

Nachhaltigkeit

Bilanzierungsfragen

Lagebericht

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.**
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 - 0
Fax. 030 - 897 81 -249
info@bbu.de
www.bbu.de

BBU-Tage – 2024

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
WP/StB/RA

1. Teil: Nachhaltigkeit

CSRD

Corporate Sustainability
Reporting Directive

- Die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) muss bis 2024 in deutsches Recht übernommen werden.
- Referentenentwurf BMJ vom Dezember 2023
- Betroffen sind kapitalmarktorientierte Genossenschaften mit mehr als 500 Mitarbeitern.
- Die CSRD werden durch die ESRS (EU-Sustainability Reporting Standards) der EFRAG konkretisiert.
- Dazu hat die EU-Kommission am 31.07.2023 die finalen Standards veröffentlicht.
- GdW und Regional-Verbände und AGW erarbeiten derzeit einen ESRS-B Branchenstandard für Wohnungsunternehmen.

Was ändert sich durch die CSRD gegenüber den bisherigen Standards?

	CSR-RUG	CSRD
Verortung	<p>Wahlfreiheit</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Teil des Geschäftsberichts (voll integriert oder separates Kapitel; innerhalb oder außerhalb des Lageberichts) ➤ Separater Bericht 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zwingend Bestandteil des (Konzern-) Lageberichts
Format	Keine direkten Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Berichterstattung erfolgt in gesondertem Abschnitt des Lageberichts und im European Single Electronic Format (ESEF)
Überwachung/ Assurance	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prüfpflicht durch den Aufsichtsrat ➤ Keine verpflichtende externe inhaltliche Überprüfung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Überwachungspflichten von Aufsichtsrat bzw. Prüfungsausschuss ➤ Inhaltliche Überprüfung mit limited assurance verpflichtend (perspektivisch reasonable assurance) ➤ Bis Dez. 2028: Vorlage eines Prüfungsstandards für reasonable assurance durch die EU geplant ➤ Wahlrecht des Mitgliedstaates: durch wen (neben dem Abschlussprüfer) die Prüfung erfolgen kann

Wir erleben im Moment einen starken gesellschaftlichen Wandel.

Fokus dieses Vortrags:

Genossenschaften und Nachhaltigkeit, denn Genossenschaften sind wichtige Akteure für eine gesamtgesellschaftliche nachhaltige Entwicklung.

Wer ist zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet?



Opt-Out-Möglichkeit bis 2028

- 50.000 Unternehmen in EU
- 15.000 Unternehmen in Dtl.

- Anwendungsbereich der NFRD
- 12.000 Unternehmen in EU

» Unternehmen mit **Sitz außerhalb der EU** mit über 150 Mio. Euro Umsatz innerhalb der EU und mit einer EU-Niederlassung oder einem EU-TU (von jeweils mehr als 40 Mio. EUR Umsatz)

ab 01.01.2028

» **Kapitalmarktorientierte KMU**
» > 350.000 EUR Bilanzsumme
» > 700.000 EUR Umsatzerlöse
» > 10 Arbeitnehmer
» **Kleine Kreditinstitute & Firmeneigene VU**

ab 01.01.2026

» Große Kapitalgesellschaften, die 2 von 3 Kriterien erfüllen
» > 20 Mio. EUR Bilanzsumme
» > 40 Mio. EUR Umsatzerlöse
» **> 250 Arbeitnehmer**
» **unabhängig** von Kapitalmarktorientierung

