

Sustainability Reporting in der Wohnungswirtschaft

Eine Meta-Analyse der Nachhaltigkeitsberichte der deutschen Top 50 Wohnungsunternehmen



Dr. Mathias Hain
Geschäftsführer
RITTERWALD



Sebastian Redder
Senior Consultant
RITTERWALD



Lara Planet
RITTERWALD

CSR, Sustainability, ESG – Nachhaltigkeit ist der bedeutendste Megatrend unserer Zeit und damit auch Topthema auf der Agenda der Immobilienbranche. Komplexität und Dynamik des Themas bringen dabei eine Vielzahl von Ansätzen, Standards und parallelen Entwicklungen hervor. RITTERWALD wollte herausfinden, wie die Immobilienwirtschaft die unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen bewertet. Welche sind für die Unternehmen am wichtigsten? Welche sind nachrangig? Und: Zeichnen sich Branchenstandards ab? RITTERWALD hat hierzu die Nachhaltigkeitsberichte der Top 50 Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft unter die Lupe genommen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen und Standards

Bei den führenden Reporting Standards für Nachhaltigkeit, die allesamt durch gemeinnützige Organisationen verantwortet werden, sind eine Konsolidierung¹ und verstärkte Orientierung auf die Sustainable Development Goals (SDGs)² zu beobachten. Gleichzeitig arbeitet die EU an der Einführung der EU-Taxonomie³, einem Klassifizierungssystem für ökologisch und langfristig auch sozial nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten. Die EU-Taxonomie ist ein wichtiger Wegbereiter für die Ausweitung nachhaltiger Investitionen und wird den sich stark entwickelnden Sustainable Finance Markt weiter befeuern.

Auch auf nationaler Ebene nehmen die gesetzgeberischen Reformen in Bezug auf Nachhaltigkeit zu. Eines der bisher wichtigsten Nachhaltigkeitsgesetze ist das Gesetz zur nichtfinanziellen Berichterstattung. Seit 2018 verpflichtet es Unternehmen und Konzerne, die kapitalmarktorientiert⁴ sind und im Jahresdurchschnitt mehr als 500 Mitarbeiter beschäftigen, alle Aspekte ihrer Nachhaltigkeitsleistungen und -ziele, die über die eigentlichen Finanzkennzahlen hinausgehen, zu erläutern⁵. Sehr aktuell ist zudem das Klimaschutzgesetz 2021⁶, das von der Bundesregierung in Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts im Mai 2021 erlassen wurde und das Ziel der Klimaneutralität um 5 Jahre auf 2045 vorzieht. In dem Urteil kam das Bundesverfassungsgericht zu dem Schluss, dass die bisherigen Klimaziele nicht mit den Grundrechten der jüngeren Generation vereinbar sind.

Diese veränderten Rahmenbedingungen wirken sich selbstverständlich auch auf die deutsche Wohnungswirtschaft aus. Ausdruck hiervon ist beispielsweise die Initiative

¹ Statement of Intent to Work Together Towards Comprehensive Corporate Reporting: <https://29kjbw3armds2g3gi4lq2sx1-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/Statement-of-Intent-to-Work-Together-Towards-Comprehensive-Corporate-Reporting.pdf>

² <https://www.globalreporting.org/public-policy-partnerships/sustainable-development/sdg-initiatives/>

³ https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en

⁴ § 264d HGB: Ein Unternehmen gilt als kapitalmarktorientiert, wenn dieses einen organisierten Markt im Sinn des § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes durch von ihr ausgegebene Wertpapiere im Sinn des § 2 Absatz 1 des Wertpapierhandelsgesetzes in Anspruch nimmt oder die Zulassung solcher Wertpapiere zum Handel an einem organisierten Markt beantragt hat.

⁵ Am 09.03.2017 im Bundestag beschlossen (§289b ff. HGB) auf Basis der europäischen Richtlinie 2014/95/EU

⁶ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

„Wohnen 2050“⁷, die der Wohnungswirtschaft als Sprachrohr und Plattform für Wissensaustausch zum Thema Nachhaltigkeit dienen soll. Das verstärkte Engagement und Interesse der Wohnungsbranche an Nachhaltigkeitsthemen ist wichtig und notwendig: Studien zeigen, dass ca. ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland gebäudebezogen sind.⁸ Der neue Fokus innerhalb der Branche ist für RITTERWALD ein Grund, die Nachhaltigkeitsberichte der Top 50 Unternehmen⁹ der deutschen Wohnungswirtschaft unter die Lupe zu nehmen. Wir wollen herausfinden, welche Nachhaltigkeitsthemen die deutsche Wohnungswirtschaft am meisten beschäftigt. Im Rahmen unserer Analyse folgen wir den Nachhaltigkeitsdefinitionen der Global Reporting Initiative (GRI) und des deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), die Nachhaltigkeit als Zusammenspiel der drei Säulen *Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung* definieren. Wie wird dieser Dreiklang im operativen und strategischen Geschäft von Wohnungsunternehmen bisher verankert? Inwieweit hat Nachhaltigkeit die Wohnungsbranche bereits verändert? Welche Themen identifiziert die Branche als wesentlich? Die Analyse der Berichte veranschaulicht die steigende Relevanz des Themas – und die aktuellen Kinderkrankheiten.

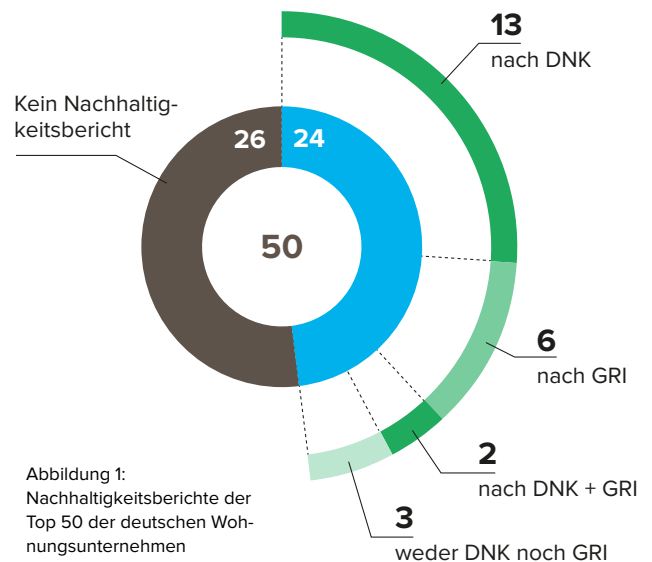


Abbildung 1: Nachhaltigkeitsberichte der Top 50 der deutschen Wohnungsunternehmen

Abbildung 2: Die beiden in Deutschland führenden Nachhaltigkeitsstandards kurz vorgestellt



DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

- 2010 entwickelt
- Betreut vom **Rat für nachhaltige Entwicklung** (arbeitet im Auftrag der deutschen Bundesregierung)
- **Anwender:** Kleine, mittlere und große öffentliche und private Unternehmen
- **Nachhaltigkeitsverständnis:** Nachhaltigkeit im weiten Sinne unter Einbeziehung des Einflusses auf die Wirtschaft, Umwelt und die Gesellschaft
- Beschreibt **Mindestanforderungen** für die nichtfinanziellen Leistungen von Unternehmen im Sinne des comply or explain-Ansatzes
- In der Datenbank ist eine Erklärung zu den **zwanzig DNK-Kriterien** und den ergänzenden, nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die aus GRI und EFFAS ausgewählt werden (Wahl zwischen GRI und EFFAS), abzugeben
- **Option** mithilfe des DNK nach dem OSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz und/oder dem Nationalen Aktionsplan (NAP) Wirtschaft und Menschenrechte zu berichten
- Büro des DNK **prüft Erklärung** auf formale Vollständigkeit, gibt Feedback
- **Allgemein zugängliche Datenbank**, ermöglicht Sichtbarkeit und Vergleichbarkeit



GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

- 1997 gegründet
- 1999 erster Entwurf der Richtlinien
- Netzwerkbasierte **internationale** gemeinnützige Organisation
- **Anwender:** kleine, mittlere und große Unternehmen, Regierungen und Nichtregierungsorganisationen
- **Nachhaltigkeitsverständnis:** Vermittlung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen von Organisationen
- Methodik beinhaltet die Benennung von „**wesentlichen Themen**“ für das Unternehmen
- Standards in **vier Reihen** aufgeteilt: Universelle Standards + themenspezifische Standards: Ökonomische Themen, ökologische Themen, soziale Themen
- Vergleichbarkeit durch **Vorgabe bestimmter Kennzahlen und Indikatoren** zu wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekten
- **Allgemein zugängliche Datenbank** der Unternehmen die offiziell nach GRI berichten

⁷ Die Initiative „Wohnen 2050“ wurde Anfang 2020 gegründet, Stand heute hat die Initiative 80 Partner mit rund 1,7 Mio. Wohneinheiten.

⁸ https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/klimaneutraler-immobilienbestand-2050-scheitern-verboten_84342_505844.html

⁹ Die Top 50 der deutschen Wohnungsunternehmen setzt sich aus 17 privaten und 33 kommunalen Unternehmen zusammen und wurden nach Wohneinheiten im Eigenbestand identifiziert.

Wesentlichkeitsanalysen unter der Lupe

Die ersten Nachhaltigkeitsberichte der Wohnungswirtschaft wurden bereits 2010 von der Gewoba Bremen und der Gewofag aus München veröffentlicht. Stand heute, rund 11 Jahre später, positionieren sich über die Hälfte der Top 50 Unternehmen durch Nennungen auf Websites oder in Berichten zum Thema Nachhaltigkeit. Obwohl per Gesetz nur 11 der Top 50 Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet sind, haben bereits 24 Unternehmen in den vergangenen 5 Jahren mindestens einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht (siehe Abb. 1).

Dabei berichten 13 dieser Unternehmen nach dem deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), 6 nach den international führenden Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und 2 nach beiden. Neben der Berichterstattung nach DNK und GRI (siehe Abb. 2) wird von einigen privaten Wohnungsunternehmen nach den Reporting Standards der European Public Real Estate Association (EPRA sBPR) berichtet. Zudem gibt es Einzelfälle, in denen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf keinen der oben genannten Standards abgestellt wird.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattungen der Unternehmen weichen trotz Rückgriffs auf die beiden führenden Standards DNK und GRI stark voneinander ab. Aufgrund fehlender gesetzlicher Vorgaben unterscheiden sie sich sowohl inhaltlich als auch in Umfang, Detailgrad und Methodik. Da die uneinheitlichen Reporting Standards einen qualitativen Vergleich erschweren, fokussieren wir uns in dieser Analyse auf die von den Unternehmen durchgeführten Wesentlichkeitsanalysen. Sie werden in der Regel in Form von Wesentlichkeitsmatrizen (siehe Abb. 3) abgebildet – daher stellen wir im Weiteren auf diesen Begriff, bezogen auf die Visualisierung der Ergebnisse, ab.

Bei einer Wesentlichkeitsmatrix handelt es sich um ein Analyserwerkzeug zur Ermittlung, Priorisierung und Darstellung von Themen mit Relevanz für das Unternehmen und dessen Umwelt. Allerdings hat sich auch hier innerhalb der Branche kein Standard herausgebildet: Die identifizierten Matrizen unterscheiden sich hinsichtlich Skalierung, Aufbau und Detailgrad. Dennoch bieten sie einen validen Einstieg in den Branchenvergleich. Weiterhin ist eine detaillierte Auswertung der Wesentlichkeitsanalysen angesichts der Gesetzgebung von hoher Relevanz. Diese sieht vor, dass sich die Berichterstattung nach dem Grundsatz der Wesentlichkeit orientiert und bei der Wesentlichkeitsprüfung interne und externe Faktoren berücksichtigt werden.¹⁰

Bereits mehr als ein Viertel der Unternehmen haben eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, die Ergebnisse in einer Wesentlichkeitsmatrix visualisiert und in den Nachhaltigkeitsberichten veröffentlicht (siehe Abb. 4).

Da die Analysen nicht jährlich durchgeführt werden, sind die in der Untersuchung betrachteten Wesentlichkeitsmatrizen unterschiedlich aktuell. Neben ihrer Aktualität sind auch Abweichungen in der Ausführlichkeit festzustellen. Unter den 13 betrachteten Unternehmen, die eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und visualisiert haben, sind 7 private¹¹ und 6 kommunale Unternehmen¹².

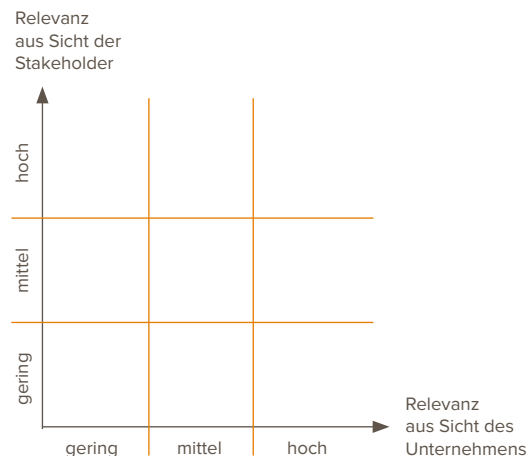


Abbildung 3: Exemplarische Darstellung einer Wesentlichkeitsmatrix

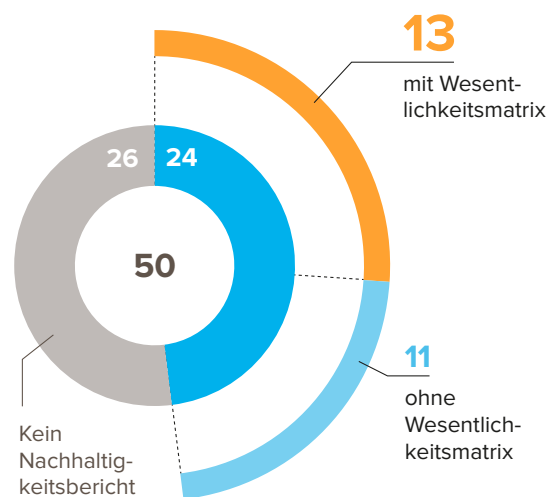


Abbildung 4: Anzahl Unternehmen, die Berichte mit Wesentlichkeitsmatrix veröffentlicht haben

¹⁰ Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union: Leitlinien für die Berichterstattung über nichtfinanzielle Informationen (2017/C 215/01)

¹¹ Das Unternehmen Vivawest mit der RAG-Stiftung als Haupteigentümer wird in der Analyse als privates Unternehmen zugeordnet.

