



Christian Gebhardt, Oliver Gewand

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Dreiklang von Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung

Nachhaltigkeit ist für die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Ziel, wenn es um die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Finanzierung von Bauvorhaben und die Entwicklung von Quartieren geht. Dabei ist es der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft besonders wichtig, dass Ökologie, Ökonomie und Soziales stets zusammen gedacht werden.

Der Klimawandel stellt die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Entsprechend dem auch von Deutschland im Jahr 2015 unterzeichneten Übereinkommen von Paris gilt es, alle Anstrengungen zu unternehmen, die globale Erderwärmung auf „deutlich unter“ zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen und die Treibhausgasemissionen deutlich zu reduzieren. An den CO₂-Emissionen in Deutschland sind die einzelnen Sektoren in unterschiedlichem Umfang beteiligt. Der Gebäudesektor ist aktuell für etwa 102 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente (2023) verantwortlich. 1990 waren es mit 210 Mio. Tonnen allerdings noch deutlich mehr. Um die nationalen Ziele für Deutschland zu erreichen, ist eine weitere Reduzierung der Gebäudemissionen bis zum Jahr 2030 auf rund 66 Millionen Tonnen notwendig. Im Jahr 2045 soll der Gebäudebestand schließlich Klimaneutralität erreichen.

Zweifellos sind die ökologischen Zielsetzungen wichtig, um den Klimawandel zu begegnen. Mindestens genauso wichtig ist es aber auch, Antworten auf die Frage zur Finanzierung der enormen Kosten zu geben, die mit der Transformation des Gebäudebestands verbunden sind. Darüber hinaus ist es für die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft auch wichtig, die Menschen nicht zu überfordern und den

sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft nicht zu gefährden. Der Dreiklang aus Ökologie, Ökonomie und sozialer Verantwortung ist deshalb zu Recht eine wichtige Maxime für nachhaltiges Handeln.

Aus Sicht der Regulatorik werden die EU-Gebäuderichtlinie, die EU-Taxonomie-Verordnung und die Corporate-Social-Responsibility-(CSR)-Richtlinie erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit eines Wohnungsunternehmens haben. Im Zusammenhang mit den regulatorischen Anforderungen lassen sich vier Bausteine definieren, die das Ziel der Nachhaltigkeit verfolgen und an denen sich die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft orientieren können:

- Nachhaltigkeitsberichterstattung
- nachhaltige Finanzierung
- nachhaltiger Wohnungsbau
- Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Immobilienbewertung

Mit diesen vier Bausteinen arbeitet die Wohnungswirtschaft schrittweise daran, das Thema Nachhaltigkeit in der Branche zu etablieren und in allen Bereichen und Geschäftsfeldern der Unternehmen zu implementieren.

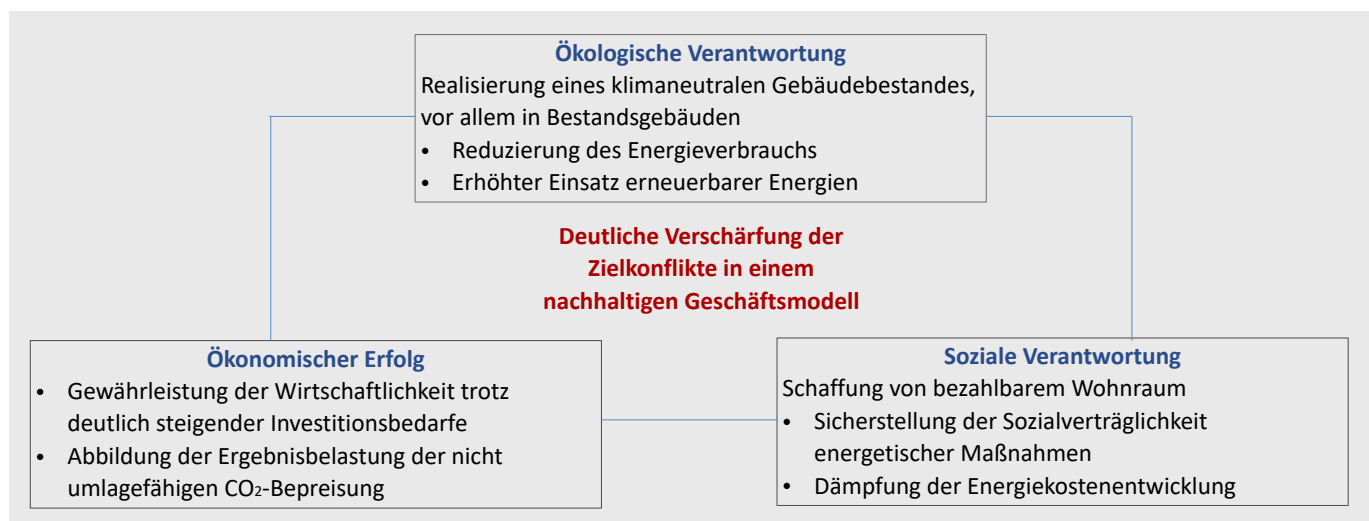


Abb. 1: Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung (Quelle: GdW in Anlehnung an Viva-west GmbH)

