

Transformation in der Wohnungswirtschaft.

ESG-Sektorstudie zur Analyse von Auswirkungen, Risiken und Chancen

© IVA Analytics in Kooperation mit Go.Sustain. und bulwiengesa



Go.Sustain.



Über diese Studie.

Zum Start der Berichtssaison präsentieren wir Ihnen eine Status-Quo-Analyse zur ESG-Transformation in der Wohnungswirtschaft.

Für diese Studie hat **IVA ANYLTICS** sein 250-seitiges ESG-Sektor-Dashboard genutzt, um die öffentlich zugänglichen Informationen und Berichte von 70 Wohnungsunternehmen zu analysieren und als Benchmarking zu visualisieren. Die einbezogenen Unternehmen (siehe Folgeseite) tragen aktuell die Transparenz des Sektors.

bulwiengesa ergänzt die Studie mit wertvollen weiteren Sektordaten aus der RIWIS-Datenbank sowie mit komplementärem Kartenmaterial zur Standortanalyse. **Go.Sustain.** bringt als erfahrener Beratungspartner die ESG-Projektperspektive ein – mit tiefem Verständnis für die Herausforderungen, die Unternehmen in der ESG-Berichterstattung bewegen.

In den kommenden Wochen fließen kontinuierlich weitere Daten aus der Berichtssaison ein – wir bleiben gespannt! Schon jetzt stellt sich eine Vielzahl von Fragen an den Sektor: Impulse für den Dialog über die Transformation in der Wohnungswirtschaft.

Viel Freude beim Lesen!

Markus Hesse (IVA ANALYTICS), Sven Carstensen (bulwiengesa),
Dr. Sebastian Reich und Ingo Schwarz (Go.Sustain.)

Herausgeber:

Markus Hesse
IVA ANALYTICS GmbH
Feldbergblick 9
65207 Wiesbaden
markus.hesse@iva-analytics.com

Wiesbaden, März 2025

Einbezogene Unternehmen.

- allerland Immobilien GmbH
- Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung
- Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK
- bauverein AG, Darmstadt
- Bauverein der Elbgemeinden
- Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG
- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892
- Berlinovo
- BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen
- Brebau
- Dawonia
- degewo
- Dortmunder Gesellschaft für Wohnen
- Freiburger Stadtbau Verbund
- GAG Immobilien
- GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft
- Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg)
- Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft, Neuss
- Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau)
- Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen
- GESOBAU AG, Berlin
- GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
- Gewoba Nord Baugenossenschaft
- Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft
- Grand City Property
- GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg
- GWH Immobilien Holding
- GWW Wiesbaden
- hanova
- HOWOGE
- hwg
- Instone
- Joseph-Stiftung
- Kreiswohnbau Osterode am Harz-Göttingen
- kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim
- LEG Immobilien
- LEWO Unternehmensgruppe
- Lübecker Bauverein
- Lüneburger Wohnungsbau
- Nassauische Heimstätte
- Neue Lübecker
- Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
- SAGA
- Sahle Wohnen
- Spar- und Bauverein, Hannover
- Stadt und Land, Berlin
- Stadtbau Aschaffenburg
- SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft
- TAG Immobilien
- Ulmer Heimstätte
- Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft
- Vivawest
- Volkswohnung, Karlsruhe
- Vonovia
- Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein
- wbg Nürnberg
- WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte
- Wertgrund, München
- WohnBau Westmünsterland
- Wohngesellschaften Goslar-Harz
- Wohnstätte Stade
- Wohnungsbau Grönegau
- Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar
- Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg
- Wohnungsgenossenschaft Heimkehr, Hannover
- Wunstorfer Bauverein



„Der Blick nach vorn: Fokus setzen, Klarheit schaffen, Realität finden.“

Unternehmen und Stakeholder stehen vor großen Herausforderungen: Energetische Sanierung, Umstellung des Energiemixes, bezahlbarer Wohnraum. Dazu kommen weitere gesellschaftlich höchst relevante Themen.