ab 01.01.2025

» Unternehmen von öffentlichem Interesse
» > 500 Arbeitnehmer

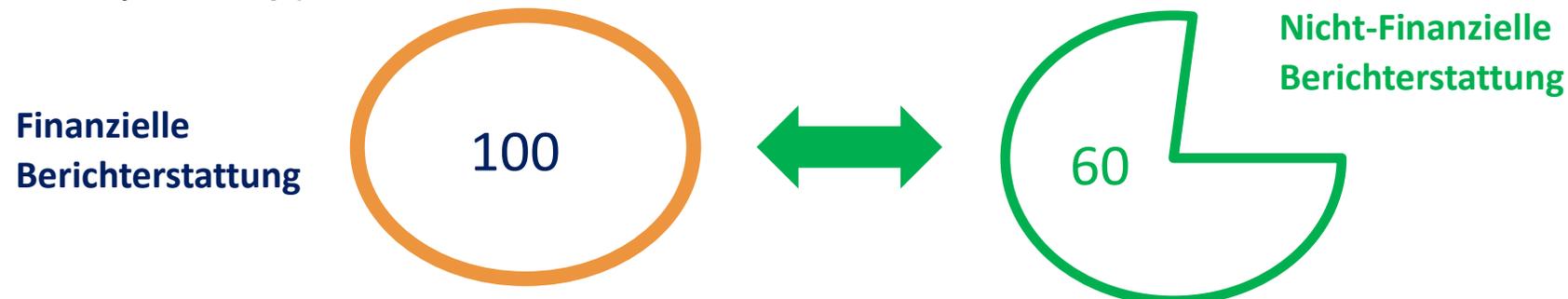
ab 01.01.2024

- **Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind verpflichtet zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie:** Beschreibung der Geschäfts- und Risikostrategie unter expliziter und angemessener Berücksichtigung der Auswirkungen von ESG-Risiken (MaRisk: Mindestanforderungen an das Risikomanagement, BaFin Rundschreiben 05/2023 BA)
 - Nachhaltigkeitsstrategie als eigene Strategie oder
 - Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie in bestehende Geschäfts- und Risikostrategie
 - Alternative: Verweis im Rahmen der MaRisk-Nachhaltigkeitsstrategie auf Nachhaltigkeitsstrategie im Nachhaltigkeitsbericht (Berichterstattung z.B. nach DNK)
- Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie: Gegenstand der Jahresabschlussprüfung zum 31.12.2023

- **Risikotragfähigkeit:** Aufspaltung der Nachhaltigkeitsrisiken in „**physische Risiken**“ (direkte Auswirkungen, z.B. Auswirkungen durch Klimaänderung) / und „**transitorische Risiken**“ (indirekte Auswirkungen, z.B. durch Gesetzgebung)

- Nachhaltigkeitsrisiken stellen keinen einheitlichen Block im Rahmen des Risikomanagements dar, sondern sind in die bekannten typischen Risiken zu berücksichtigen:
 - Adressausfallrisiko (Kreditrisiko)
 - Marktpreisrisiko
 - Liquiditätsrisiko
 - Operatives Risiko

- Die Corporate Sustainability Reporting Directive - **CSRD** - ist die Weiterentwicklung der Non-Financial Reporting Directive - **NFRD** -
- Ziel ist es, die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf eine Stufe mit der Finanzberichterstattung zu stellen.
- Teil der CSRD sind einheitliche EU-Standards für Nachhaltigkeitsinformationen, die sogenannten European Sustainability Reporting Standards - **ESRS** -
- Die fachliche Aufbereitung erfolgt durch die **EFRAG** (European Financial Reporting Advisory Group).



Generelle Standards

ESRS 1 - Allgemeine Anforderungen

ESRS 2 - Allgemeine Angaben*

* Pflichtstandard

Umwelt

ESRS E1 - Klimawandel

ESRS E2 - Umweltverschmutzung

ESRS E3 - Wasser- und
Meeresressourcen

ESRS E4 - Biologische Vielfalt und
Ökosysteme

ESRS E5 - Ressourcennutzung und
Kreislaufwirtschaft

Soziales

ESRS S1 - Eigene Belegschaft

ESRS S2 - Arbeitskräfte in der
Wertschöpfungskette

ESRS S3 - Betroffene
Gemeinschaften

ESRS S4 - Verbraucher und
Endnutzer

Unternehmensführung

ESRS G - Unternehmenspolitik

Angaben nach Art. 8 EU-Taxonomie

Übergeordnete Standards [quantitative/qualitative Angaben]

ESRS 1 – General requirements

Allgemeine Bestimmungen für die Berichterstattung im Rahmen der CSRD

ESRS 2 – General disclosures (*verpflichtend*)

Grundlage für die Vorbereitung, Governance, Strategie, Wesentlichkeitsanalyse, Messgrößen und Ziele

Sektorübergreifende Standards [quantitative/qualitative Angaben]



Environment (E)

- ▶ ESRS E1 – Klimawandel [9 DRs, *verpflichtend*]
- ▶ ESRS E2 – Verschmutzung [6 DRs]
- ▶ ESRS E3 – Wasser und marine Ressourcen [5 DRs]
- ▶ ESRS E4 – Biodiversität [6 DRs]
- ▶ ESRS E5 – Kreislaufwirtschaft [6 DRs]



Social (S)

- ▶ ESRS S1 – Eigene Mitarbeitende [17 DRs, *teilweise verpflichtend*]
- ▶ ESRS S2 – Beschäftigte in der Wertschöpfungskette [5 DRs]
- ▶ ESRS S3 – Betroffene Gemeinden [5 DRs]
- ▶ ESRS S4 – Verbraucher und Konsumenten [5 DRs]



Governance (G)

- ▶ ESRS G1 – Geschäftsverhalten [6 DRs]



