

## ESRS für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen

**Viele Wohnungsunternehmen beschäftigen sich derzeit mit dem Thema Nachhaltigkeit und in diesem Zusammenhang auch mit der ESG-Berichterstattung.**

Nun hat die EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) Ende Januar einen ersten Entwurf eines Standards für die freiwillige Berichterstattung nicht börsennotierter Kleinst-, kleiner und mittlerer Unternehmen (KKMU) veröffentlicht. Dieser Standard ist für Unternehmen gedacht, die im Sinne der CSRD nicht berichtspflichtig sein werden, sich aber dennoch mit der Thematik auseinandersetzen möchten oder müssen.

Der „kleine“ Standard deckt dieselben Nachhaltigkeitsthemen ab wie die ESRS für große Unternehmen, basiert jedoch auf einem Konzept der Verhältnismäßigkeit und ist modular aufgebaut. Er steht der Öffentlichkeit bis 21.05.2024 zur Kommentierung offen und ist demnach zum jetzigen Zeitpunkt weder final noch verbindlich.

Besonders hervorzuheben ist jedoch das darin formulierte Ziel, KKMU dabei zu unterstützen, Informationen bereitzustellen, die dazu beitragen, die Datennachfrage von Kreditgebern und Investoren zu befriedigen und somit den Zugang zu Finanzmitteln zu erleichtern.

**Für Sie in dieser Ausgabe:**

Von Kunden – für Kunden	1
ESRS für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen	1 + 2
Nachhaltiges Portfoliomanagement	3
Langjährige Zusammenarbeit	3
Klimaschutzstrategie 2030/2045	4



Das Unternehmen kann selbst wählen, welche Module in welcher Kombination für die Berichterstattung herangezogen werden. Das Basismodul ist verpflichtend, die beiden anderen optional und einzeln oder in Kombination möglich.

Im **Basismodul** berichtet das Unternehmen über sein Umwelt-, Sozial- und Geschäftsverhalten anhand von 12 vorgegebenen Themengebieten. Dazu gehören Angaben über die angewandten Grundlagen zur Erstellung des Berichts sowie eine kurze Beschreibung der spezifischen Arbeitsweisen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft, sofern das Unternehmen über solche verfügt. Im Weiteren ist über die bekannten ESG-Themen, wie z. B. Energie und Treibhausgasemissionen, Verschmutzung, Biodiversität, Verbrauch von Wasser, Gesundheit und Sicherheit der Belegschaft, Vergütung und Ausbildung oder Korruption und Bestechung zu berichten.

Jedoch nur dann, wenn sie auf die spezifischen Umstände des Unternehmens anwendbar sind. Wenn Angaben weggelas-




**Liebe Leserinnen, liebe Leser,**

„von unseren Kunden – für unsere Kunden“ ist das Leitthema dieser Ausgabe.

Mit Erfahrungsberichten aus aktuellen gemeinsamen Projekten schildern Frau Dingermann und Herr Mack von der Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG, Herr Francke von der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG und Herr Berens von der meravis Immobilienmanagement GmbH die Vorgehensweise bei unterschiedlichen Aufgabenstellungen und die Zusammenarbeit mit uns – der iwB. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön, dass wir die Erfahrungen hier teilen dürfen.

Eine kleine Ausnahme haben wir für das Thema Nachhaltigkeit und ESG-Berichterstattung gemacht, denn es ist – ganz aktuell – der Entwurf eines Standards für nicht börsennotierte Kleinst-, kleine und mittelgroße Unternehmen veröffentlicht worden. Die darin beschriebene modulare Vorgehensweise könnte auch für Wohnungsunternehmen, die nicht berichtspflichtig werden, eine gute Alternative sein. Lesen Sie selbst. ●

Herzlichst Ihr,  
  
 Gerald Pfretzschner



sen werden, wird davon ausgegangen, dass sie nicht anwendbar sind. Wenn „nur“ nach dem Basismodul berichtet wird, ist keine Wesentlichkeitsanalyse erforderlich.