Eines ist klar: Der Wunschzettel an den Sektor ist größer als die Finanzierungsfähigkeit. Unternehmen und Stakeholder werden Position beziehen müssen. Gut so!“

01

Was ist wesentlich für die Transformation?

Die Transformation der Wohnungswirtschaft hin zur **Klimaneutralität** wird deutlich unterschiedlich vorangetrieben. Während einige Unternehmen primär auf technische Innovationspotenziale und eine optimierte grünere Stromversorgung setzen, sehen andere milliardenschwere Finanzierungslücken für die Modernisierung ihres Bestands.

Unsere Studie ist kein Schiedsrichter in dieser Debatte, aber sie bringt mit fundierten Visualisierungen Impulse für diese offene Diskussion. Bevor wir in die Analyse einsteigen, stellen wir die entscheidende Frage: **Was ist wirklich wesentlich?**

Die Wohnungswirtschaft trägt erheblich zur Nachhaltigkeits-Performance des Landes bei – ökologisch, sozial und wirtschaftlich. Die Herausforderung: Der Sektor muss gleichzeitig Klimaziele erreichen, bezahlbaren Wohnraum schaffen und energetisch sanieren. Und außerdem wollen wir alle in funktionierenden Quartieren gemeinsam gut wohnen.

Dieser **Zielkonflikt ist enorm** – nicht nur für Unternehmen, sondern für die Gesellschaft insgesamt. Die Kosten sind hoch, die Auswirkungen tiefgreifend.

Die Fähigkeit, **Investitionen zu priorisieren** und **Geschäftsmodelle innovativ anzupassen**, wird ein entscheidender Erfolgsfaktor sein – die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind dazu herausgefordert. Aber erreichen die Unternehmen mit den schlummernden eigenen Potenzialen ihre kommunizierten Ziele?

Unsere Studie liefert mit Visualisierungen von Daten sowie Einschätzungen zu Zielen und Maßnahmen eine **informierte Debatte** über die Einflussfaktoren auf die Transformation der Branche.

02

Auf welcher Grundlage wird entschieden?

Die Wohnungswirtschaft zeigt ein **hohes Ambitionsniveau** in Nachhaltigkeitsfragen. Doch **Zielkonflikte erfordern eine fundierte Governance** auf Basis belastbarer Daten – nicht zuletzt auch unter Haftungsgesichtspunkten für die Organe.

Eine positive Nachricht vorweg: Die Studie präsentiert zahlreiche gute Transparenzbeispiele, auch von kleineren Unternehmen. Dennoch bleibt die Vergleichbarkeit von Kennzahlen eine Herausforderung, um den wachsenden Stakeholder-Erwartungen gerecht zu werden.

Im Umweltbereich analysieren wir unter anderem Altersstrukturen von Gebäudebeständen, Energieeffizienzklassen, den jeweiligen Energiemix sowie Energie- und Emissionsintensitäten. Zwar sind diese Kennzahlen bei einigen Unternehmen vergleichbar, doch klare Verknüpfungen mit Maßnahmen und Klimazielen sind selten – man muss das Puzzle zusammensetzen.

Gerade diese **Wirkungsketten** würden der Debatte um Langfristerwartungen Substanz verleihen. Erste Impulse deuten darauf hin, dass eine reine Fokussierung auf Mixeffekte der Energiequellen nicht ausreicht.

Auch die sozialen Aspekte der Transformation werden detailliert betrachtet. In Zusammenarbeit

mit bulwiengesa visualisieren wir unter anderem Case Studies zu sozialen Faktoren wie **Mietsteigerungspotenzial, Bautätigkeit und Quartierseinschätzungen** der Unternehmen. Die Einkommensrelationen verdeutlichen, dass sich Mieter die Transformation des Sektors nur begrenzt leisten können.

Neben der Debatte um den Bestand zeigt sich beim Neubau langfristig Licht am Ende des Tunnels. Visualisierungen von Daten zur Quartiersentwicklung liefern **wertvolle Ansätze für strategische Positionierungen und Fragen zur Eignung der geplanten Maßnahmen**.

03

Was muss passieren?