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) organisierte Wohnungswirtschaft richtet ihr strategisches Handeln seit Jahrzehnten im Sinne einer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung aus (vgl. Abb. 1). Unternehmerische Entscheidungen bewegen sich deshalb schon immer im Spannungsfeld von sozialen, ökologischen und kulturellen Ansprüchen bei Bau und Bewirtschaftung von Wohnungen sowie der betriebswirtschaftlichen Rentabilität von Investitionen.

Um die Nachhaltigkeitsaktivitäten der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft wirkungsvoller zu kommunizieren, haben der GdW und die Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) bereits im Jahr 2014 gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Grundlage der Entsprechenserklärung sind die 20 Kriterien des DNK. Die Branchenergänzung besteht aus einer Erläuterung und weiterer spezifischer Kriterien. Sie dient der begleitenden Information und Orientierung. Die branchenspezifische Entsprechenserklärung zum DNK hat sich inzwischen am Markt weitestgehend etabliert und wird von vielen Wohnungsunternehmen angewendet.

Durch die EU-Taxonomie und die Novellierung der Corporate-Social-Responsibility-Richtlinie haben sich für Wohnungsunternehmen neue Anforderungen ergeben, auf die sich die Branche vorbereiten muss. Zwar betrifft die Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung neben kapitalmarktorientierten Unternehmen nur große Kapitalgesellschaften, allerdings wird erwartet, dass der Finanzsektor aufgrund der EU-Taxonomie auch Nachhaltigkeitsinformationen bei kleineren und mittleren Unternehmen abfragen wird. Während für große Unternehmen ab 2025 ein europäischer Nachhaltigkeitsstandard verpflichtend vorgeschrieben wird, besteht für kleine und mittelgroße Unternehmen bislang noch die Möglichkeit einer freiwilligen Anwendung.

Um die Lücke zwischen freiwilliger und verpflichtender Nachhaltigkeitsberichterstattung zu schließen, hat der GdW gemeinsam mit der AGW die branchenspezifische Ergänzung des DNK weiterentwickelt und im Jahr 2022 aktualisiert. Wohnungsunternehmen, vor allem auch kleine und mittelgroße, die keine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung durchführen, können die DNK-Kriterien direkt erläutern und somit – in sehr schlanker Form – über ihre Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten berichten.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Die im Dezember 2022 verabschiedete Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet bestimmte

Unternehmen, in den Lagebericht einen Nachhaltigkeitsbericht aufzunehmen. Die CSRD erweitert den Kreis der berichtspflichtigen Unternehmen, enthält u. a. Regelungen zum Inhalt der künftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung, die durch die EU Sustainability Reporting Standards (ESRS) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) konkretisiert werden, sowie zur Prüfung und Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Die CSRD muss 2024 in deutsches Recht übernommen werden. Direkt betroffen sind nach der CSRD alle großen Kapitalgesellschaften. Offen ist noch, wie kleine und mittelgroße kommunale Unternehmen, die aufgrund von landesrechtlichen Regelungen ihren Lagebericht wie große Kapitalgesellschaften aufstellen müssen, von der Nachhaltigkeitsberichterstattung befreit werden können. Der GdW hat bereits eine Initiative zur Änderung der länderspezifischen Regelungen in Bezug auf die Betroffenheit von kleinen und mittelgroßen kommunalen Wohnungsunternehmen von der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den ESRS mit dem Verband kommunaler Unternehmen (VKU) und dem Deutschen Städtetag angestoßen.

Aufgrund der Komplexität der Standards ist davon auszugehen, dass die Einrichtung der erforderlichen Prozesse für die erstmalige Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts der Unternehmen einen erheblichen Zeitaufwand und auch finanzielle Ressourcen erfordern werden. Zur besseren Handhabarmachung der Standards wird in den Verbänden der Wohnungswirtschaft intensiv an der Erarbeitung eines ESRS-Branchenstandards für Wohnungsunternehmen gearbeitet.

