

NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

ESG, ESRS und die Digitalisierung

Nachhaltigkeit ist ein auf EU-Ebene fest verankertes Ziel geworden. Der von der EU beschlossene ESRS wird für viele Wohnungsunternehmen zentral – gegebenenfalls schneller als erwartet. So ist die WBV Coswig zum Beispiel in der Pflicht, ab dem Berichtsjahr 2025 einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Sie war nicht untätig.

Von Dr. Henri Lüdeke

Jedes Wohnungsunternehmen hat spezifische Bedingungen, die den Umgang mit den Immobilienbeständen determinieren. So bewirtschaftet die 1994 gegründete Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig (WBV Coswig) aktuell etwa 2.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Etwa 80 % ihres Bestandes

entstammt dem industriellen Wohnungsbau; mehr als 95 % des Bestandes ist an die Fernwärme angeschlossen; es besteht ein Anschlusszwang. Messdienst- und Heizkostenabrechnung erbringt – bis auf wenige Liegenschaften – in einer langjährigen vertrauensvollen Zusammenarbeit komplett die Ista SE.

Neuausrichtung des Unternehmens

Im Zuge des Geschäftsführungswechsels im Dezember 2022 wurde eine strategische Neuausrichtung der Gesellschaft initiiert. Die Digitalisierung ist einer der Treiber dieser Neuausrichtung. Als das zentrale Werkzeug für die Unternehmenssteuerung wurde in diesem Zusammenhang das Tool Avestrategy des Beratungsunternehmens BBT GmbH mit allen Modulen, das Tool Aibatros der Calcon Deutschland GmbH für die technisch-energetische Bestandserfassung und Maßnahmenplanung, das Olap (Online Analytical Processing)-Tool Deltamaster für die Visualisierung mehrdimensionaler Datenmengen sowie Planradar als Cloud-basierte Digitalisierungslösung für Pläne, Zeichnungen und Dokumente implementiert. Eine 360°-Kamera sorgt darüber hinaus für erlebbare 360°-Panoramen, die im Tool Planradar Technikräume, Heizzentralen, aber auch Mieteneinheiten ins „richtige Licht“ rückt.

Die WBV Coswig ist infolge der von der EU beschlossenen European Sustainability Reporting Standard (ESRS) ab dem Berichtsjahr 2025 verpflichtet, eine umfangreiche Nachhaltigkeitsberichterstattung



Dr. Henri Lüdeke
Geschäftsführer
Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig
COSWIG

zu erstellen. Aufgrund der Kopplung von Sächsischer Gemeindeordnung und Gesellschaftsvertrag wird die WBV Coswig wie eine große Kapitalgesellschaft geprüft, obwohl sie zwei von drei Kriterien nicht überschreitet (siehe auch DW 4/2023, Seite 66 und Infobox auf Seite 65 dieser DW) und eine Prüfung wie eine große Kapitalgesellschaft deshalb eigentlich nicht greifen würde. Dies erforderte einige strategische Maßnahmen, die einen genauen Blick lohnen.

Was bedeutet das für das Unternehmen?

Die WBV hat sich schon vor längerer Zeit mit den Themen Energiekosten und Einsparmöglichkeiten beschäftigt, Anpassungen der Heizkurven und Vorlauftemperaturen oder unter anderem hydraulische Abgleiche umgesetzt. Im Zuge der extremen Steigerung der Energiepreise 2022 bekam das Thema Energieverbrauch und Kostenwirkung eine ganz neue Dimension. Strukturiert berichtet wurden die Themen bislang nicht.