Unternehmensspezifische Angaben

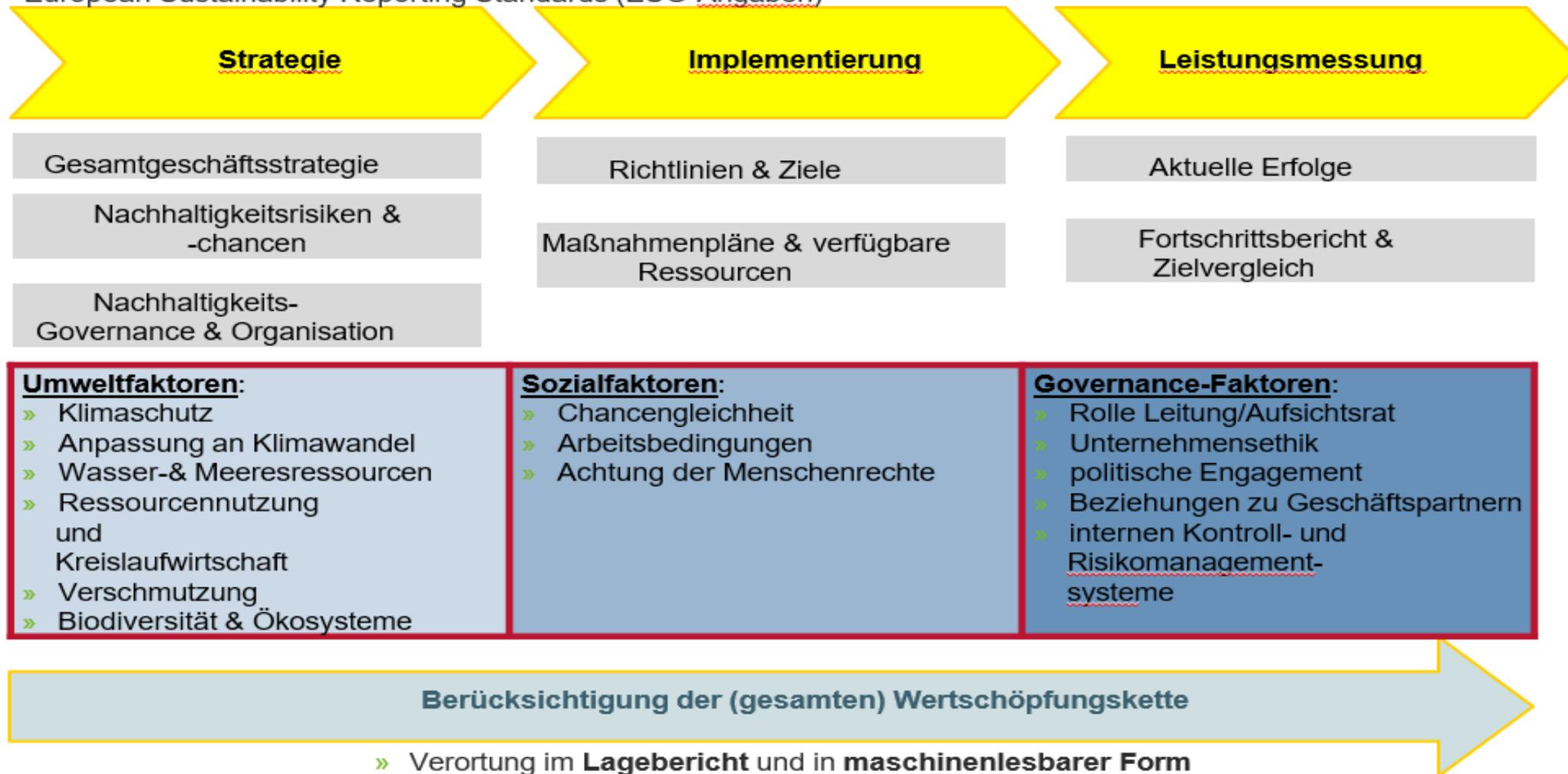
- ▶ Definiert für jedes Thema gemäß ESRS 1, Kap. 1.4



Sektorspezifische Standards (noch nicht veröffentlicht)

Für die oben aufgelisteten Datenpunkte werden nur die Berichtsanforderungen (*Disclosure Requirements*) berücksichtigt, alle zusätzlichen Informationen in Form von Erläuterungen liefern zusätzliche Details darüber, wie die Informationen oder KPIs offengelegt werden sollen. Die KPIs können auch zu übergeordneten KPIs weiter aggregiert werden, für die unterschiedliche Offenlegungsanforderungen gelten können, wie z.B.: unterschiedliche Aufteilungen, absolute/relative Werte, Intensitätszahlen oder allgemeiner Detaillierungsgrad.

» European Sustainability Reporting Standards (ESG-Angaben)



Environment



- Klimawandel und CO2 Emissionen
- Ressourcennutzung
- Energieerzeugung: erneuerbar versus fossil
- Lineare versus zirkuläre Wertschöpfungsketten
- Ökologische Wirkung von Infrastruktur
- Ökologische Wirkung von Produkten und Dienstleistungen
- Nachhaltigkeit in der vorgelagerten Lieferkette
- Spezifische Themen: Biodiversität, Wasser, Umweltverschmutzung, Landnutzung, Abfälle etc.

Social



- Menschenrechte
- Arbeitnehmerrechte und Arbeitsbedingungen
- Diversität und Chancengleichheit
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Verantwortliches Produktdesign
- Verantwortliches Marketing
- Soziales und kulturelles Engagement
- Spezifische Themen: Tierversuche, Waffen, Rauschmittel, etc.