**Modul SMZ: Strategien, Maßnahmen, Ziele**

In diesem Modul werden 5 beschreibende Angaben in Bezug auf Strategien, Maßnahmen und Ziele definiert, die zusätzlich zu den Angaben im Basismodul zu machen sind, wenn das Unternehmen über sie verfügt.

Dieses Modul wird Unternehmen empfohlen, die Strategien, Maßnahmen und Ziele bereits formalisiert und/oder umgesetzt haben.

Wenn zu diesem Modul berichtet wird, ist eine Wesentlichkeitsanalyse erforderlich,

um offen zu legen, welche Nachhaltigkeitsaspekte für die Geschäftstätigkeit und Organisation des Unternehmens relevant sind.

**Modul GP: Geschäftspartner**

Dieses Modul legt 11 Themenbereiche/Datenpunkte fest, die zusätzlich zu den Angaben im Basismodul zu berichten sind und die wahrscheinlich in Datenanfragen von Kreditgebern, Investoren und Firmenkunden des Unternehmens enthalten sein werden. Wenn zu diesem Modul berichtet wird, ist ebenfalls eine Wesentlichkeitsanalyse erforderlich.

Welche vier Berichtsvarianten möglich sind, erkennen Sie in der anhängenden Grafik.

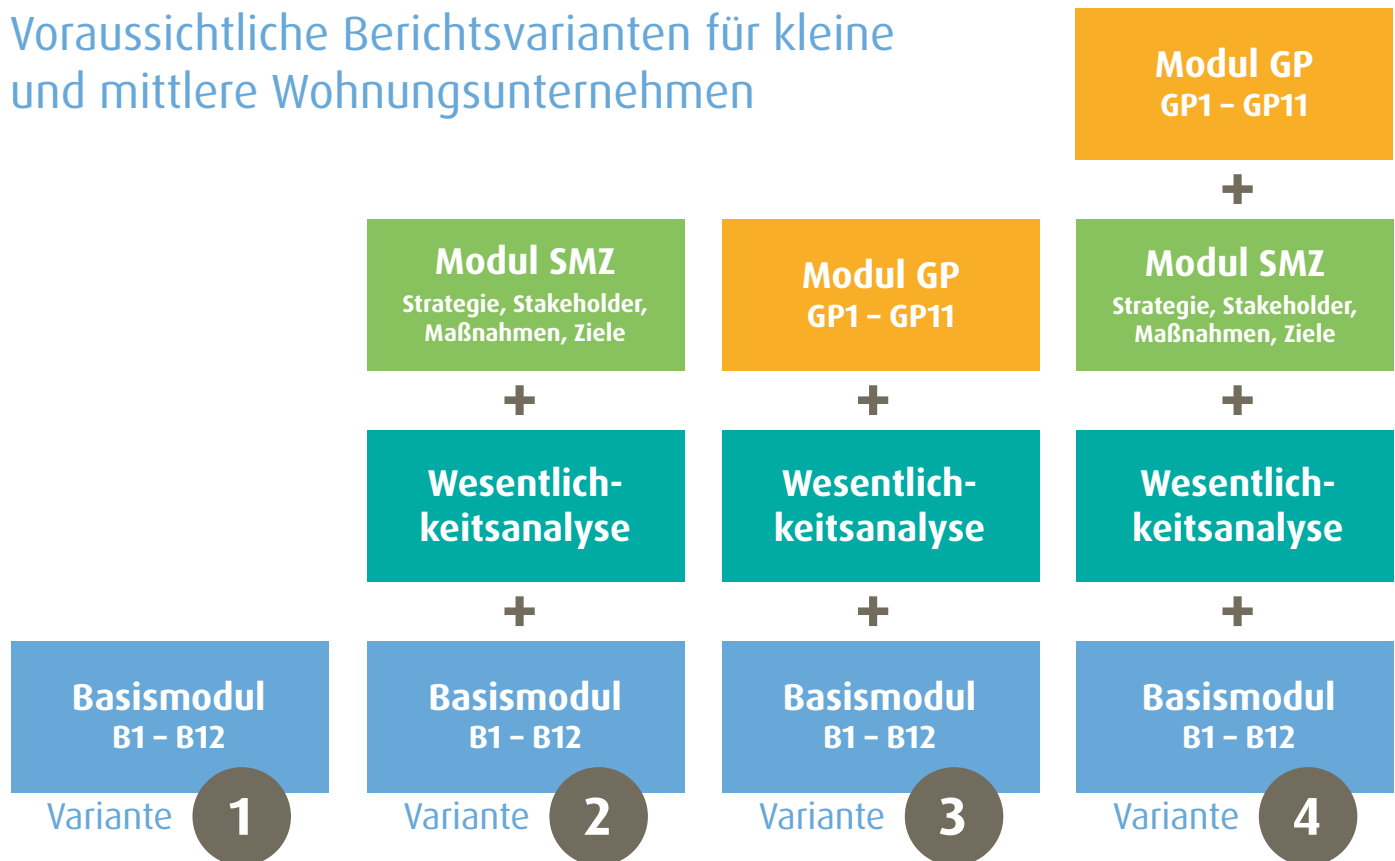
**Erstes Fazit:** Der vorgelegte Entwurf eines Standards für KKMU ist im Vergleich zur