Unabhängig von der direkten Betroffenheit der Unternehmen wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung eine Ausstrahlungswirkung auf alle anderen Unternehmen haben. Einzelne Banken fragen bereits jetzt schon gezielt ESG-Informationen bei ihren Kunden ab, weil sie diese Daten für die Klassifizierung ihrer Darlehensportfolios nach der Taxonomieverordnung benötigen. Damit nimmt das Nachhaltigkeitsmanagement und seine Auswirkung auf die Finanzierung schon jetzt einen wichtigen Platz im Finanzierungsmanagement ein.

Nachhaltige Finanzierung

Während für die Aktivseite der Bilanz eines Wohnungsunternehmens hohe Anforderungen im Gebäudebereich beim Thema Nachhaltigkeit bestehen, gibt es für die Passivseite (mit Ausnahme der Förderdarlehen) bisher keine Vorgaben. Dies hat sich durch die Vorgaben der EU-Kommission im Zusammenhang mit der sogenannten EU-Taxonomie grundlegend geändert.

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren



Neuausrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz Langfristigkeit
1. Klassifikationssystem/ Taxonomie 2. Standards und Label 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage-/Finanzberatung 5. Benchmarks	6. Research und Ratings 7. Pflichten institutioneller Anleger (DisclosureVO) 8. prudenzielle Anforderungen	9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance

Abb. 2: EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen (Quelle: GdW)

Wirtschaft zu. Aus diesem Grund wurde der EU-Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzwesen, der einen Katalog von verschiedenen Maßnahmen vorsieht (vgl. Abb. 2), verabschiedet.

Eine Maßnahme davon ist die Etablierung eines Klassifikationssystems (Taxonomie) für nachhaltige Finanzierungen. Aus der EU-Taxonomie ergeben sich eine Reihe von Anforderungen, die in der GdW-Arbeitshilfe 86 „Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft“ aus unterschiedlichen Sichtweisen dargestellt werden. Im Kern geht es darum, die Aktivitäten von Unternehmen anhand von Nachhaltigkeitskriterien zu beurteilen und den Finanzmarktakteuren diesbezügliche Informationen zur Verfügung zu stellen. Gemeinsam mit dem Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V. (VÖB) und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) arbeitet der GdW derzeit an Kriterien für „Soziale Investitionen“, um die soziale Komponente noch sichtbarer zu machen.

Nachhaltiger Wohnungsbau

Der GdW hat bereits frühzeitig erkannt, dass nachhaltige Gebäude zukunftsweisend sind. Deshalb hat sich der GdW mit mehreren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Bundesverbänden und weiteren Organisationen und Einrichtungen zusammengeschlossen, um eine Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden zu ermöglichen. Der Trägerverein „Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau“ bietet auf Basis einer Zertifizierungsordnung ein Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh), um auf freiwilliger Basis die Qualität und Nachhaltigkeit von neu errichteten Gebäuden zu dokumentieren und zu zertifizieren. Das erste Qualitätssiegel wurde bereits 2011 vergeben.

Das System eignet sich zur Anwendung als Leitfaden, als Planungshilfe und zur Unterstützung der Qualitätssicherung. Es kann die Transparenz über die große Vielzahl notwendiger Entscheidungen und deren Ergebnisse für einen Wohnungsneubau verbessern und die Qualitätssicherung unterstützen. Innerhalb der verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude spezialisiert sich dieses System insbesondere auf

die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandshalter.

Das Besondere des NaWoh-Qualitätssiegels ist die gemeinsame Betrachtung von Gebäude und Wohnumfeld sowie die betriebswirtschaftliche Betrachtung aus Sicht der Bauherren.

Das System orientiert sich unmittelbar an den Bedürfnissen der wohnungswirtschaftlichen Praxis. Das Qualitätssiegel hat seit 2022 eine zusätzliche Bedeutung bekommen, weil die KfW-Förderprogramme für energieeffizienten Neubau i. d. R. eine Zertifizierung erfordern. Um das System noch weiter in die Breite zu tragen, bietet der GdW inzwischen ergänzend zum NaWoh-Qualitätssiegel einen EU-Taxonomie-Check für Wohngebäude an. Dieser EU-Taxonomie-Check kann auch in der Finanzierungskommunikation mit Kreditgebern eingesetzt werden.