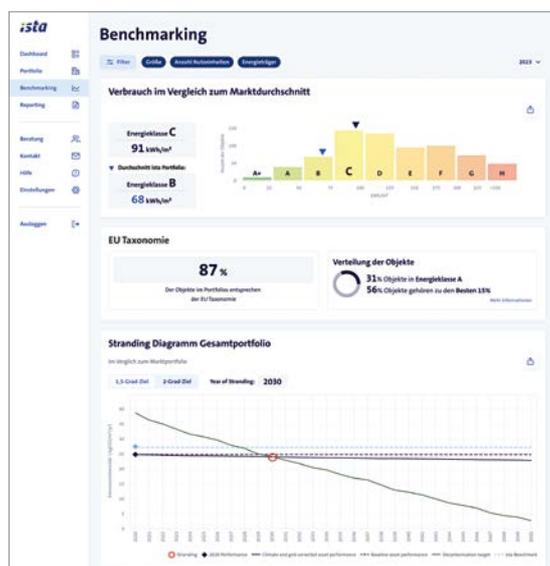
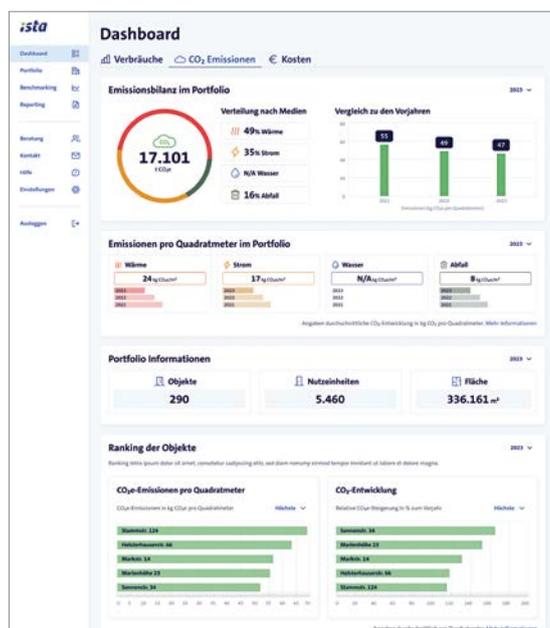
Im Zuge der Beschäftigungen mit den ESG/ESRS-Anforderungen wurde deutlich, dass die WBV digitale Lösungen und Partner benötigte. Die internen Prozesse der Datenerhebung, -aufbereitung und gegebenenfalls -bereinigung und -auswertung unterliegen zukünftig der Prüfungshandlung des Wirtschaftsprüfers. Die Auswertungen sollen in gleicher Qualität widerspruchsfrei, barrierearm und lückenlos zugänglich sein, und dies bis zum Beginn der Prüfung zum Jahresabschluss 2025. Erwartet werden für Vergleiche zudem die Vorjahreswerte aus 2024.

Da die Nutzerdaten, Verbräuche, Heiz- und Warmwasserkosten und auch der Allgemenstrom schon beim Messdienstleister vorlagen, hat sich die WBV beim Thema Daten für ESRS an die Ista SE gewandt – und ist, aufbauend auf dem Know-how zur Strukturierung von Daten und dem Aufbau von Olap-Systemen und „Berichtswelten“ der WBV-Geschäftsführung, eine Entwicklungspartnerschaft mit dem Messdienstleister eingegangen.

ESG-Manager

Ergänzend zur Messdienstleistung bietet der Entwicklungspartner Ista seit Jahresbeginn eine Softwarelösung für das ESG-Datenmanagement an. Diese Software – der ESG-Manager – ermöglichte der WBV einen schnellen Einstieg in das ESG-Datenmanagement, da ein Großteil der Nachhaltigkeitsdaten auf Basis der bestehenden Messdienstleistung direkt bereitgestellt werden konnte. Auch die wenigen, nicht beim Messdienstleister liegenden Portfolioanteile konnten dank einer Importfunktion problemlos ergänzt werden.