„großen Schwester“ ESRS sowohl in der Anwendungsflexibilität als auch im geforderten Berichtsumfang deutlich einfacher gehalten und erstaunlich konkret formuliert. Darüber hinaus enthält das Werk auf 37 der 56 Seiten ausführliche Leitlinien, Interpretationshilfen und Erläuterungen zu den beschriebenen Berichtsinhalten. Damit eröffnet sich auch für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen absehbar neben dem DNK-Standard eine weitere handhabbare Alternative für die ESG-Berichterstattung.

Wir unterstützen Sie gerne dabei. ●

**Gerald Pfretzschner**  
**Geschäftsführer**  
**Telefon: 0531 23808-18**  
**E-Mail: g.pfretzschner@iwB-e.de**

**Voraussichtliche Berichtsvarianten für kleine und mittlere Wohnungsunternehmen**





## Nachhaltiges Portfoliomanagement

**Die meravis verfügt über Immobilienbestände mit etwa 12.000 Mieteinheiten in Hannover, Hamburg und Nordrhein-Westfalen und wir entschieden uns, den Herausforderungen der strategischen Bestandsentwicklung mit einem systematischen Ansatz zu begegnen**

Deshalb haben wir neben den Gebäuden auch die einzelnen Mieteinheiten durch die iwB begehren und analysieren lassen, um eine Basis für die grundlegende Analyse von Handlungs- und Investitionsbedarfen der nächsten 20 Jahre zu schaffen.

Diese Bestandsdaten wurden im Bestandsmanagementsystem IGIS<sup>six</sup> hinterlegt, so dass die Investitionskosten unkompliziert ausgewertet werden können.

Auch die energetische Situation unserer Bestände wurde durch die iwB systema-

tisch erhoben und eine CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie ein Klimapfad erstellt. Dieser benennt die für die Erreichung der Klimaziele erforderlichen Investitionen, die Potenzialobjekte und das optimale energetische Maßnahmenpaket eines Gebäudes.

Anhand des iwB Portfolio-Analyse-Modells werden die technischen Datengrundlagen mit den Bestandsdaten, die zielmietenbasierte Renditebetrachtung sowie die energetische Bewertung der Gebäude in einem 3-D Portfoliowürfel hinterlegt, um objekt-konkrete Handlungsstrategien festzulegen. Eine Handlungsstrategie berücksichtigt ganzheitlich die Ausgangssituation sowie die Entwicklungspotenziale des Objektes. Das zeigt unserem Unternehmen die Langfriststrategie für ein Objekt auf (z. B. Abverkauf / Abriss oder Vollmodernisierung) und ermöglicht uns kurzfristige Entscheidungen, wie z. B. Investitionssum-

fänge bei Mieterwechsel.