Darüber hinaus vergibt der GdW seit 1986 alle zwei Jahre den Deutschen Bauherrenpreis, der unter dem Motto „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ steht. Mit diesem Preis werden Bauherren gewürdigt, die nachhaltigen Wohnungsbau als Neubau, Umbau oder Bestandsmodernisierung schaffen oder weiterentwickeln. Das Besondere des Preises ist der ganzheitliche Ansatz bei der Bewertung der Projekte, die durch eine interdisziplinäre Jury, die sich aus Vertretern des GdW, des Bundes deutscher Architektinnen und Architekten und des Deutschen Städtetages zusammensetzt, erfolgt. Dabei werden neben dem Städtebau, der Architektur und der Wirtschaftlichkeit auch Fragen des Klimaschutzes, der Freiraumgestaltung, der Klimaanpassung und der soziale Anspruch bei der Bewertung der Projekte berücksichtigt. Mit diesem Preis werden gute Beispiele für nachhaltiges Bauen sichtbar gemacht und finden somit eine öffentliche Anerkennung und Verbreitung.

Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Immobilienbewertung

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten gewinnt vor dem Hintergrund weltweiter ESG-Vereinbarungen (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) auch in der Immobilienbewertung zunehmend an Bedeutung. Maßnahmen des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens haben somit auch maßgebliche Auswirkungen auf den Immobilienwert. Schwierigkeiten bestehen bei der Immobilienbewertung aktuell noch in der Messbarkeit von Nachhaltigkeitsaspekten. Während es bei der ökologischen Komponente der Nachhaltigkeit bereits verschiedene Ansätze gibt, ist beispielsweise das Thema „Social Value“ bisher kaum betrachtet worden. Der GdW hat deshalb 2023 zusammen mit einer

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

Abb. 3: Mögliche Kriterien zur Messung des Social Values (Quelle: eigene Übersicht in Anlehnung an PwC 2023, S. 10)

großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft anhand von verschiedenen Wertkategorien ein Scoring-Modell zur Messbarkeit von sozialen Faktoren entwickelt (vgl. Abb. 3).

Ziel war es, anhand dieser Faktoren den Wertbeitrag von sozialen bzw. gesellschaftlich relevanten Maßnahmen im Rahmen der Immobilienbewertung transparent zu machen und zu berücksichtigen. Aus Sicht der Immobilienbewertung ist es dabei besonders wichtig, dass der soziale Beitrag jeweils einer bestimmten Immobilie direkt zurechenbar sein muss. Im Ergebnis wurden fünf Bereiche abgegrenzt, denen die einzelnen Maßnahmen mit „sozialem Wert“ zugeordnet werden können. Dazu gehören die Wohn- und Quartiersqualität, die Themen Sicherheit und Gemeinschaft sowie die Miethöhe. Die genannten Dimensionen und Merkmale sind nicht abschließend, sondern als Diskussionsgrundlage zu verstehen. Die Umsetzung von sozialen Nachhaltigkeitsaspekten und deren Umsetzung steht vielerorts noch am Anfang. Deshalb ist die Weiterentwicklung der sozialen Kriterien enorm wichtig, denn aktuell stellen vor allem uneinheitliche Standards zur Messung des sozialen Mehrwerts von Wohnimmobilien ein Hemmnis dar, sich in diesem Bereich stärker zu engagieren.

Fazit

Das Thema Nachhaltigkeit ist in der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft bereits ein fester Bestandteil des geschäftlichen Handelns, wenngleich in Abhängigkeit von der Größe der Unternehmen und der Art der Gesellschaftsform (GmbH, AG, Genossenschaft usw.) noch unterschiedliche Ausprägungen in der Umsetzung bestehen. Es ist aber abzusehen, dass die Unternehmen die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Vorgaben im Rahmen der CSR-Richtlinie und EU-Taxonomie nicht nur weiter ausweiten und professionalisieren, sondern auch die Finanzierung von Neubauten, Sanierungen und Modernisierungen künftig stärker an den Nachhaltigkeitskriterien ausrichten werden. Mit der Entwicklung des NaWoh-Qualitätssiegels hat sich

der GdW bereits frühzeitig für einen nachhaltigen Wohnungsneubau in Deutschland eingesetzt und auch die Diskussion um den sozialen Wert von Immobilien im Rahmen der Berücksichtigung von ESG-Aspekten in der Immobilienbewertung aktiv vorangetrieben.



WP Christian Gebhardt

Sustainability Auditor^{IDW}, Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin



Dr. Oliver Gewand

Immobilienökonom, Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Quellen:

GdW Arbeitshilfe 86 (2021): Grüne Finanzierung – EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, Berlin.

PwC (2023): Social Value in der Wohnungswirtschaft. Eine Untersuchung zu Kriterien sozialer Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien, Berlin.