Diese Lösung bietet für die WBV nun die Grundlage für Analysen rund um Verbrauch, Kosten und CO₂-Emissionen. In übersichtlichen Dashboards werden



Das Dashboard des ESG-Managers liefert einen Überblick über alle Verbrauchsdaten. Ab Ende 2023 wird das Tool um eine Benchmarking-Funktion erweitert. Portfoliovergleiche mit Objekten aus dem Datenpool sind dann möglich

ESRS European Sustainability Reporting Standards Set 1

Bis zum 7. Juli 2023 konsultierte die Europäische Kommission den Entwurf eines delegierten Rechtsaktes bezüglich des Set 1 der ESRS, welcher zwölf Standards umfasst. Ausgangspunkt ist die fachliche Stellungnahme der EFRAG (eine unabhängige, nicht-gewinnorientierte Expertengruppe mit Sitz in Brüssel, die den Europäischen Standardsetzungsprozess unterstützt), die im November 2022 Vorschläge für das Set 1 an die Europäische Kommission übermittelt hatte. Um die von der Europäischen Kommission vorgenommenen Änderungen kenntlich zu machen, hat das DRSC (Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee) Vergleichsdokumente zur Verfügung gestellt.

Die Europäische Kommission hat die Rückmeldungen zur Konsultation eruiert und Überarbeitungen vorgenommen. Im Anschluss wurde das Set 1 als delegierter Rechtsakt am 31. Juli 2023 veröffentlicht. Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union können innerhalb einer Frist von maximal vier Monaten Einwände gegen den delegierten Rechtsakt erheben (Artikel 49 Abs. 5 BilanzRI). Sollten keine Einwände erhoben werden, wird der delegierte Rechtsakt zum Set 1 im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die Europäische Kommission plant, einen Mechanismus einzurichten, um eine formale Auslegung der ESRS zu ermöglichen.

Darüber hinaus hat die Europäische Kommission die EFRAG mit der Erarbeitung von Leitlinien zur Anwendung der ESRS beauftragt. Derzeit arbeitet EFRAG insbesondere an Leitlinien für die Wesentlichkeitsanalyse und die Berücksichtigung der Wertschöpfungskette. Ferner soll eine Übersicht der normierten Datenpunkte die Anwendung von Set 1 erleichtern.

Das Set 1 umfasst zwölf ESRS, zwei übergreifende und zehn themenspezifische:

- ESRS 1 (General requirements),
- ESRS 2 (General disclosures),
- ESRS E1 (Climate change),
- ESRS E2 (Pollution),
- ESRS E3 (Water & marine resources),
- ESRS E4 (Biodiversity & ecosystems),
- ESRS E5 (Resource use & circular economy),
- ESRS S1 (Own workforce),
- ESRS S2 (Workers in the value chain),
- ESRS S3 (Affected communities),
- ESRS S4 (Consumers & end-users) und
- ESRS G1 (Business conduct).

Siehe auch: www.f1p.de/haufe-nachhaltigkeit_esrs-set1

zentrale Informationen grafisch und zahlentechnisch aufbereitet. Abgerundet wird dies mit Modulen für den Export und Import von Datensätzen, für ESG-Reporting und Benchmarking. Letzteres entwickelt Ista aktuell mit Entwicklungspartnern, zu denen auch die WBV Coswig gehört.

Benchmarking – Belegungs- und Leerstandsquote für ESG neu gedacht

Ein Benchmarking zu Verbrauch, CO₂-Wirkung und Kosten ist ein probates Mittel, um Potenziale zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu finden. Nur durch den Vergleich mit anderen Beständen können die >