Die Branche arbeitet mit Hochdruck an der Transformation, doch unterschiedliche Entscheidungen an Weggabelungen führen **nicht zum gleichen Klimaziel**.

Finanzielle Stakeholder scheinen ESG-Themen oft noch regulatorisch getrieben zu sehen und gelassen zu sein. Anders ist kaum zu erklären, dass einzelne wohnungswirtschaftliche Unternehmen Finanzierungslücken in Milliardenhöhe für sich selbst sehen, während andere an Klimazielen festhalten, ohne finanzierungsabhängige Szenarien zu diskutieren.

Unsere eigenen konservativen Kalkulationen bleiben hinter den Annahmen einzelner Unternehmen zurück, zeigen aber ebenfalls einen kaum finanzierbaren Investitionsbedarf. **Die Dimension dieser Zahlen ist vielen unseres Erachtens nach nicht bewusst.**

Sollte die öffentliche Hand den Wohnungssektor angesichts anderer Etat-Debatten ins Leere laufen lassen, wird die **Erreichung der aktuellen Klimaziele dieses Kernsektors an der Realität scheitern.**

Kurzfristige Quick-Wins bis 2030 bleiben davon unberührt. Doch die zentrale Frage ist: **Wie teuer wird es langfristig mit abnehmendem Grenznutzen von Maßnahmen, nachdem die „low hanging fruits“ der Wohnportfolien optimiert sind?**

Investitionsentscheidungen müssen frühzeitig getroffen werden – es geht nicht nur um langlebige Vermögenswerte, sondern auch um unseren gesellschaftlichen Frieden.

Wir freuen uns auf eine wichtige Diskussion!

The background of the slide is a photograph of a modern building with a prominent green wall. The building is viewed from a low angle, looking up towards the sky. The green wall is composed of many small, rectangular planters, each containing a different type of green plant. Several birds are seen flying in the clear blue sky above the building. The overall scene suggests a sustainable and eco-friendly urban environment.

01

**Was ist
wesentlich für die
Transformation?**

Frage 1

Wie relevant sind die Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt?

- **1.1 Auf was können Sie sich frühzeitig konzentrieren?**

Die zentralen Prioritäten – Klimaschutz, Bezahlbarkeit, Energieverbrauch, Bereitstellung von Wohnraum für Mieter und Quartiersentwicklung – sind klare „Tabellenführer“. Wir bieten Ihnen Einblicke in unsere Analyseergebnisse für den Sektor und setzen Impulse für die Diskussion Ihrer unternehmensspezifischen Auswertung.

- **1.2 Neues Label, alte Herausforderungen?**

„Check early“: Ob mit oder ohne ESRS – Unternehmen setzen sich mit ihren Auswirkungen auseinander. Doch wie belastbar sind diese Bewertungen? Sie haben sich bewusst oder unbewusst im Management schon immer Gedanken über Ausmaß und Umfang der Auswirkungen ihres Handelns gemacht, teilweise gar die Unabänderlichkeiten ihres Handelns im Hinterkopf gehabt.

- **1.3 Wie lässt sich die Bewertung nach ESRS plausibilisieren?**

Nachhaltigkeitsberichten nach GRI und DNK liegen Wesentlichkeitsanalysen bzgl. der Auswirkungen zugrunde. Diese plausibilisieren unsere Ergebnisse nach ESRS. Wir freuen uns auf die gerade gestartete Berichtssaison. Die kommenden Berichte werden Schritt für Schritt in unser Dashboard eingepflegt und die Unternehmen zu wichtigen Themen befragt.

Wie relevant sind die Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt?