¹² 34% der Top 50 Unternehmen sind privat, 66% kommunal.

Vorgehen und Identifizieren der Themen

Die Analyse der Wesentlichkeitsmatrizen zeigt eine große Bandbreite an Themen. In den 13 Matrizen wurden insgesamt 321 Themen als wesentlich identifiziert. Dabei lag der Durchschnitt der benannten Themen bei 25 (Minimum 12, Maximum 39). Durch Clusterung wurden 44 Handlungsfelder bestimmt, die von mindestens zwei Unternehmen durch die Wesentlichkeitsmatrix hervorgehoben wurden. Die 44 Handlungsfelder haben wir entsprechend der Grundlagen der führenden Reportingstandards den drei Säulen der Nachhaltigkeit *Ökologie, Ökonomie und Soziales*¹³ zugeordnet.

Die Analyse der normierten Wesentlichkeitsmatrizen¹⁴ erlaubt es, die Topthemen der drei Nachhaltigkeitssegmente zu identifizieren, indem die Mittelwerte über die beiden Dimensionen (Unternehmen/Stakeholder) gebildet werden. Die Mittelwertbildung ermöglicht die Nebeneinanderstellung der Prioritäten der einzelnen identifizierten Themen je Segment. Durch Hinzuziehen der dritten Dimension (Anzahl der Unternehmen, die jeweiliges Thema identifizieren) werden die Topthemen herausgestellt.

Ziel unserer Metaanalyse ist es, die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der Branche zu identifizieren und eine Wesentlichkeitsmatrix für die deutsche Wohnungswirtschaft aufzustellen. Diese Matrix (siehe Anhang, S. 10, Abb. 8–11) soll die Nachhaltigkeitsthemen der Wohnungswirtschaft erstmalig umfassend abbilden, sie nach Prioritäten verorten und die Granularität und Uneinheitlichkeit innerhalb der deutschen Wohnungswirtschaft im Bereich der Nachhaltigkeitsthemen aufzeigen. Sie kann u.a. als Ausgangspunkt eigener Wesentlichkeitsanalysen oder zum Benchmarking dienen.

Ergebnis der Analyse – Was beschäftigt die deutsche Wohnungswirtschaft?

Der direkte Vergleich der ökologischen, ökonomischen und sozialen Themen zeigt: Ökonomie ist bei einer Skala von 0 bis 3 mit einer durchschnittlichen Relevanzbewertung von 2,24 die Nachhaltigkeitsdimension, welche die höchste Einstufung in Blick auf die Wesentlichkeit erreicht. Gefolgt von Sozialem mit 2,08 und Ökologie mit 1,81.

Die Analyse der Topthemen macht die aktuellen Herausforderungen der deutschen Wohnungswirtschaft sichtbar: Bestandswachstum, Klimaschutz, Emissionen, Energie und bezahlbarer Wohnraum. Darüber hinaus erhalten wir Einblick in wichtige Spannungsfelder der Branche. Wie können die Klimaziele eingehalten und das Bestandswachstum gleichzeitig zu möglichst geringen Kosten realisieren werden? Und lassen sich mit eben diesem neuen Wohnraum sozial verantwortliche, günstige Mieten sicherstellen?

Zielkonflikte zwischen den Säulen der *Nachhaltigkeit Ökonomie, Ökologie und Soziale Verantwortung* sind nicht auszuschließen. Für genauere Erkenntnisse betrachten wir im Folgenden die wesentlichen Themen der Nachhaltigkeitsbereiche im Detail.

Wesentliche ökonomische Themen

Die drei Topthemen im Bereich der Ökonomie sind Bestandswachstum, wirtschaftliche Leistung und das Thema Compliance & Korruptionsbekämpfung.

Damit bilden die Topthemen die für die Wohnungswirtschaft spezifische Herausforderung des steigenden Wohnraumbedarfs ab. Der Wohnungsneubau ist im Vergleich zum Wohnungsbedarf trotz steigender Neubauzahlen seit 2009 weiterhin zu gering, um den Bedarf zu decken¹⁵ – was sich eindrücklich am wachsenden Bauüberhang ablesen lässt¹⁶. Das starke Bestandswachstum – sei es über Neubau oder Ankauf – geht mit einem hohen Finanzierungsbedarf einher. Die Sicherung kostengünstiger Finanzierung sowie eines möglichst kosteneffizienten Bestandswachstums sind zentrale Elemente einer nachhaltigen Ausrichtung von Wohnungsunternehmen. Das Thema Compliance &

¹³ Hiervon abzugrenzen ist der Begriff ESG (Ökologie, Soziales, Governance), der eher im kapitalmarktorientierten Kontext Verwendung findet.

¹⁴ Zum Zwecke der Vergleichbarkeit wurden alle Wesentlichkeitsmatrizen auf dieselbe Skala normiert, sodass in der Gesamtmatrix auf Skalen von 0-3 abgestellt werden kann

¹⁵ Vgl. https://www.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Prognos_Endbericht_Studie_Wohnungsbautag_2017_31_05_2017.pdf

¹⁶ https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/destatis-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-deutlich-gestiegen_84324_511962.html

Korruptionsbekämpfung ist das einzige der 44 Themen, welches von allen Unternehmen als wesentlich betrachtet wird. Dies kann auf mehrere Besonderheiten der Wohnungswirtschaft zurückgeführt werden: die kleinteilige Beschaffung im Bereich der Instandsetzung und Instandhaltung, die engen gesetzlichen Vorgaben in den Bereichen der Vermietung, Verwaltung, Bewirtschaftung – insbesondere auch der Verkehrssicherung – sowie die Komplexität von Immobilientransaktionen. Während diesen Aspekten im Bereich der ESG-Ratings eine eigene Dimension der Nachhaltigkeit (Governance) zugewiesen wird, werden sie im Rahmen der Reportingstandards häufig als verantwortungsvolle Unternehmensführung unter der ökonomischen Dimension subsumiert. Auffällig ist, dass die Chancen einer steigenden Digitalisierung von Prozessen und Gebäuden lediglich von drei Unternehmen mit dem Thema Nachhaltigkeit verknüpft werden, obwohl die Digitalisierung erhebliche Potenziale zur Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bietet sowie die Möglichkeiten eines effektiven Compliance-Managements durch höhere Datentransparenz fördert.