Flächen- und Gradtagzahlen – gewichteter Leerstand für Benchmarking

			Vermietung Fläche												
Mieteinheit	Raumanzahl	Wfl.	Januar	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Gesamt
WE 1	1-Raum	36	1,8	1,8	1,8	36	36	36	36	36	36	36	36	36	
WE 2	2-Raum	52	52	52	52	52	52	52	52	0	2,6	2,6	2,6	52	
WE 3	3-Raum	64	64	64	3,2	0	64	64	64	64	64	64	64	64	
WE 4	4-Raum	90	90	90	90	90	90	90	90	90	4,5	4,5	4,5	90	
Gesamt		242	207,8	207,8	147	178	242	242	242	190	107,1	107,1	107,1	242	
IWU-Gradtagzahlen 2022			520,8	417,2	489,8	375	140	19,2	10,8	0	156,6	213,2	435	555	3332,6
Vermietet x Gradtagzahl			108.222	86.694	72.001	66.750	33.880	4.646	2.614	0	16.772	22.834	46.589	134.310	595.311
max. Gradtagzahl bei 100% vermietet			126.034	100.962	118.532	90.750	33.880	4.646	2.614	0	37.897	51.594	105.270	134.310	806.489
Flächen- und Gradtagzahl-bezogene Vermietungsquote															73,82%
Flächen- und Gradtagzahl-bezogene Leerquote															26,18%
Spezifischer Verbrauch beispielhaft												kWh/m ² p.a.	84,5 Stufe C		
(implizit unterstellt, dass Anteil Leerstand bei Vollvermietung wie der Durchschnitt bisher verbraucht)										bei Vollvermietung		kWh/m ² p.a.	114,5 Stufe D		

Bemerkungen

Ein Benchmarking der CO₂-Kennziffern ist nur unter Beachtung von Leerständen fair möglich. Dabei wird unterstellt, dass es relevant ist, ob kleine oder große Flächen leer stehen und wann im Jahr (Stichwort Gradtagzahlen). Die Gradtagzahlen werden entsprechend den Werten der jeweils nächsten Klimastation auf Jahresbasis je Monat ermittelt. Bei leerstehenden Mietobjekten wird unterstellt, dass ein Frostschutz in den Wintermonaten greift und somit einen geringen anteiligen Verbrauch der durchschnittlichen Heizkosten verursachen. Anteil bei Leerstand: 5 % an Gradtagzahl, wenn Gradtagzahl im Monat > 0 in Monaten Jan-Mär, Okt-Dez

Abweichungen auch sinnvoll bewertet werden. Aus unserer Sicht bedarf es allerdings zwingend einer branchenübergreifenden Standardisierung. Wir liefern hier mögliche Grundlagen. Zentrale Forderung ist, dass eine Vergleichbarkeit gegeben ist oder problemlos und automatisiert hergestellt werden kann. Hierbei sind Klimafaktoren, die eine unterschiedliche geografische Lokation – im Vergleich zum Referenzstandort Potsdam – berücksichtigen, aber auch unterschiedlich hohe Leerstände zu nennen. Schließlich ist die Frage relevant, ob Mieteinheiten während der Winterzeit oder im Hochsommer leer stehen und wie groß die Mieteinheiten sind, da der Verbrauch mit der Größe (aber auch der Belegung) korreliert.

Die Überlegungen zur Vergleichbarkeit führten uns zu einer Neudefinition von Belegung und Leerstand im Kontext von Nachhaltigkeit. Wir haben einen zeit- und flächen- sowie Gradtagzahlen-bezogenen Belegungsgrad entwickelt, der die belegte Miet-/Heizfläche und die Gradtagzahlen monatlich und dann verdichtet auf das Jahr ausweist (siehe Abbildung oben).

Auch bei einem Leerstand entstehen durch die „Frostwächterstellung“ kleinere Verbräuche. Diese sollen durch einen prozentualen Abschlag auf den Verbrauch nach Gradtagzahlen (zum Beispiel eine Berücksichtigung mit 5 %) erfolgen, aber nur in Mo-

naten, in denen nennenswert geheizt wird und Leerstand besteht.

Der so ermittelte, nach Zeit, Fläche und Gradtagzahlen gewichtete Belegungsgrad wird ins Verhältnis gesetzt zum maximal möglichen Belegungsgrad, also Vollvermietung (vermietbare beziehungsweise Heizfläche mal Gradtagzahlen aller Mieteinheiten je Monat summiert). Als Differenz zwischen beiden entsteht ein verbrauchs- beziehungsweise CO₂-getriebener gewogener Leerstand. Die Eingabemöglichkeit eines Leerstandes für das Benchmarking existiert im ESG-Manager bereits. Die Ausbaustufe wird die automatische Ermittlung über die Nutzerdaten und Gradtagzahlen je Liegenschaft sein.