1.1 Auf was können Sie sich frühzeitig konzentrieren?

Top Nachhaltigkeitsaspekte auf Basis der Bewertung der zugehörigen Auswirkungen (von insgesamt 94 Aspekten)

ESG	Standard	Thema	Nachhaltigkeitsaspekte	Kategorien	Auswirkungen (1 bis 10, 10 Top)
Umwelt	E1	Klimawandel	Klimaschutz	Sehr hoch	10,0
Soziales	S4	Verbraucher und Endnutzer	Bezahlbarkeit	Sehr hoch	9,5
Umwelt	E1	Klimawandel	Energieverbrauch	Sehr hoch	9,5
Soziales	S4	Verbraucher und Endnutzer	Bereitstellung von Wohnraum für Mieter	Sehr hoch	9,0
Soziales	S3	Betroffene Gemeinschaften	Quartiersentwicklung	Sehr hoch	9,0
Soziales	S4	Verbraucher und Endnutzer	Servicequalität und Kundenzufriedenheit	Sehr hoch	9,0
Umwelt	E1	Klimawandel	Klimaanpassung	Sehr hoch	9,0
Governance	G1	Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Sehr hoch	8,5
Soziales	S3	Betroffene Gemeinschaften	Gemeinschaften - Angemessener Wohnraum	Sehr hoch	8,5
Umwelt	E1	Klimawandel	Energieerzeugung	Sehr hoch	8,5
Governance	G1	Unternehmensführung	Management der Lieferkette	Hoch	8,0
Soziales	S1	Eigene Belegschaft	Angemessene Löhne - Eigene Belegschaft	Hoch	8,0
Soziales	S4	Verbraucher und Endnutzer	Kunden - Gesundheit und Sicherheit	Hoch	8,0
Umwelt	E5	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Abfall	Hoch	8,0
Umwelt	E3	Wasser- und Meeresressourcen	Wasserverbrauch	Hoch	8,0
Governance	G1	Unternehmensführung	Korruption und Bestechung	Hoch	7,5
Soziales	S1	Eigene Belegschaft	Arbeitgeberattraktivität	Hoch	7,5
Soziales	S3	Betroffene Gemeinschaften	Corporate Citizenship	Hoch	7,5

Klassifizierung

- ☒ Sehr hoch
- ☒ Hoch
- ☐ Mittel
- ☐ Niedrig
- ☐ Sehr niedrig

ESG

- ☐ Umwelt
- ☐ Soziales
- ☐ Governance

ESRS

- ☐ E1
- ☐ E2
- ☐ E3
- ☐ E4
- ☐ E5
- ☐ S1 & S2

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Stellen Sie sich den Sektor als ein großes Unternehmen vor.
- Unter „**Sehr hoch**“ finden Sie unsere Top-10 der Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft.
- Die Analyse basiert auf den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) und integriert bestehende GRI- und DNK-Berichte in die Logik der europäischen Standards. Natürlich auch die kommenden ESRS-Berichte.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Von den 94 Aspekten stuften wir viele potenzielle Auswirkungen als „Niedrig“ oder „Sehr niedrig“ ein.
- Nur selten werden diese zu materiellen Chancen oder Risiken. Das Dashboard dient als Referenz, um unwichtige Themen frühzeitig auszusortieren.
- Zudem ermöglicht dieses Vorgehen, die Vielzahl der Aspekte individuell zu ordnen.

„Hier finden Sie Impulse für die übergreifende Diskussion der Relevanz des Sektors für Umwelt und Gesellschaft.“

Wie relevant sind die Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt?