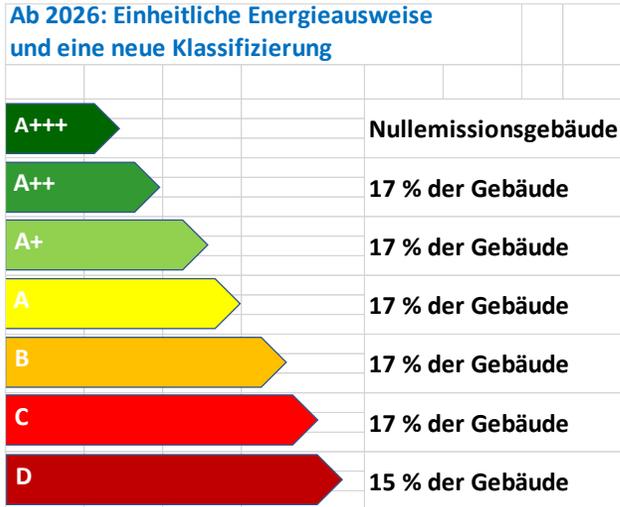
Governance



- Transparenz
- Ethische Unternehmensführung
- Diversität in den Führungsgremien
- Entlohnung und Incentives
- Management von ESG Risiken
- Korruption, etc.

Neue genossenschaftliche Aufgabe: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045

EU-Gebäuderichtlinie



Wohnungsunternehmen

Ökologische Verantwortung

- Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes, vor allem in Bestandsgebäuden
- Reduzierung des Energieverbrauchs
 - Erhöhter Einsatz erneuerbarer Energien

EU-Aktionsplan Sustainable Finance



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

Ökonomischer Erfolg

- Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit trotz deutlich steigender Investitionsbedarfe
- Abbildung der Ergebnisbelastung der ggf. nicht umlagefähigen CO₂-Bepreisung

Soziale Verantwortung

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

Neue genossenschaftliche Aufgaben: Welche Ziele sind bis 2045 zu erfüllen?

Klimaschutzziele auf Bundesebene (Klimaschutzgesetz)

... bis 2030:

➔ 65% CO₂ weniger
als Referenzjahr
1990

... bis 2040

➔ 88% CO₂ weniger
als Referenzjahr
1990

... bis 2045

➔ Klimaneutralität

Klimaschutzziele auf EU-Ebene (EU-Taxonomie)

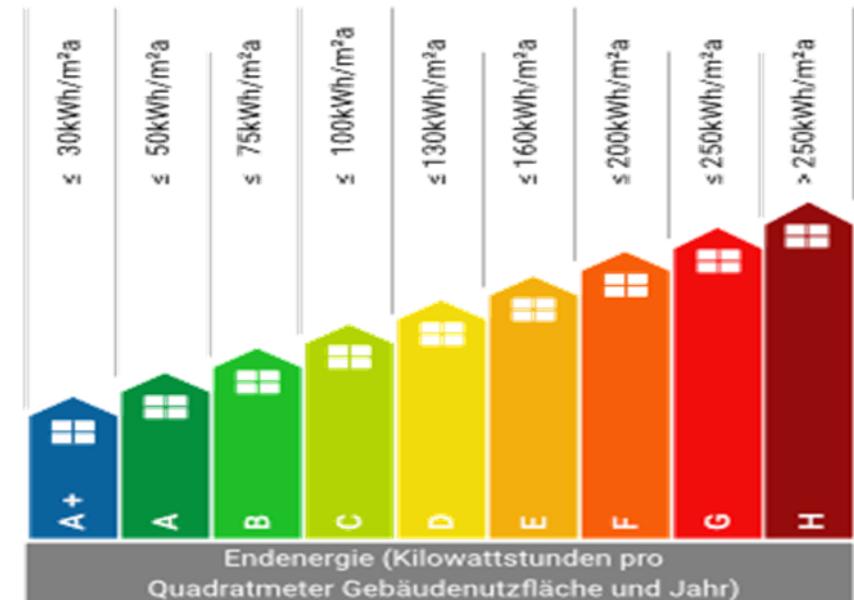
Umweltziele lt. Verordnung (EU) 2020/852 des
europäischen Parlaments und des Rates

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Bestandsaufnahme Wohngebäude

- bis 2030: Reduzierung um 16 % Energieverbrauch
 - ab 2030 sollen alle neuen Gebäuden den Standard eines „Zero-Emission building“ haben, d.h. keine Emissionen aus fossilen Brennstoffen - alle Neubauten klimaneutral
- bis 2035: Reduzierung um 20 % bis 22 % Energieverbrauch
- Bis 2050: alle Gebäude klimaneutral

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden



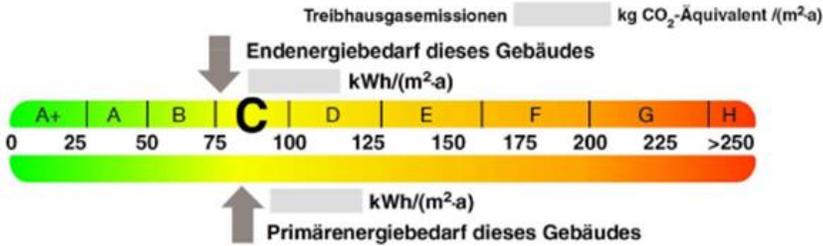
IDW RS IFA 1: Mögliche Maßnahmenbündel zur Erreichung des 30%-Einsparkriteriums in Wohngebäuden

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. ...