Um unterschiedliche Bestände wirklich vergleichen zu können, müsste dies auf Basis einer rechnerischen Vollvermietung erfolgen. Implizit darin enthalten ist die Annahme, dass der Leerstand bei Vollvermietung zum Durchschnitt des tatsächlich vermieteten Bestandes Energie verbraucht hätte.

Diese holistische Sichtweise führte bei der WBV zur Erkenntnis, dass die Einordnung des spezifischen Verbrauches 2022 von etwa 84,5 kWh/m² pro Jahr bei etwa 16 % Leerstand (davon 5 bis 6 % baubedingt) bei Vollvermietung über 100 kWh/m² pro Jahr gelegen hätte – und damit im Durchschnitt zu einer Verschlechterung von Klimaklasse „C“ nach „D“

(gemäß GEG 2020) geführt hätte. Dies ist aber der reale Wert, der für Vergleiche heranzuziehen ist. Nur wenn so vorgegangen wird, kann von einem integren Benchmarking gesprochen werden.

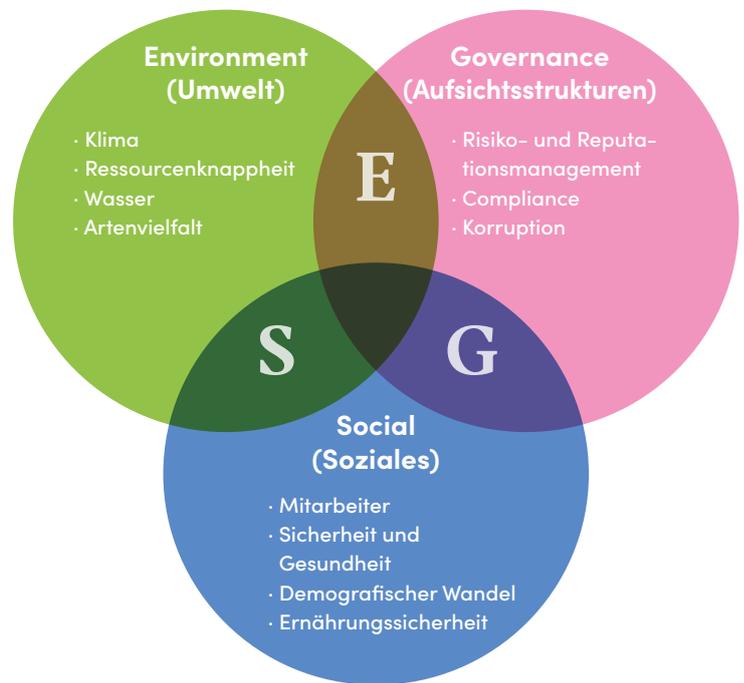
Das Benchmarking funktioniert über Kategorien beziehungsweise Gruppierungen. Daher sind Stammdatenzuordnungen wie Regionalhierarchien/Quartiere, Baujahresklassen, Bautypen et cetera zwingend. Diese werden als Gruppierungs-, aber auch Filterkriterium, in Dashboards und Berichten verfügbar gemacht werden. So entsteht ein intuitiv handhabbares, schnelles Auswertungstool für zentrale Fragen der Nachhaltigkeit.

Fazit/Ausblick

Die WBV befindet sich mit ihrem Entwicklungspartner aktuell in der Phase der Feinjustierung und Plausibilisierung. Ziel ist es, die Prozesse der Datenerhebung umfassend sowie in enger Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer zu dokumentieren und zu validieren. Der Dokumentationsanteil bei ESRS ist extrem hoch. Die Datenbasis für den Teil Environment (E) ist mit dem Ista-ESG-Manager gelegt. Dennoch sollte der Zeitaufwand für die Erstellung des kompletten nichtfinanziellen Berichtswesens nicht unterschätzt werden.