Die Software IGIS<sup>six</sup> unterstützt unsere Mitarbeiter im Tagesgeschäft mit aussagekräftigen Reporten, die die wesentlichen Kennzahlen der Objekte, ein Foto und Hinweise zur jeweiligen Strategie sowie konkrete Handlungsempfehlung umfassen. Zukünftig sollen über eine Schnittstelle zum Markttool QUIS weitere Entscheidungskriterien hinzugezogen werden. Durch die Zusammenarbeit mit der iwB und deren Software IGIS<sup>six</sup> konnten wir konkrete Grundlagen schaffen und erfolgreiche Ergebnisse erzielen. ●

**Dipl.-Ing. Arch. Jörg Berens**  
**Prokurist,**  
**Leitung Nachhaltigkeitsmanagement**  
**meravis Immobilienmanagement GmbH**



## Langjährige Zusammenarbeit

**Von Poppenbüttel bis zur HafenCity: Mit rund 5.200 Wohnungen in 21 Stadtteilen gibt die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG – kurz BDS – vielen Menschen in Hamburg ein schönes, sicheres und bezahlbares Zuhause.**

Besonders viel Wert legen wir auf zuverlässige und qualitativ hochwertige Handwerkerleistungen. Damit sorgen wir für attraktiven Wohnraum und eine hohe Servicequalität. Das ist unter anderem ein Grund, warum uns viele unserer Mitglieder gern weiterempfehlen. Für die Abwicklung der Kleininstandhaltung nutzen wir seit 2009 die Einheitspreisabkommen der iwB. Damit wir und die Vertragspartner immer zufriedenstellend damit arbeiten können, wurden die Rahmenverträge seitdem dreimal grundlegend aktualisiert.

Im vergangenen Jahr stand die Optimierung unseres Nutzerwechsel-Prozesses auf der Agenda. Dafür sollten Einheitspreisabkommen auch bei der Wohnungsgroßinstandsetzung (Wohnungsmodernisierung) zum Einsatz kommen. Das zukünftige Vertragswerk sollte sowohl für eine GU-Beauftragung als auch für Einzelvergaben geeignet sein.

Das Projekt startete die iwB mit der Definition unserer Qualitätsstandards. Es wurde diskutiert und beschlossen, mit welchen Produkten und Ausführungen eine modernisierte Wohnung an unsere Mitglieder zukünftig übergeben wird. Hierbei haben sich die Erfahrungen unserer Techniker und die Empfehlungen der iwB gut ergänzt.

Nach der individuellen Anpassung der Leistungsverzeichnisse an unsere Anforderun-

gen führte die iwB das Preisfindungsverfahren durch – von der Vorbereitung der Unterlagen über die Angebotsaufforderung und Kommunikation mit den Bietern bis hin zur abschließenden Auswertung der Angebote. Unsere Entscheidung über das zukünftige Preisniveau konnten wir auf der Grundlage von übersichtlichen Ergebnisdarstellungen treffen.

In einem abschließenden Workshop mit den Technikern und den Hauswarten brachte die iwB alle Beteiligten auf den gleichen Wissensstand, so dass alles für einen erfolgreichen Start der neuen Verträge zum 1. Januar 2024 vorbereitet war. ●

**Oliver Francke**  
**Prokurist, Abteilungsleitung**  
**Mieten & Wohnen; Baugenossenschaft**  
**Dennerstraße-Selbsthilfe eG**

# Klimaschutzstrategie 2030/2045

Klimaschutz ist in aller Munde. Auch wir als HARABAU wollen dazu beitragen, CO<sub>2</sub>-Emissionen nachhaltig zu reduzieren. Deshalb haben wir uns fachkundig bei der Entwicklung unseres Klimapfades 2030/2045 unterstützen lassen. Prof. Dr. Norbert Raschper, als ausgewiesener Experte und Geschäftsführer der uns beratenden und unterstützenden iwB, führte im Jahr 2023 mit seinem und unserem Projektteam eine Portfolio-Analyse durch, aus deren Ergebnissen wir eine Strategie zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis 2030 um 66 % und 95 % bis 2045 ableiten konnten.