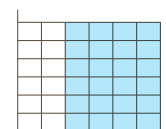
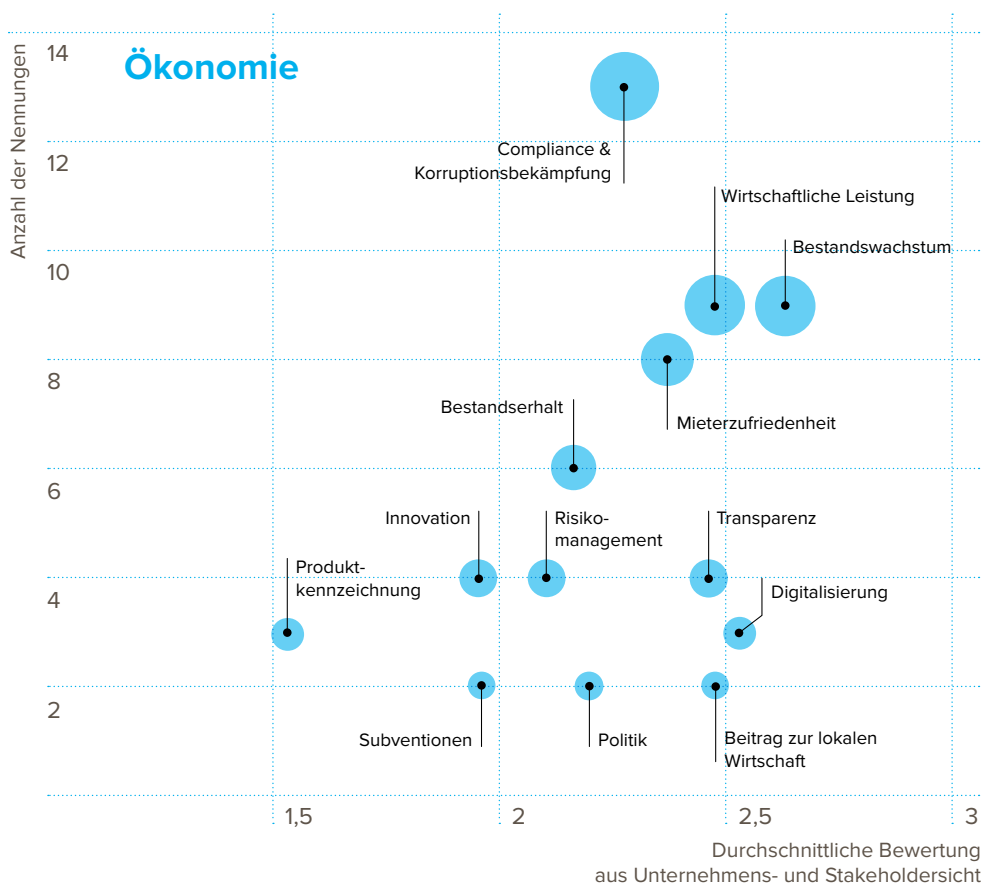


Abbildung 5: Anzahl der Unternehmen, die das Themenfeld in Wesentlichkeitsmatrizen herausgestellt haben und seine jeweilige Bewertung.

Wesentliche ökologische Themen

Das zentrale Thema im Bereich Ökologie ist *Energie*. Es wurde von den meisten Unternehmen als wesentlich erachtet und bekam die zweithöchste Priorität zugeordnet. Hier geht es vor allem um den Ausbau von erneuerbare Energieanlagen und die Steigerung der Energieeffizienz im eigenen Wohnungsbestand. Neben *Energie* stufen die Wohnungsunternehmen *Umweltschutz* und *Emissionen* als besonders relevante Topthemen ein. Hier zeigt sich aber auch das Problem eines fehlenden Branchenstandards, da verschiedene Wohnungsunternehmen dieselben Umweltaspekte uneinheitlich diesen drei sich inhaltlich stark überschneidenden Themenfeldern zuordnen. Alle drei Topthemen zahlen auf den wohl entscheidendsten Nachhaltigkeitsfaktor der deutschen Wohnungswirtschaft ein, die Energieeffizienz des Gebäudebestands. Stand 2017

ist der Gebäudesektor für rund 35% des deutschen Energieverbrauchs verantwortlich¹⁷. Damit besitzt die Wohnungswirtschaft sowohl einen großen Hebel als auch eine große Verantwortung, um das europäische Ziel eines klimaneutralen EU-Wirtschaftsraums bis 2050 zu erreichen. Grünstrom, Gebäudemodernisierung und Modernisierung von Heizanlagen sind nur einige der vielen Möglichkeiten, die sich der Branche bieten, um Energieverbrauch und Emissionen zu reduzieren und den CO₂-Zielen näher zu kommen. Viele Wohnungsunternehmen haben die Topthemen *Energie und Emissionen* in den vergangenen Jahren bereits durch Modernisierungsprogramme adressiert und die kosteneffizientesten Maßnahmen (Quick Wins wie Austausch Fenster, Heizung oder elektrische Boiler) umgesetzt. So konnte oftmals bereits eine signifikante Reduzierung von Emissionen erreicht werden. Eine weitere Steigerung der Energieeffizienz ist im nächsten Schritt allerdings mit hohen Kosten verbunden und führt zu dem oben benannten Zielkonflikt mit den ökonomischen Unternehmenszielen.

Während die Themen *Klimaschutz, Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung* und *Biodiversität* bereits von mehreren Unternehmen adressiert werden, ist die geringe Anzahl an Nennungen der Aspekte der *Anpassung an den Klimawandel, Übergang zur Kreislaufwirtschaft* und *Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen* ein Hinweis auf eine noch zu geringe Berücksichtigung der EU-Taxonomie bei den Wesentlichkeitsanalysen.¹⁸ Da diese 2021 in Kraft tritt, werden zukünftige Wesentlichkeitsmatrizen von Wohnungsunternehmen diese Umweltkriterien der EU-Taxonomie sicherlich stärker abbilden.