1.2 Neues Label, alte Herausforderungen?

Klassifizierung

Sehr hoch Hoch Mittel Niedrig Sehr niedrig

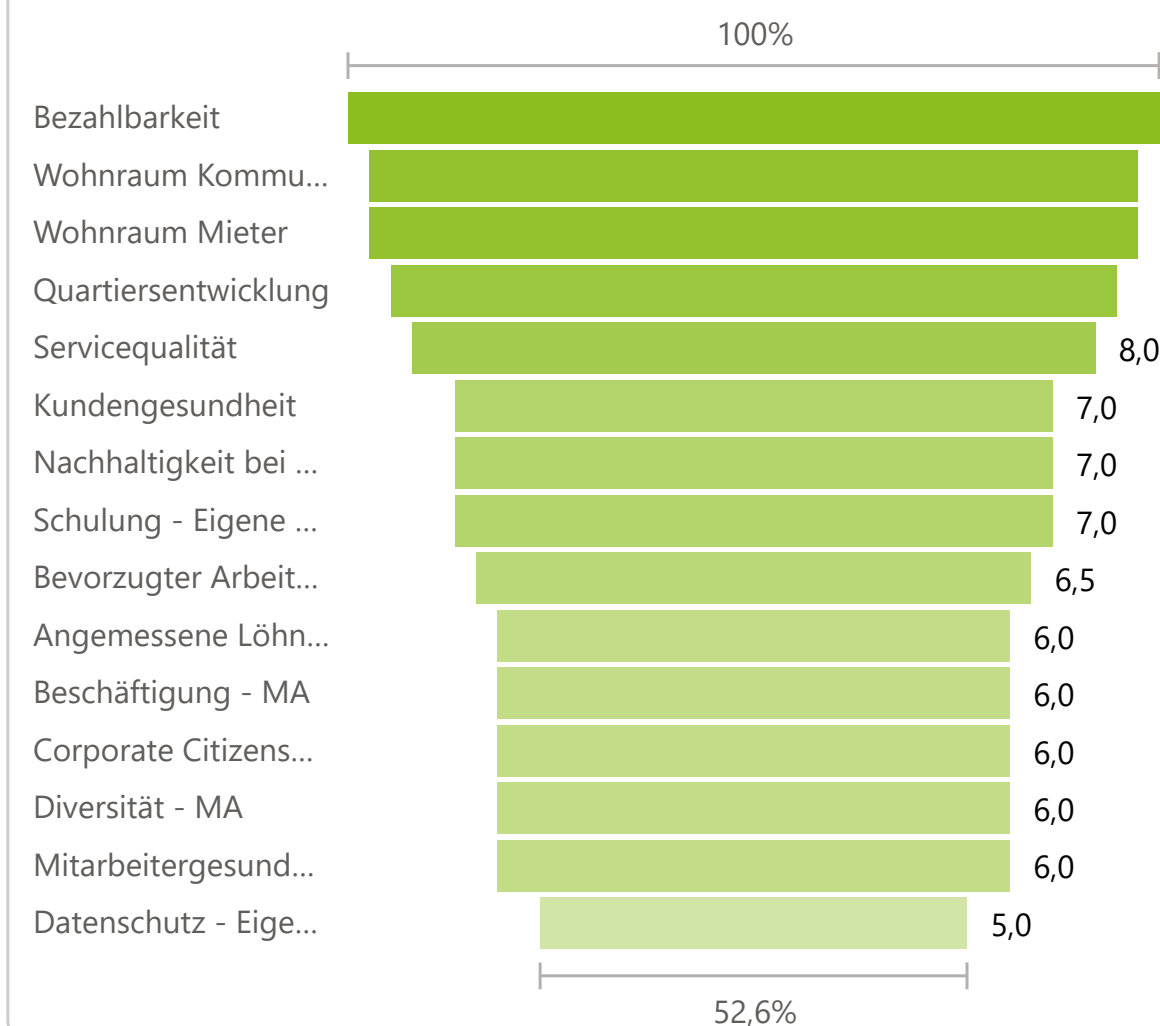
ESG

Environment Social Governance

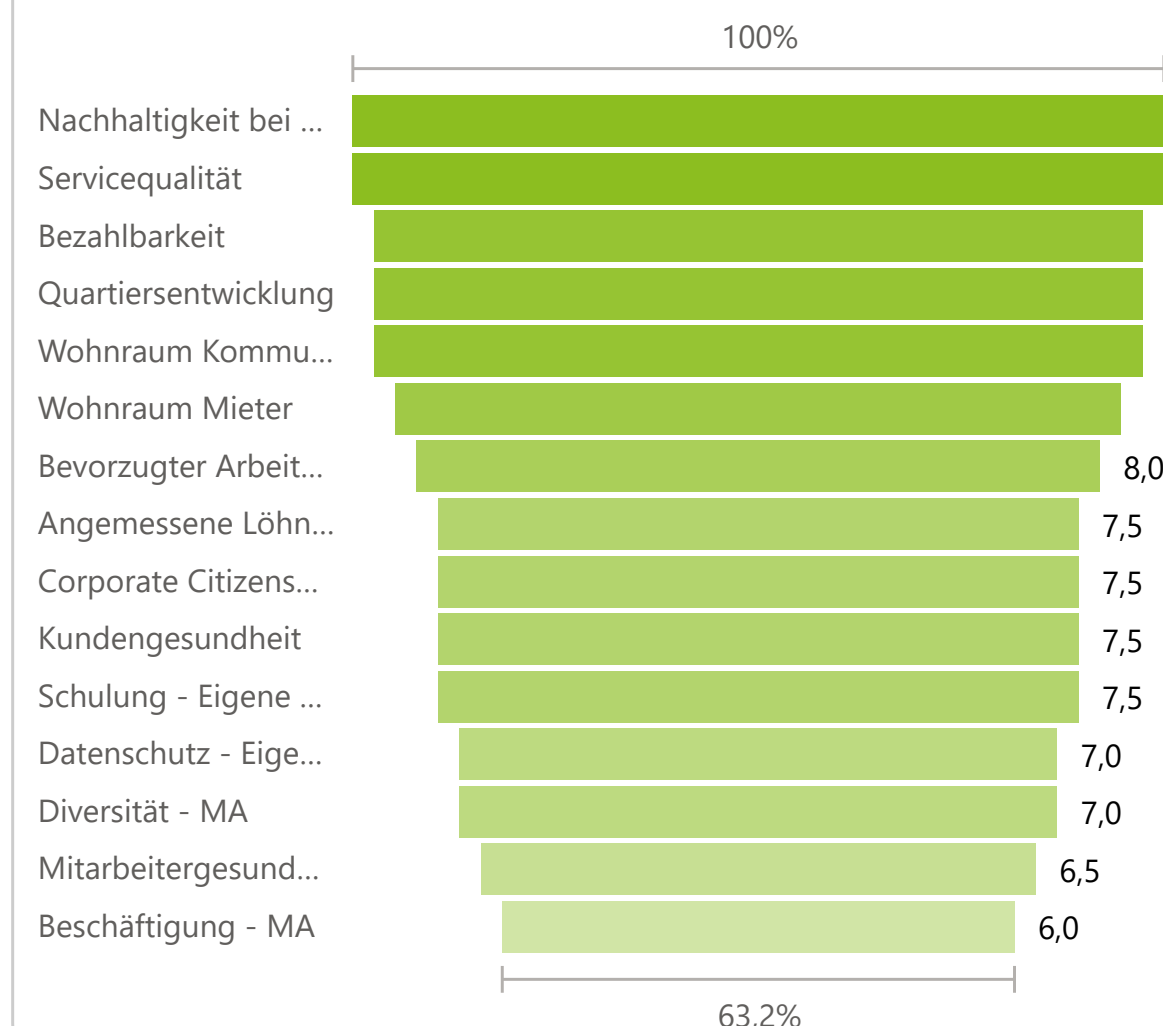
Standards

S1 S2 S3 S4

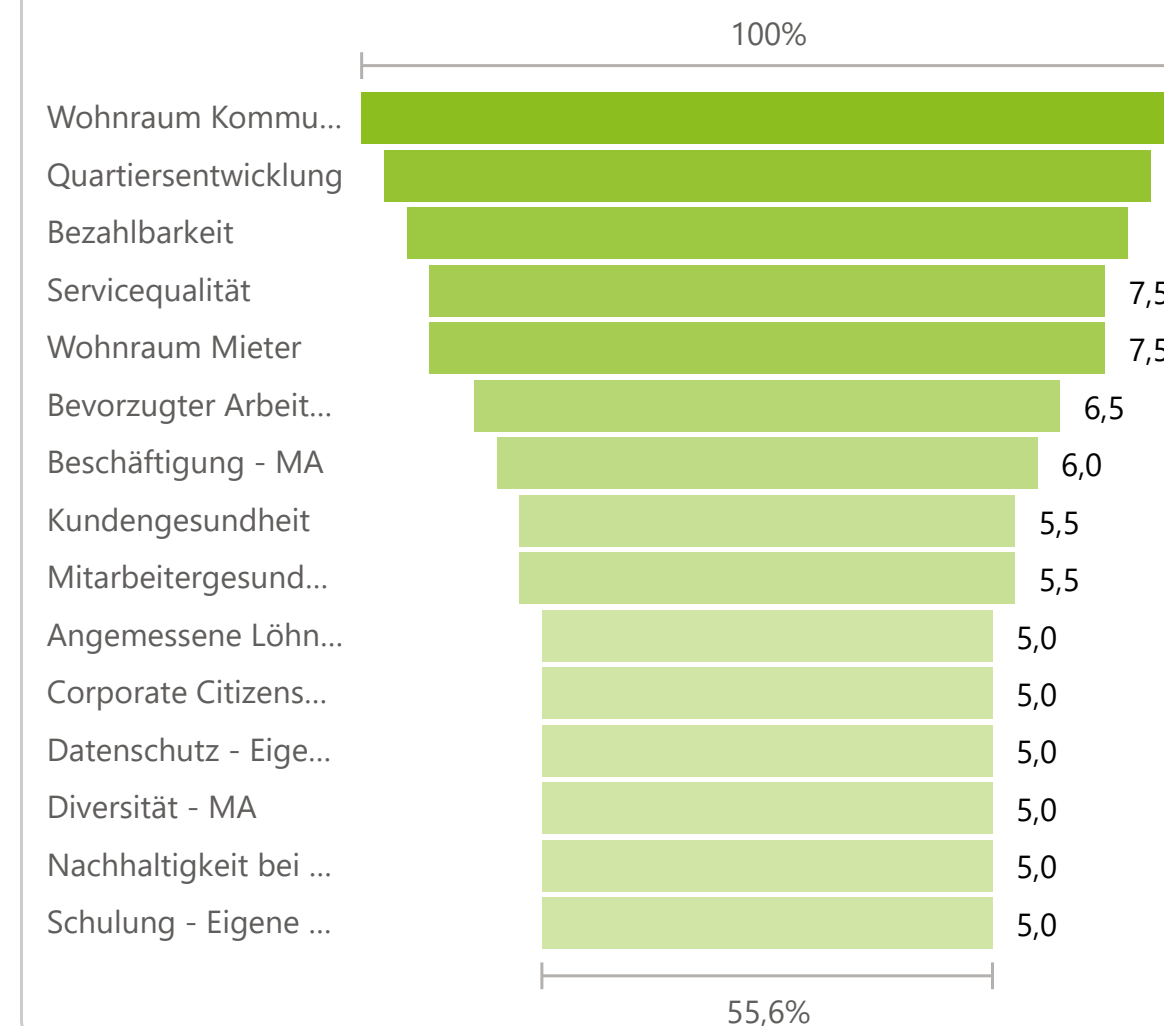
Ausmaß der Auswirkungen



Umfang der Auswirkungen



Unabänderlichkeit der Auswirkungen



Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Zahlen der Vorseite basieren auf **drei zentralen Säulen**.
- Wichtige Aspekte der Wohnungswirtschaft wie Wohnraum-schaffung, Bezahlbarkeit und Quartierseinfluss sind gesellschaftlich relevant (**Ausmaß**) und haben große Auswirkungen auf Wohnungsportfolios (**Umfang**). Positive und negative Effekte sind nur schrittweise steuerbar (**Unabänderlichkeit**).

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Abbildungen zeigen „Social“, können aber nach „Environment“ und „Governance“ gefiltert werden – ebenso nach weiteren Klassifizierungen. Teilweise ist eine gezielte Darstellung einzelner Aspekte sinnvoll.
- Die Priorisierung basiert auf Daten- und Textanalysen, ein Ausschnitt ist auf der Folgeseite dargestellt.