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: ...

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}¹
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

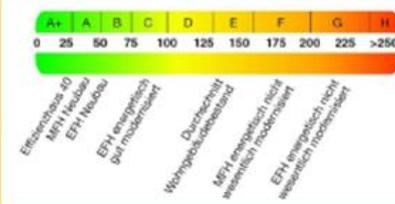
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

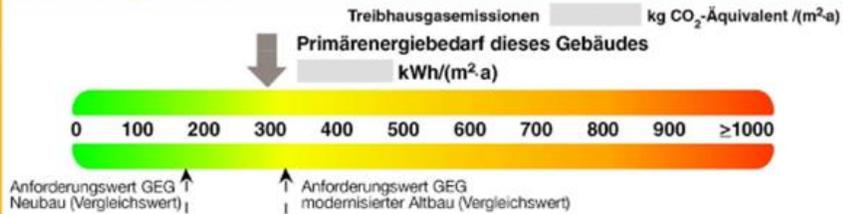
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. ...

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: ...

Primärenergiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³	Kühlung einschl. Befeuchtung	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

weitere Einträge in Anlage

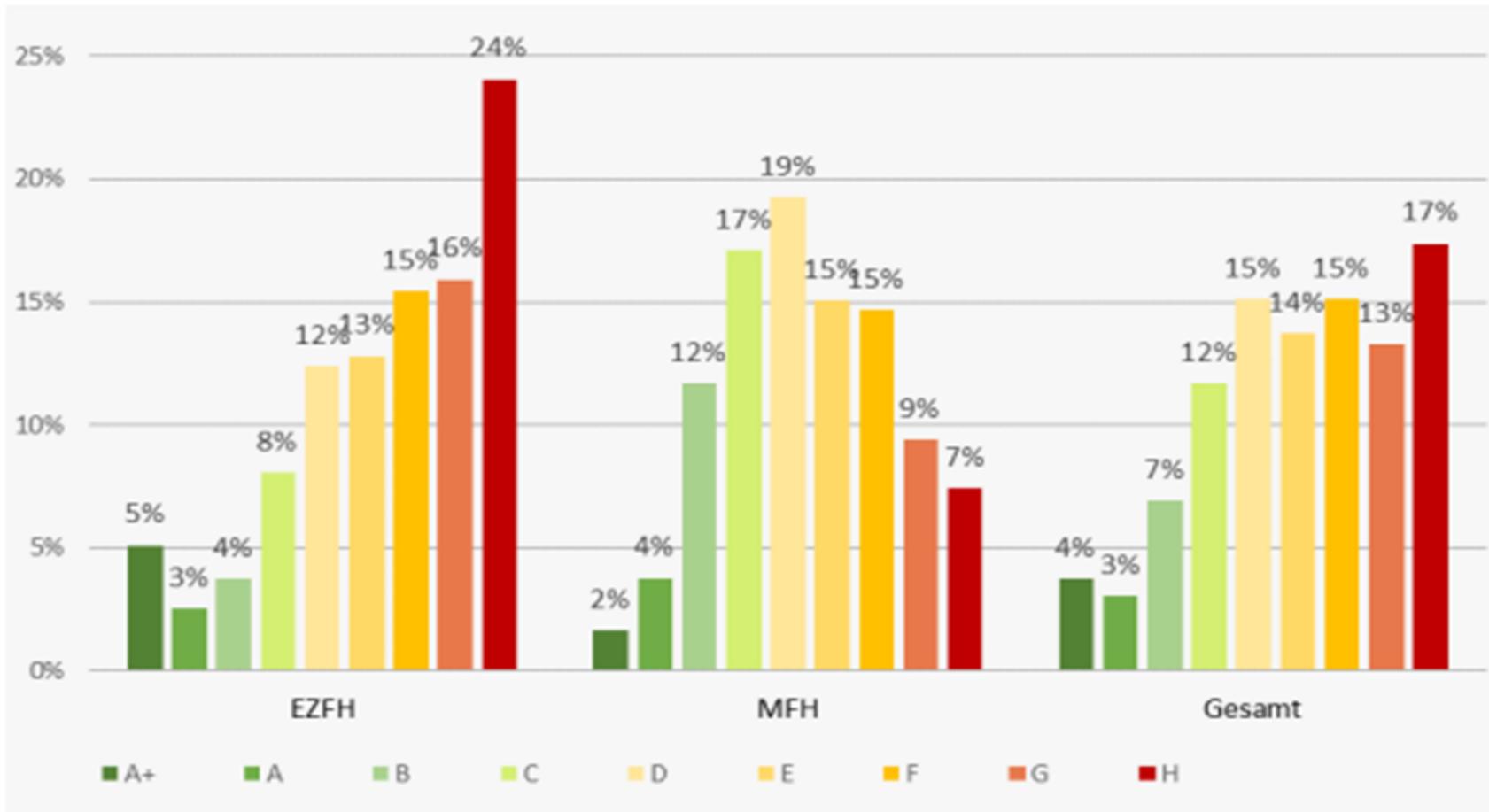
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