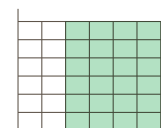
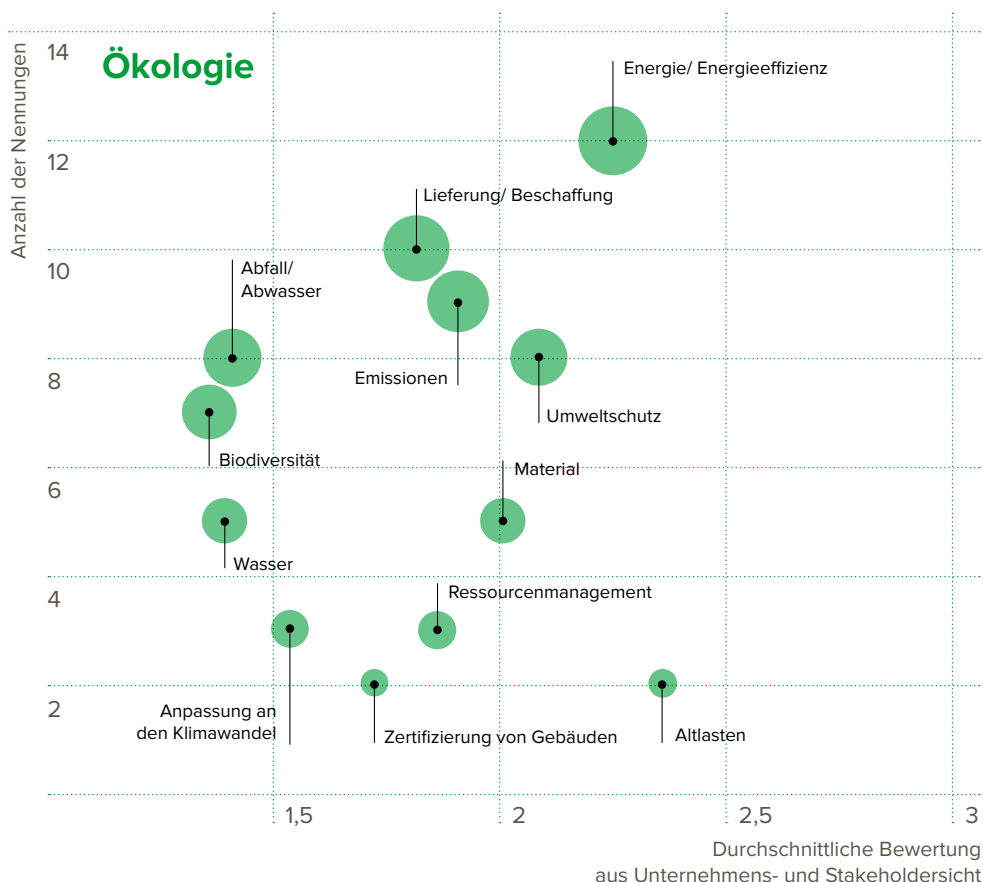


Abbildung 6: Anzahl der Unternehmen, die das Themenfeld in Wesentlichkeitsmatrizen herausgestellt haben und seine jeweilige Bewertung.

¹⁷ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/klimaneutraler-immobilienbestand-2050-scheitern-verboten_84342_505844.html

¹⁸ Die EU-Taxonomie sieht sechs Kategorien vor: 1. Klimaschutz, 2. Anpassung an den Klimawandel, 3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, 4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, 5. Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung, 6. Schutz gesunder Ökosysteme und Biodiversität

Wesentliche soziale Themen

Mit 19 Handlungsfeldern wird der Bereich *Soziale Verantwortung* von den Wohnungsunternehmen am breitesten untergliedert und dabei sowohl auf Kunden, Mitarbeiter und die Gesellschaft als Ganzes bezogen. Dies spiegelt das Selbstverständnis und den Entwicklungshintergrund der deutschen Wohnungswirtschaft aus dem staatlichen und kommunalen Kontext mit Fokus auf die soziale Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten wider. Bei der Betrachtung der Topthemen kristallisiert sich heraus, dass nachhaltiges Wohnen und Klimaschutz für die Wohnungswirtschaft sozialverträglich sein müssen: *Nachhaltige Quartiersentwicklung, Kundengesundheit und -sicherheit sowie Aus- und Weiterbildung* dominieren in der Bewertung und Anzahl der berichtenden Unternehmen. Im Rahmen sozialer Verantwortung muss im Sinne der menschlichen Bedürfnisse gedacht werden. Der Bereich ist am schwierigsten greifbar oder messbar, die Unterlegung der Themen mit entsprechenden Kennzahlen und die Bemessung und Berichterstattung zur Zielerreichung sehr herausfordernd. Wie kann beispielsweise das Ziel, lebenswerte Quartiere zu entwickeln, bemessen werden? Dabei ist die Messbarkeit solcher sozialen Ziele elementar: Der Entwicklung lebenswerter Quartiere könnte z.B. im Zielkonflikt mit kosten- und energieeffizienten Neubauten, die bezahlbare Mieten aufweisen sollen, eine zu geringe Bedeutung beigemessen werden, wenn der Wert von lebenswerten Quartieren nicht näher bemessen werden kann. Unsere Analyse zeigt, dass bezahlbare Mieten die höchste Relevanz haben, aber seltener genannt werden als der Aspekt der Quartiersentwicklung. Auch die Bemessung des Topthemas *Breites Wohnungsangebot* ist schwierig – dabei zeigt die aktuelle Diskussion um den Wohnungsmarkt die hohe Relevanz dieser Thematik auf.

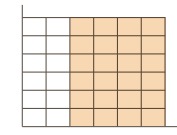
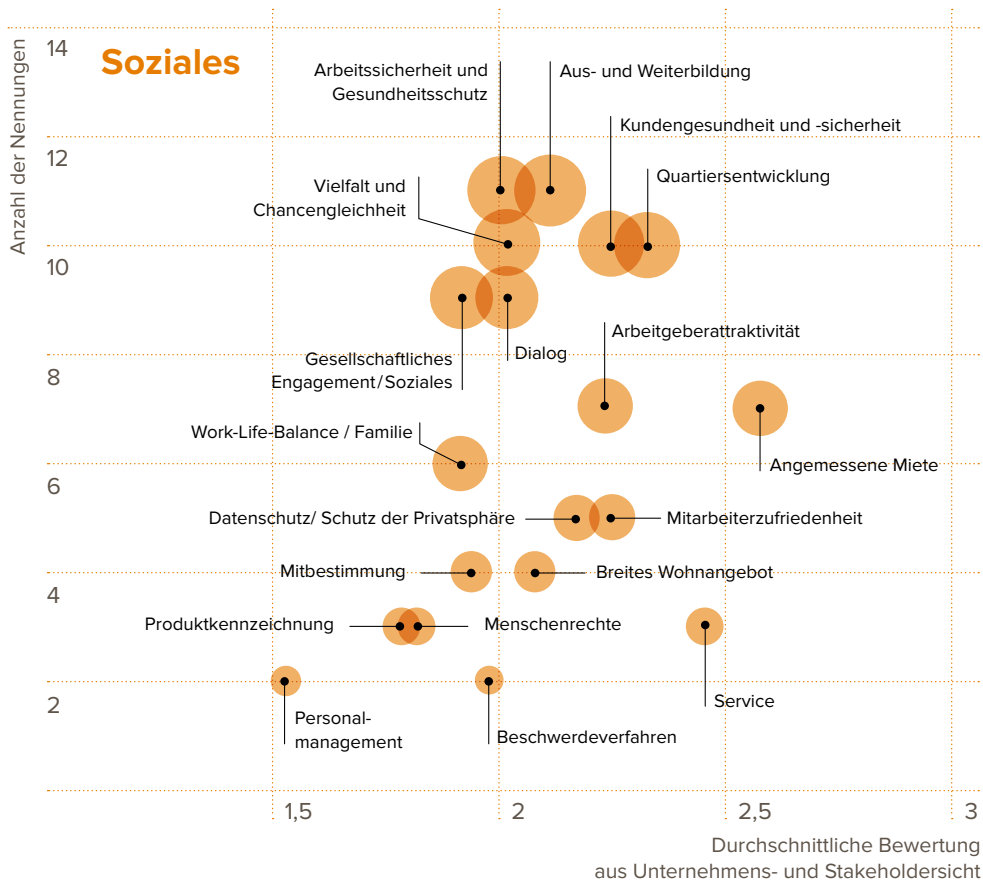


Abbildung 7: Anzahl der Unternehmen, die das Themenfeld in Wesentlichkeitsmatrizen herausgestellt haben und seine jeweilige Bewertung.

