft definiert sind.

Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden.

Die nicht finanzielle Berichterstattung im Lagebericht soll einer prüferischen Durchsicht unterzogen werden.

Es wird ein vorgeschriebenes digitales Format (ESEF-Format) für Jahresabschluss und Lagebericht geben.

Die Inhalte dieser nichtfinanziellen Berichterstattung sind gegenwärtig noch nicht abschließend formuliert. Es ist aber davon auszugehen, dass die durch die nationalen Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) formulierten Grundsätze die Mindestanforderungen beschreiben, nach denen zukünftig unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu berichten ist.

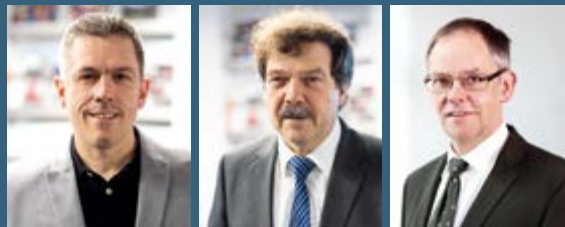
Um den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex gerecht zu werden, erstellen Anwender eine Erklärung zu den 20 DNK-Kriterien und den ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren. Anhand dieser Kriterien lassen sich die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen strukturieren und operationalisieren. Hierbei ist die CO₂-Bilanzierung ein wesentlicher Bestandteil der Berichterstattung. Bereits 2014 hat der GdW eine auf die Wohnungswirtschaft

CO₂-Bilanz einschließlich Erstellungsbericht - Leistungsangebot des VNW / vdw

Der CO₂-Fußabdruck von Wohnungsunternehmen lässt sich transparent durch eine jährliche unternehmens-bezogene CO₂-Bilanz darstellen. Diese Herangehensweise ermöglicht es dem Wohnungsunternehmen, einen unternehmensbezogenen Klimapfad und eine klimapolitische Zielsetzung abzuleiten.

Wir bieten Ihnen unsere Leistungen in Form der erstmaligen Erstellung einer CO₂-Bilanz mit Erstellungsbericht an.

Neben den Berechnungsgrundlagen zur Herleitung der branchen-bezogenen CO₂-Bilanz werden hierbei auch die unternehmens-bezogenen Aktivitätsdaten des Wohnungsunternehmens in die Berichterstattung übernommen. Im Ergebnis werden die CO₂-Bilanzierung und Ansatzpunkte zur CO₂-Reduktion im Bericht aufgeführt. Darüber hinaus umfasst der Erstellungsbericht auch eine auf Wirtschaftseinheiten bezogene Darstellung der Energieverbräuche nach den verschiedenen Energieträgern und die hieraus resultierenden CO₂-Emissionen. Abgerundet wird der Bericht mit einer Darstellung und Klassifizierung der Objekte nach Energieeffizienzklassen (GEG). Ein Glossar informiert über die wichtigsten fachlichen Begriffe zum Thema CO₂-Bilanz.



Mark Oliver
Könemund

Jörg Cammann

Frank Nolte

Vorteile der CO₂-Bilanz:

- Standardisierte Berichterstattung ermöglicht transparenten Branchenvergleich
- Identifikation von Emissionstreibern
- Ermittlung der Grundlagen für Entscheidungen über weitere Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung
- transparente Darstellung der Klimazielsetzungen
- Einstieg in die regelmäßige Berichterstattung der CO₂-Bilanz und Weiterentwicklung zu einer unternehmensbezogenen Nachhaltigkeitsberichterstattung mit DNK-Erklärung

**Lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten.
Den vdw erreichen Sie telefonisch unter: 0511 1265-166
Den VNW unter der Telefonnummer 040 520 11 241**

ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex entwickelt und den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt. VNW und vdw Niedersachsen und Bremen bieten seit 2014 insbesondere für kleine und mittelgroße Wohnungsunternehmen die Erstellung einer Nachhaltigkeitsberichterstattung und insbesondere die Begleitung bei der Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex an. Bereits jetzt werden unsere Beratungsleistungen stark nachgefragt und wir rechnen damit, dass diese Nachfrage sich vor dem Hintergrund der Anforderungen durch die EU-Richtlinie weiter erhöhen wird. Die Vorgaben der EU-Richtlinie sollen bereits bis Ende 2022 in nationales Recht umgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass dann die Berichtspflicht für Nachhaltigkeitsberichte gilt, die ab dem 01. Januar 2024 veröffentlicht werden und die Berichtsperiode 2023 betreffen.

3. CO₂-Bilanzierung

Angesichts der hohen Energieeinsparziele im Gebäudebestand, der steigenden CO₂-Zertifikatekosten und der Diskussion um eine (Nicht-)Umlagefähigkeit der CO₂-Zertifikatekosten werden sich Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren intensiv mit dem Thema CO₂-Emissionen im Bestand auseinandersetzen müssen.



GERHARD VIEMANN
vdw/VNW-Prüfungsdirektor

CO₂ wird damit zu einer wesentlichen Steuerungsgröße im Portfoliomanagement. Voraussetzung hierfür ist aber, dass CO₂-Emissionen zunächst sachgerecht ermittelt und bewertet werden, mit anderen Worten, es muss eine CO₂-Bilanz erstellt werden.

Folgende wesentliche Gründe machen die Notwendigkeit einer CO₂-Bilanzierung deutlich:

Grundlage für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung / CSR-Reporting

Transparenz zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der Kosten der Treibhausgasminderung

CO₂-Preis-Auswirkungen auf die Betriebskosten

CO₂-Preis-Kostenabschätzung für das Unternehmen

Datengrundlage für strategische Entscheidungen des Portfoliomanagements und die Modernisierung des Gebäudebestands

Energiemonitoring für die energetische Bestandsentwicklung

Die GdW-Arbeitshilfe 85 „CO₂-Monitoring“, die in der Zusammenarbeit mit der Initiative Wohnen.2050 entwickelt wurde, legt eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen vor. Dieser brancheneinheitliche Standard beruht auf in der Praxis erprobten Pilotprojekten von in der Initiative Wohnen. 2050 vereinigten Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig ist dieser Standard auch Grundlage des Beratungsangebots „Erstellung einer CO₂-Bilanz einschließlich Erstellungsbericht“ durch den Prüfungs- und Beratungsbereich im VNW und vdw Niedersachsen und Bremen. Vorgehensweise und Methodik des Beratungsangebots Erstellungsbericht CO₂-Bilanz sind in der Übersicht dargestellt. ←