Verbrauch / Bedarf
Endenergie
Bezugsgröße Nutzfläche

aktuelle Situation bezüglich der Einqualifizierung von Gebäuden in bestimmte Effizienzklassen

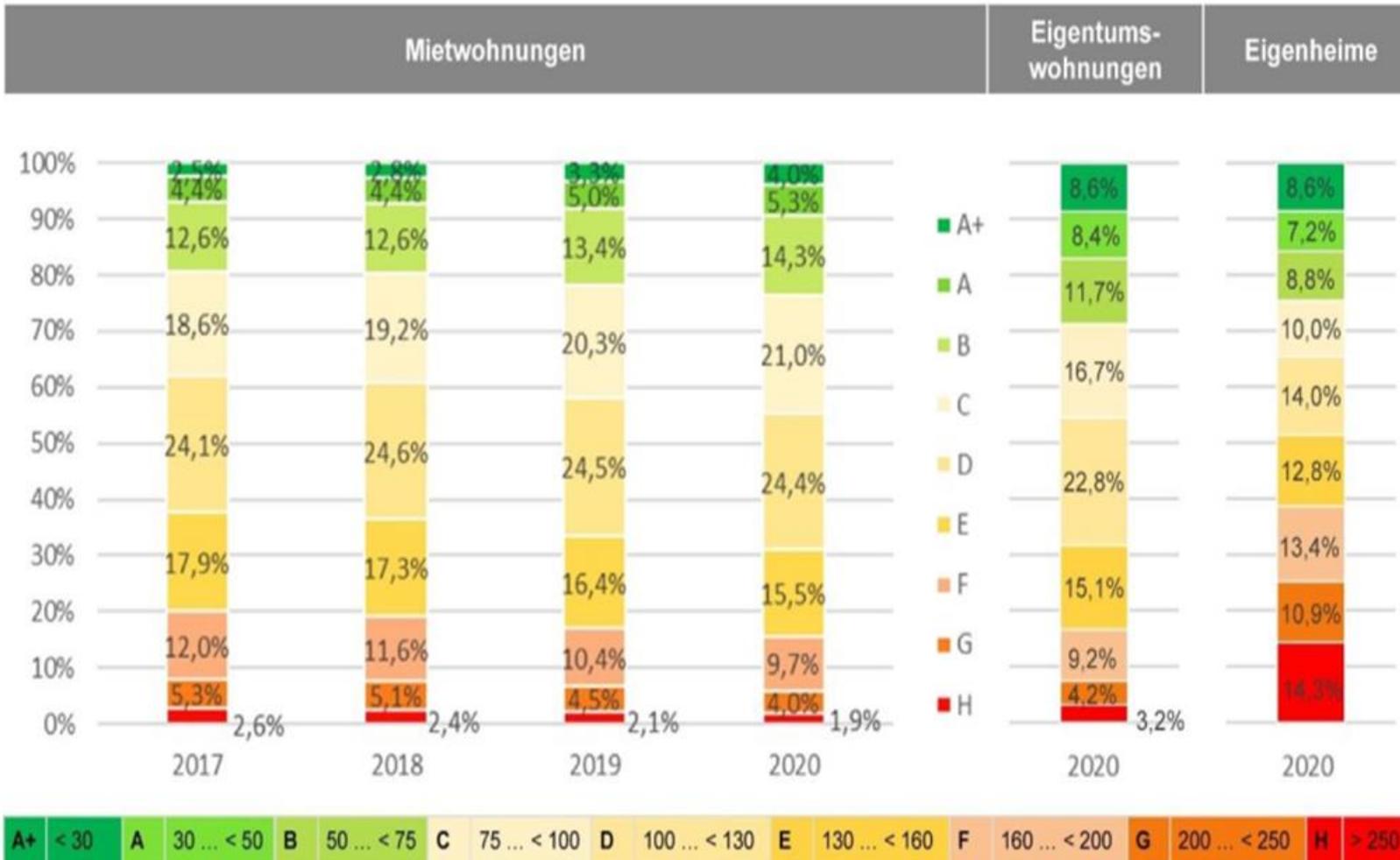
Abbildung 2: Häufigkeitsverteilung der Effizienzklassen nach Endenergiebedarf des deutschen Wohngebäudebestands



Nach BMWK: 7 % der MFH = GEG-Klasse H
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

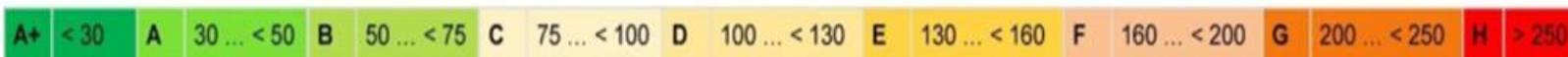
Quelle: Auswertung Stichprobe DIBt und Zensus

aktuelle Situation bezüglich der Einqualifizierung von Gebäuden in bestimmte Effizienzklassen



Nach Walberg: 1,9 % der Mietwohnungen = GEG-Klasse H

Dietmar Walberg, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.