Kommunal vs. Privat

Wertet man die Wesentlichkeitsmatrizen nach Eigentümerstrukturen aus, zeigen sich zwischen privaten und kommunalen Unternehmen bei den meisten Themen keine deutlichen Unterschiede. Nur in wenigen Fällen gibt es interessante Abweichungen. Auffällig ist beispielsweise, dass private Unternehmen sowohl das Thema *Anpassung an den Klimawandel* als auch *Ressourcenmanagement* als wesentlich identifizieren. Diese Einstufung kann mit der bevorstehenden EU-Taxonomie in Verbindung stehen und als Richtungsindikator gewertet werden. Kommunale Unternehmen, die aufgrund ihrer fehlenden Kapitalmarktorientierung kurzfristig nicht an die Verpflichtungen der EU-Taxonomie gebunden sein werden, berichten diese Themen bislang nicht.

Ebenfalls auf gesetzliche Hintergründe kann vermutlich zurückgeführt werden, dass alle untersuchten privaten Unternehmen, aber nur 3 kommunale Wohnungsunternehmen, den Aspekt *Beschaffung* mit einer hohen Priorität ausweisen. Börsennotierte Unternehmen müssen eine enghmaschigere Sanktionslistenprüfung sicherstellen, um den Anforderungen und Interessen (ausländischer) institutioneller Investoren jederzeit nachkommen zu können. Dies führt unter anderem dazu, dass für börsennotierte Unternehmen neben den EU-Sanktionslisten auch die US-amerikanischen Sanktionslisten von Relevanz sein können. Weiterhin ist das Lieferkettengesetz von März 2021 zur Stärkung der Menschenrechte ein aktuelles Beispiel, dass die Anforderungen an die großen¹⁹ Wohnungsunternehmen in diesem Bereich zunehmend verstärkt werden. Die mit dem Gesetz einhergehenden Anforderungen sind signifikant.²⁰

Andererseits sind die Themen *Digitalisierung und Altlasten* ausschließlich von kommunalen Unternehmen in die Wesentlichkeitsmatrizen aufgenommen worden. Insbesondere die geringe Bedeutung, die der Digitalisierung hinsichtlich der Nachhaltigkeit beigemessen wird, erscheint überraschend. Auch findet das Thema Beschwerdemanagement entgegen unserer Erwartungen wenig direkte Beachtung, obwohl zahlreiche Kundenprojekte von RITTERWALD mit Fokus auf die Bewirtschaftung in den vergangenen Jahren einen direkten Bezug zum Thema Beschwerdemanagement/ Kundenzufriedenheit hatten.

Auswertung

Die von RITTERWALD durchgeführte, breitangelegte Marktstudie zeigt den unterschiedlichen Fokus der Top 50 Unternehmen der Wohnungswirtschaft auf das Thema Nachhaltigkeit. Deutlich wird, dass die abweichenden Berichtsstandards eine Herausforderung für die Branche bleiben. Die Heterogenität der Standards führt zu heterogener Nachhaltigkeitsberichterstattung, die eine transparente Kommunikation erschwert – für die Adressaten der Berichte genauso wie für die Autoren. So weisen z.B. nur rd. 54% aller Berichte eine Wesentlichkeitsanalyse auf. Trotz der Heterogenität hat unsere Analyse der Nachhaltigkeitsberichte aufgezeigt, dass es bei allen drei Säulen der Nachhaltigkeit (*Ökonomie, Ökologie, Soziales*) grundsätzliche Trendthemen gibt, die für die gesamte Wohnungswirtschaft gelten. Im Bereich der *Ökonomie* bedeutet das: Bestandswachstum bei gleichzeitiger Sicherstellung der wirtschaftlichen Leistung sowie das faire Wirtschaften im Sinne von Compliance mit geltenden Standards und aktive Korruptionsbekämpfung. Der Fokus im ökologischen Bereich liegt auf den Themen Energie, Emissionen und Umweltschutz und damit insgesamt auf der nachhaltigen Erreichung der Klimaziele. Die dritte Säule des Sozialen fokussiert auf angemessene Mieten, Kundengesundheit und -sicherheit sowie eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Der Zielkonflikt der Topthemen verdeutlicht die Schwierigkeit, einen ausgeglichenen Dreiklang der drei Nachhaltigkeitssäulen zu erreichen und fordert die deutsche Wohnungswirtschaft auf lange Sicht heraus. Es ist davon auszugehen, dass die Erfahrungen mit der Corona Pandemie die Bewertung der sozialen Themen in den nächsten Jahren verschieben. Eine Veränderung ist hier beispielsweise im Bereich der Kunden- und Mitarbeitergesundheit zu erwarten.

Unsere Detailanalysen zeigen Unterschiede zwischen den privaten und kommunalen

¹⁹ Bis 2023 gilt das Gesetz vorerst für Unternehmen mit mehr als 3000 Mitarbeitern, ab 2024 für Unternehmen mit mehr als 1000 Mitarbeitern

²⁰ <https://www.bmz.de/de/entwicklungspolitik/lieferkettengesetz>

Wohnungsunternehmen auf. Nur die Wesentlichkeitsanalysen einzelner privater Wohnungsunternehmen weisen bereits einen Bezug zur EU-Taxonomie auf. Digitalisierung wurde sowohl von privaten als auch von kommunalen Unternehmen überraschend selten als Nachhaltigkeitsthema identifiziert.

Ausblick

Unsere Metaanalyse stellt eine erste Grobanalyse zur Nachhaltigkeit in der deutschen Wohnungswirtschaft dar und bietet viele Ansätze für weitere Detailanalysen. So zeigt die Analyse der Nachhaltigkeitsberichte der deutschen Top 50 Wohnungsunternehmen, dass die Bedeutung von Nachhaltigkeit nicht nur im gesellschaftlichen Kontext zunimmt. Immer mehr Unternehmen – auch in der deutschen Wohnungswirtschaft – setzen sich aktiv mit ihrer Verantwortung, ihrem Impact und ihren Möglichkeiten für mehr nachhaltiges Handeln auseinander. Die zunehmende Veröffentlichung und freiwillige Prüfung von Nachhaltigkeitsberichten durch Wirtschaftsprüfer ist Ausdruck dieses verstärkten Fokus. Aber natürlich reicht reine Berichterstattung nicht aus. Es ist von immenser Wichtigkeit, identifizierte Themen im Kontext des strategischen und operativen Handelns zu betrachten.