Die iwB hat bereits für mehr als 80 Wohnungsunternehmen Klimaschutzkonzepte erarbeitet. Sie schauten sich bei uns zuerst an, wie die energetische Qualität jedes einzelnen Gebäudes ist. Dabei stellten sie fest, dass die Dächer und Fassaden im HARABAU-Bestand zumeist energetisch gut sind. Die Fenster und Kellerdeckendämmungen zeigten noch Verbesserungsmöglichkeiten. Die im Vergleich zu anderen gute energetische Gebäudequalität führt zu einem durchschnittlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser von 118 kWh/m<sup>2</sup><sub>Nfla</sub>. Dies ist ein deutlich besserer Wert als bei vielen anderen Wohnungsbeständen. Auch der Anteil sehr schlechter Gebäude der Energieeffizienzklassen F, G und H ist mit ca. 6 % des Bestandes gering.

Als nächstes berechneten sie die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Gebäude. Da aktuell ca. 70 % der Wohnungen mit Gas und 28 % durch die schon CO<sub>2</sub>-arme Fernwärme von Hansewerk oder Wärme Hamburg beheizt werden, haben wir einen vergleichsweise geringen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von 24 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup><sub>Nfla</sub>, dies sind schon 54 % weniger als 1990.

Damit erarbeiteten wir uns eine gute Ausgangslage. Aber eine einfache Aufgabe wird das Erreichen der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 deshalb nicht. Auch wir müssen unsere Anstrengungen für den Klimaschutz massiv verstärken und gleichzeitig die normale Modernisierung nicht aus den Augen verlieren. Plakativ darf es nicht heißen: Badmodernisierungen ODER Heizungsdekarbonisierung, sondern es muss heißen: Badmodernisierung UND Dekarbonisierung. Dabei sind wir froh, einen Partner wie die iwB an unserer Seite zu haben.

Auch bei den Fragen, wie wir die Dekarbonisierung angehen können oder ob jetzt in allen Gebäuden Wärmepumpen eingebaut werden sollen, stand uns die iwB sehr hilfreich zur Seite. Gemeinsam wurden viele unterschiedliche Szenarien betrachtet, ob und wie man die vom Klimaschutzgesetz geforderten Zielwerte (bis 2030 68 % weniger CO<sub>2</sub> gegenüber 1990 und Klimaneutralität bis 2045) erreichen kann.



Die iwB lieferte Erfahrungswerte und Berechnungen und unterstützte uns dabei, mit ihrem Bestandsmanagementsystem IGIS<sup>six</sup> auch wirtschaftlich alles im Blick zu behalten.

Auch das jährliche Monitoring wird durch die Nutzung von IGIS<sup>six</sup> gewährleistet. Durch die Fortschreibung des Klimapfades mit diesem Programm kann jährlich geprüft werden, ob die Zielerreichung in 2030 bzw. 2045 – wie geplant – erfolgen wird. ●

Foto: Andreas Bock Fotografie, Hamburg

**Mario Mack und Meike Dingermann**  
Vorstandsmitglieder  
der Hamburg-Rahlstedter  
Baugenossenschaft eG

## Impressum

### Herausgeber

iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH  
Schleinitzstraße 16 • 38106 Braunschweig  
Tel.: 0531 23808-0 • info@iwB-e.de

### Layout

artfaktor | design group silke erdmann  
Nachdruck gegen Zusendung eines Belegexemplars und Quellen-Nennung gerne gestattet.

## IGIS<sup>six</sup> AnwenderForum

13. Juni 2023 von 9.30 – 16.30 Uhr

Mercure Hotel Hannover Mitte, Postkamp 10, 30159 Hannover

Tel: 0511- 47390-0

Anmeldung unter <https://eveeno.com/365897435>

Mehr Infos zu unseren Veranstaltungen finden Sie unter:

[www.iwB-e.de/alle\\_veranstaltungen](http://www.iwB-e.de/alle_veranstaltungen)