Bezug: Endenergie in kWh/m² im Jahr

- Finanzmärkte sollen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen
- Finanzinvestitionen sollen in klimafreundliche Projekt/Produkte umgelenkt werden, rechtlicher Rahmen wird geschaffen von EU
- Taxonomie (welche Geschäftsmodelle sind nachhaltig?)
- Kreditnehmer müssen gegenüber den Banken Nachhaltigkeitsaspekte offenlegen
- CO2-Bilanzierung wird nachgefragt
- Strategie zur Einsparung von CO2 wird den Banken nachzuweisen sein
- Vorbereitung auf zukünftige Anforderungen sinnvoll
- CO2-Bilanz / Klimaschutzstrategie
- Nachhaltigkeitsbereich auch für Unternehmen die nicht direkt betroffen sind / Deutscher Nachhaltigkeitskodex ist eine Möglichkeit

- Wohin wollen wir?

- Individuelles Klimaziel für eine Genossenschaft definieren
 - Klimaziele sind Bestandteil der Unternehmensstrategie

- Klimapfad-To Do-Liste
 - Prüfung des Zuschnitts der Heizungen (d.h. Heizleistung zum erforderlichen Wärmebedarf)
 - Prüfung der Wärmedämmung (Bausubstanz)
 - neues nachhaltiges Bauen
 - erneuerbare Energien
 - -----
 - Mieter mit höherem / geringerem Einkommen müssen das bezahlen können

Wo stehen wir?

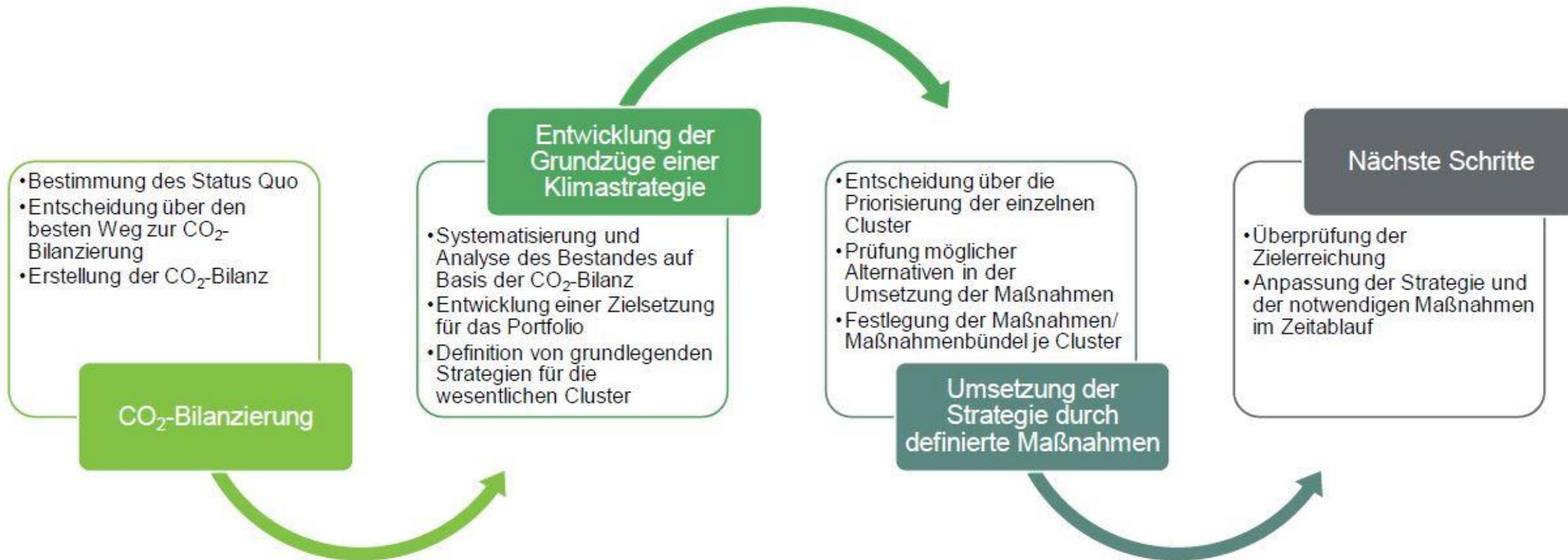
- Klimaschutz ist in der DNA von Genossenschaften:
 - Errichten und Sanieren von
 - klimafreundlichen
 - ressourcenschonenden
 - energetisch sinnvollen
 - bezahlbaren
 - Bauwerken

Nachhaltiges Wohnen und Bauen kostet.