Für RITTERWALD bieten die intensive Recherche und Aufarbeitung der Daten einen hervorragenden Ausgangspunkt für die tiefere Analyse einzelner Felder und die Entwicklung von themenbezogenen sektorspezifischen Kennzahlen. Sie ermöglicht es uns, zukünftig wichtige Veränderungen frühzeitig zu erkennen und in Zeitreihenanalysen aufzuzeigen.

Wohnungsunternehmen können wir auf Basis unserer Metastudie aufzeigen, wo sie vom Markt abweichen. Bei Erstellung unternehmensspezifischer Wesentlichkeitsanalysen unterstützt RITTERWALD mit Marktstandards. Unser Fokus liegt aber vor allem darin, die gewonnenen Erkenntnisse in eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie einzubetten, die auf die strategische und operative Ausrichtung des jeweiligen Unternehmens einzahlt.

Zudem kann diese Analyse als Ausgangspunkt einer branchenweiten Diskussion dienen, um einen Branchenstandard zu entwickeln – ähnlich der Arbeitsgruppe, die im Jahr 2020 für den britischen Markt den „Sustainability Reporting Standard for Social Housing“ entwickelt hat. RITTERWALD konnte der Arbeitsgruppe zu Jahresbeginn 2020 die sozialen und ökologischen Kriterien unseres paneuropäischen Certified Sustainable Housing Labels zur Verfügung stellen, die der Arbeitsgruppe als Ausgangspunkt für die Diskussion der entsprechenden Kriterien diente. Mit dem Sustainability Reporting Standard for Social Housing hat die britische Wohnungswirtschaft nun einen eigenen ESG-Reporting Standard erarbeitet, der den Informationsaustausch mit Banken, Investoren und weiteren Interessengruppen vereinheitlicht und somit vereinfacht.

Haben Sie Fragen? Wenden Sie sich an uns:



Mathias Hain
Geschäftsführer
mathias.hain@ritterwald.de
+49 30 / 609 85 82 40



Lutz Rittig
Geschäftsführer
lutz.rittig@ritterwald.de
+49 30 / 609 85 82 40



Sebastian Redder
Senior Consultant
sebastian.redder@ritterwald.de
+49 30 / 609 85 82 40

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der deutschen Wohnungswirtschaft

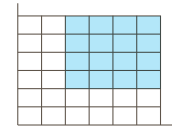
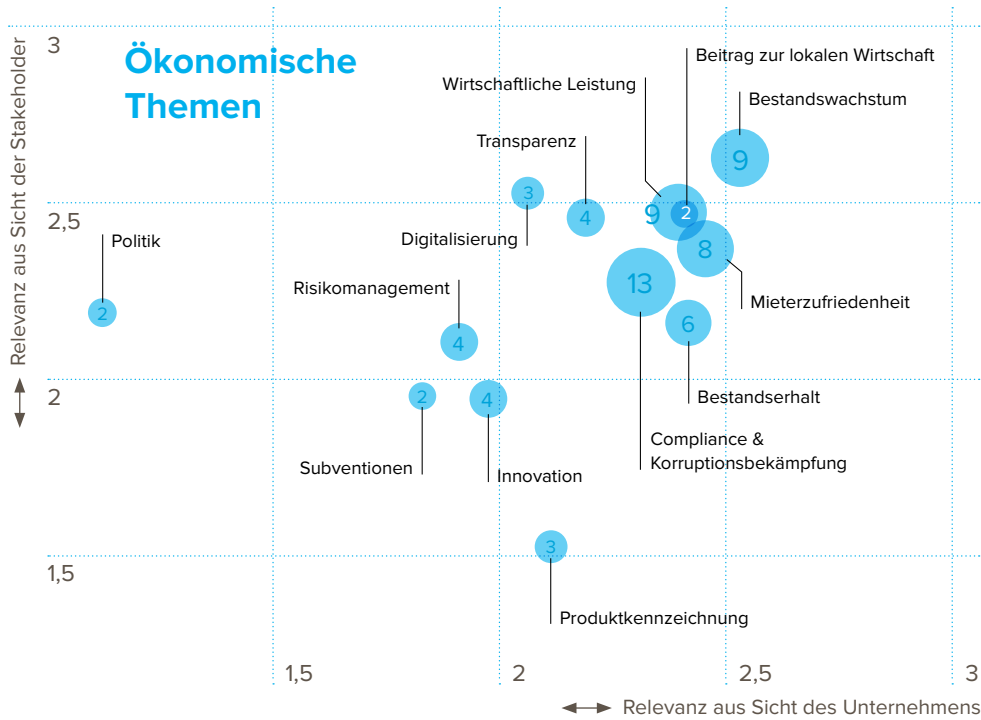


Abbildung 8: Relevanzbewertung der Themen im Bereich Ökonomie aus Unternehmens- und Stakeholderperspektive. Die Zahlen in den Kreisen geben an, wie viele Unternehmen den jeweiligen Begriff in ihrem Bericht verwenden.

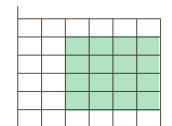
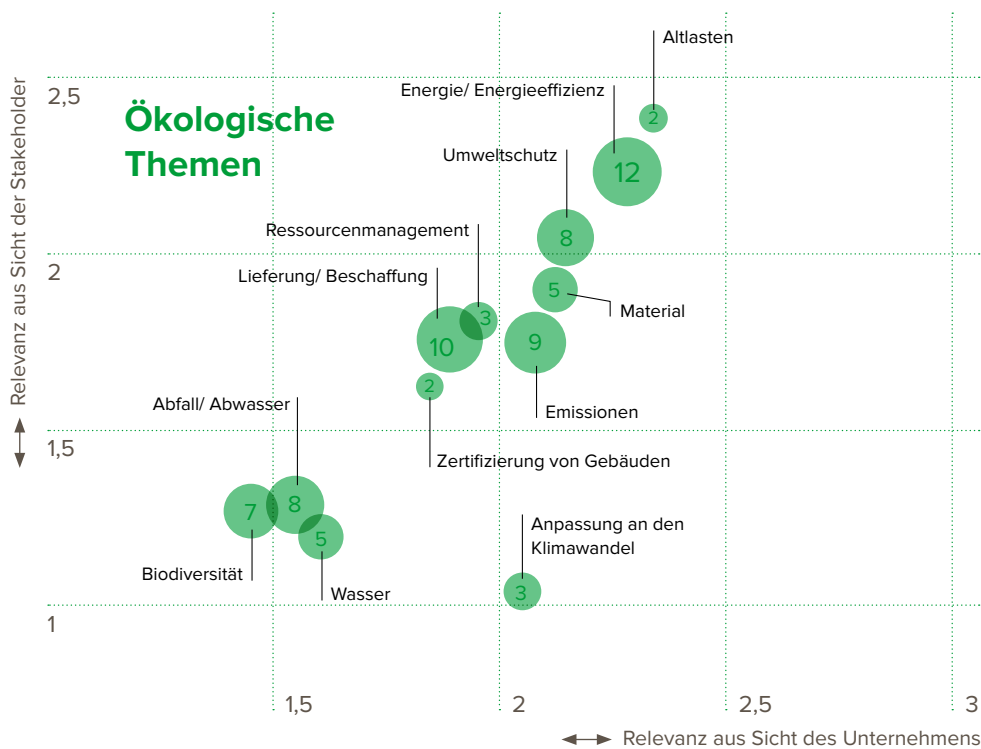