Die WBV freut sich auf die weitere Zusammenarbeit und die im Rahmen der ESG-Entwicklungspartnerschaft erwachsenden Erkenntnisse.

Übersicht ESG-Kriterien



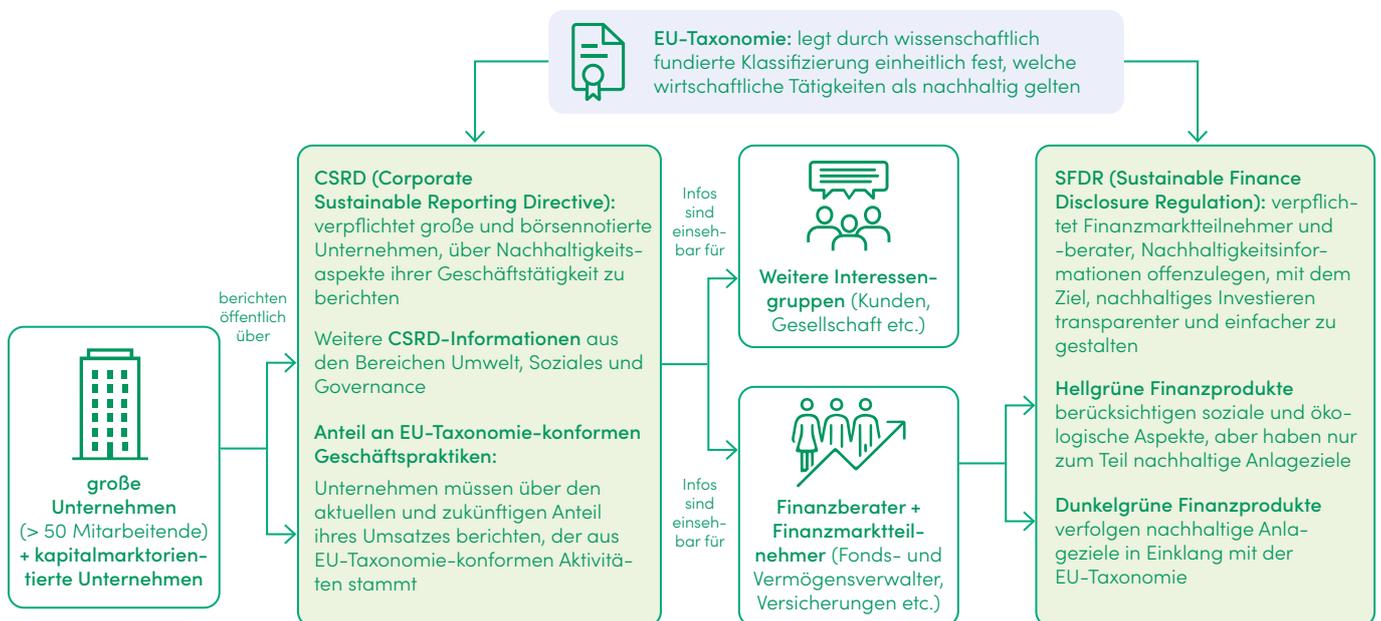
Quelle: Autor, nach: Gabler Wirtschaftslexikon*; eigene Darstellung

*1 <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/esg-kriterien-120056>, Abruf: 16.08.2023

*2 <https://www.esgvolution.com/de/esg/gesetz/>, Abruf: 16.08.2023

ESG Legal Framework der EU-Kommission

Das eine ESG-Gesetz gibt es nicht. Allerdings legte die EU mit dem ESG Legal Framework einen gesetzlichen Rahmen fest, der Europa insgesamt nachhaltiger gestalten soll. Das Rahmenwerk beinhaltet unter anderem die folgenden Verordnungen und Richtlinien: EU Green Deal, CSRD, SFDR, EU-Taxonomie



Quelle: ESGvolution/Omma GmbH²; eigene Darstellung