Stagnation und Defizit kosten dagegen mehr.

- Neue / attraktive Einnahmequellen generieren (PV, EnergyCube, etc.)

Mögliche Schritte in der Umsetzung einer Klimastrategie für den Wohnungsbestand:



Vier wesentliche Handlungsfelder

Vier wesentliche Auswirkungen



2. Teil: Bilanzierungsfragen

Weiterentwicklung des IDW RS IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- **Warum besteht der Bedarf, den IFA RS 1 weiterzuentwickeln?**
- **3 Aspekte:**
 - Bewertung von Photovoltaikanlagen als
 - **eigenständige Vermögensgegenstände** oder
 - **Gebäudebestandteile**
 - Weiterentwicklung der zentralen Ausstattungsbereiche eines Gebäudes
 - Höherer Stellenwert von Klimainvestitionen



Weiterentwicklung des IDW RS IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

Photovoltaikanlage ist **Gebäudebestandteil**

- bei Erweiterung eines Gebäudes
- bei bestehen eines **einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhangs** mit dem Gebäude in Bezug auf Photovoltaik
- wenn **Einbaupflichten** bestehen
- wenn der erzeugte Photovoltaikstrom **ausschließlich oder fast ausschließlich im Gebäude genutzt** wird

Weiterentwicklung des IDW RS IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

- **Wesentliche Verbesserung**
 - Klimainvestitionen (eigenständiges Kriterium)
 - bei deutlicher Senkung des Endenergiebedarfs / -verbrauchs eines Gebäudes durch bauliche Maßnahmen gegenüber dem ursprünglichen Zustand (Wohn- und Nichtwohngebäude)
 - das ist der Fall bei einer **Senkung des Energiebedarfs / -verbrauchs in Höhe von 30 %** (entspricht bei Wohngebäuden 2 Effizienzklassen)

Weiterentwicklung des IDW RS IFA 1 in Bezug auf Klimainvestitionen im Gebäudebereich

Neuerungen IFA 1

Erweiterung

Verbesserung der Gebäudequalität

Photovoltaikanlagen

Standardsprung in 3
Ausstattungsbereichen

Deutliche Minderung des
Energieverbrauchs oder -
bedarfs

Einheitliche
Nutzungs- und
Funktions-
zusammenhang
**Gebäude-
bestandteil**

Kein einheitlicher
Nutzungs- und
Funktions-
zusammenhang
**Technische
Anlagen**

1. Wärme, Energieerzeugung und –speicherung
2. Sanitärausstattung
3. Elektroinstallation/Informationstechnik inkl. Gebäudeautomation
4. Fenster
5. Wärmedämmung

**30 % ggü. ursprünglichem
Zustand**

(entspricht bei
Wohngebäuden ca. 2
Effizienzstufen)

- Entwurf sieht zwei Prüfungsberichte vor
 - Bericht zur Prüfung von Jahresabschlüssen und Lagebericht
 - Bericht zur Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts

Prüfer soll Wirtschaftsprüfer oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sein, aber die Prüfungen können verschieden sein.

3. Teil: Lagebericht

- Geschäftsverlauf**
- Das Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an XX Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO2-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt.
- Soll- Ist Vergleich**
- Die bestehende Strategie zur CO2-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.
 - Aufgrund von Kapazitätsengpässen im Handwerksbereich mussten XX geplante energetische Sanierungsmaßnahmen zeitlich verschoben werden.
- Prognosebericht**
- Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen alle Gebäude, die das Energieeffizienzniveau XY überschreiten, energetisch saniert werden.
 - Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung XX Gebäude für die Sanierung vorgesehen.
 - Bezüglich der CO2-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen (Umlage XX %)
 - Die Belastung aus der CO2-Aufteilung beträgt für das Unternehmen im nächsten Jahr XX T€

Risikobericht

- Risiken bestehen hinsichtlich der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass die eG noch keine verlässliche Strategie zur mittel- und langfristigen Wärmeversorgung entwickeln kann. Hierdurch ergeben sich auch Unsicherheiten für kurzfristig geplante Bauvorhaben.
- Risiken bestehen hinsichtlich der aktuell zur Verfügung stehenden alternativen Wärmegewinnungsanlagen. Für den Gebäudebestand der eG sind derzeit noch keine Wärmepumpen verfügbar, die eine ausreichende Wärmeversorgung bei akzeptablem Stromverbrauch ermöglichen.
- Risiken bestehen hinsichtlich der Finanzierbarkeit der aktuell geplanten Maßnahmen zur Reduzierung der Energieverbräuche und der CO₂-Emissionen. Die eG wird die Maßnahmen zur langfristigen Absenkung des Energieverbrauchs auf das angestrebte Energieniveau von 60 kWh/qm aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung durchsetzbarer Mietsteigerungen und möglicher Kreditaufnahmen nicht finanzieren können, soweit künftig nicht umfangreiche Fördermittel zur Verfügung stehen.