Abbildung 9: Relevanzbewertung der Themen im Bereich Ökologie aus Unternehmens- und Stakeholderperspektive. Die Zahlen in den Kreisen geben an, wie viele Unternehmen den jeweiligen Begriff in ihrem Bericht verwenden.

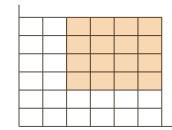
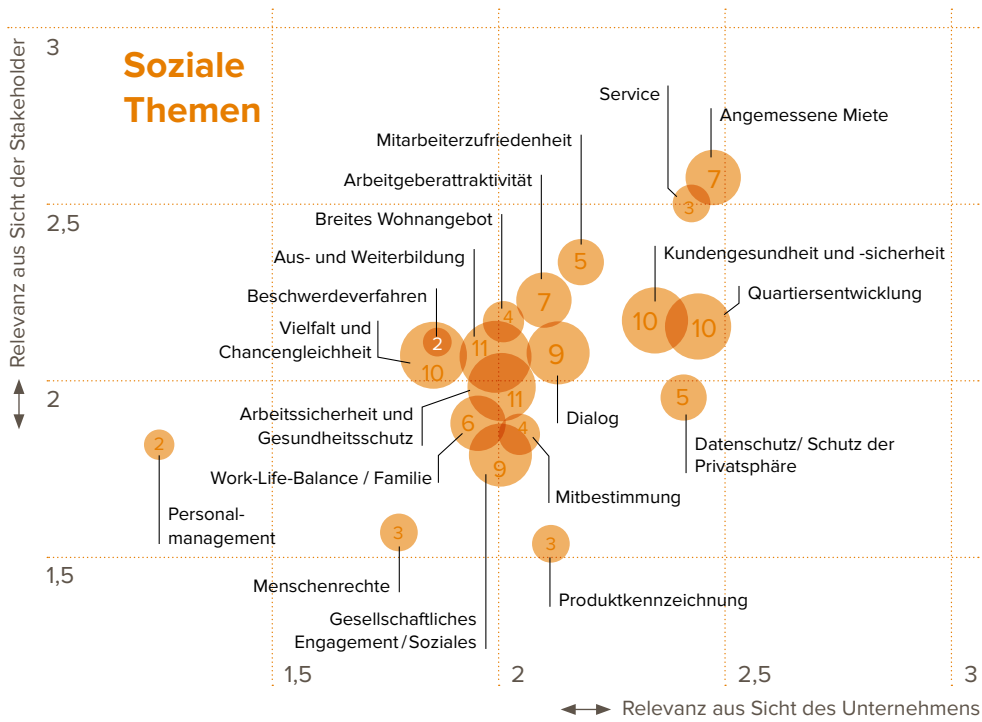


Abbildung 10: Relevanzbewertung der Themen im Bereich Soziales aus Unternehmens- und Stakeholderperspektive. Die Zahlen in den Kreisen geben an, wie viele Unternehmen den jeweiligen Begriff in ihrem Bericht verwenden.

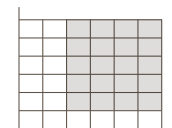
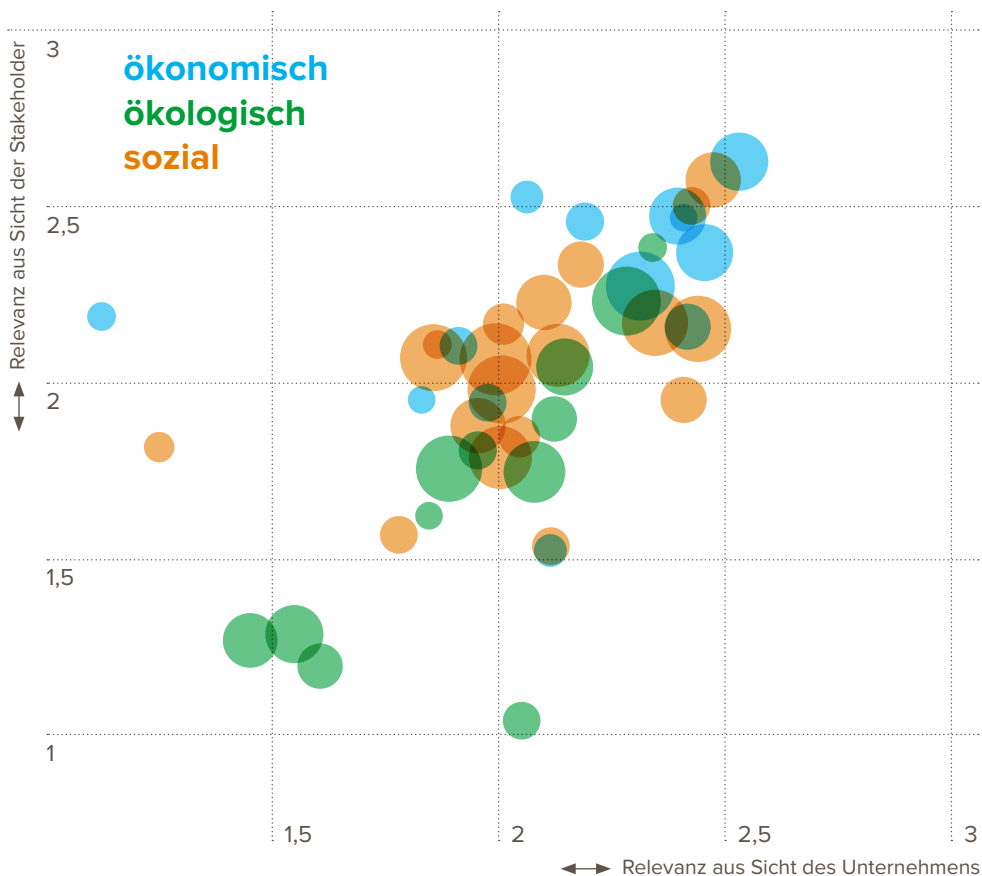


Abbildung 11: Relevanzbewertungen aller drei Themenbereiche im Verhältnis zueinander.