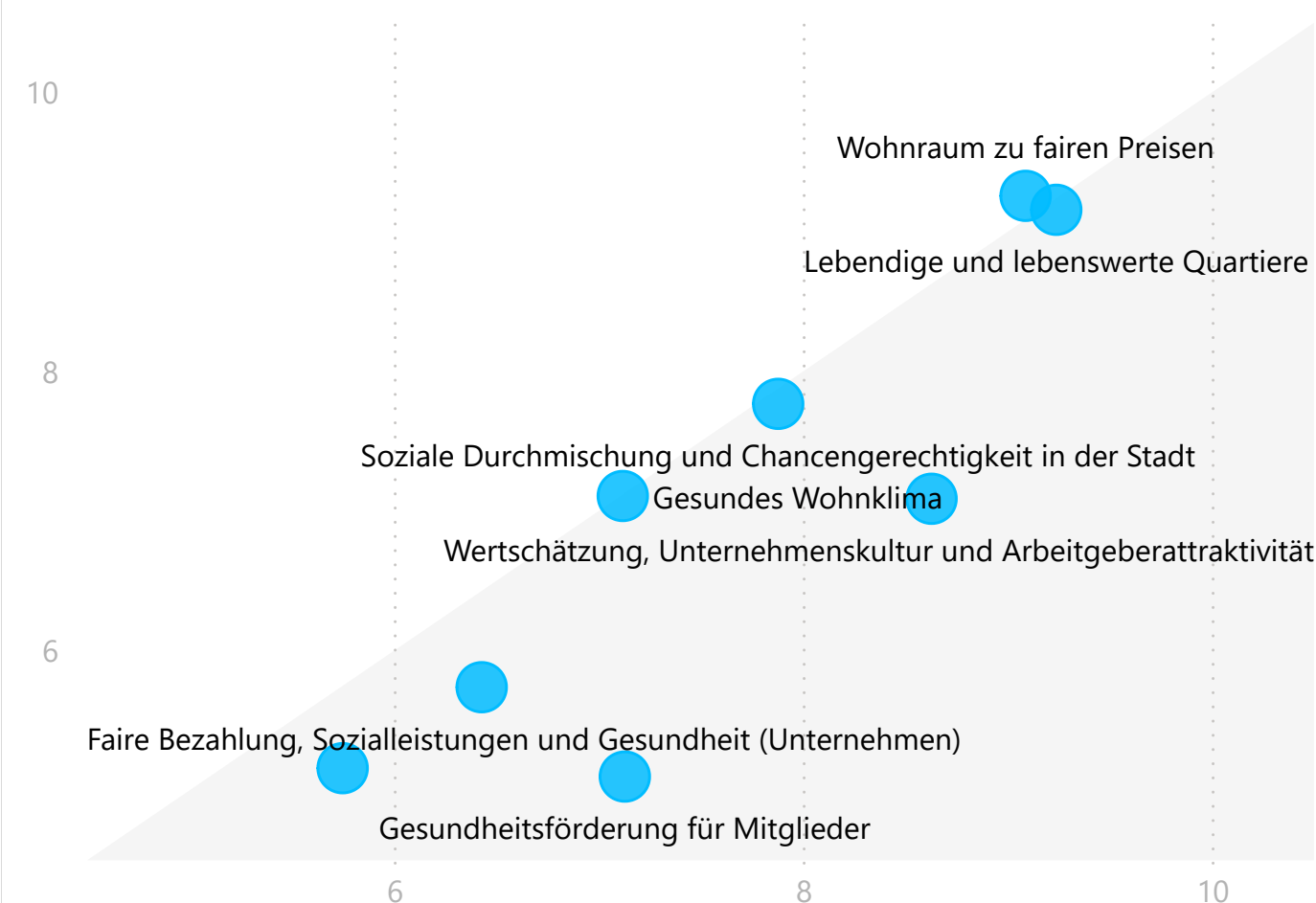
„Die Vergleiche helfen bei der Klassifizierung der Relevanz.“

Wie relevant sind die Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt?

1.3 Wie lässt sich die Bewertung nach ESRS plausibilisieren?

Matrix-Nachbildung aus den Berichten: Unternehmen 1

Legende: ● Lübecker Bauverein



Legende Y-Achse

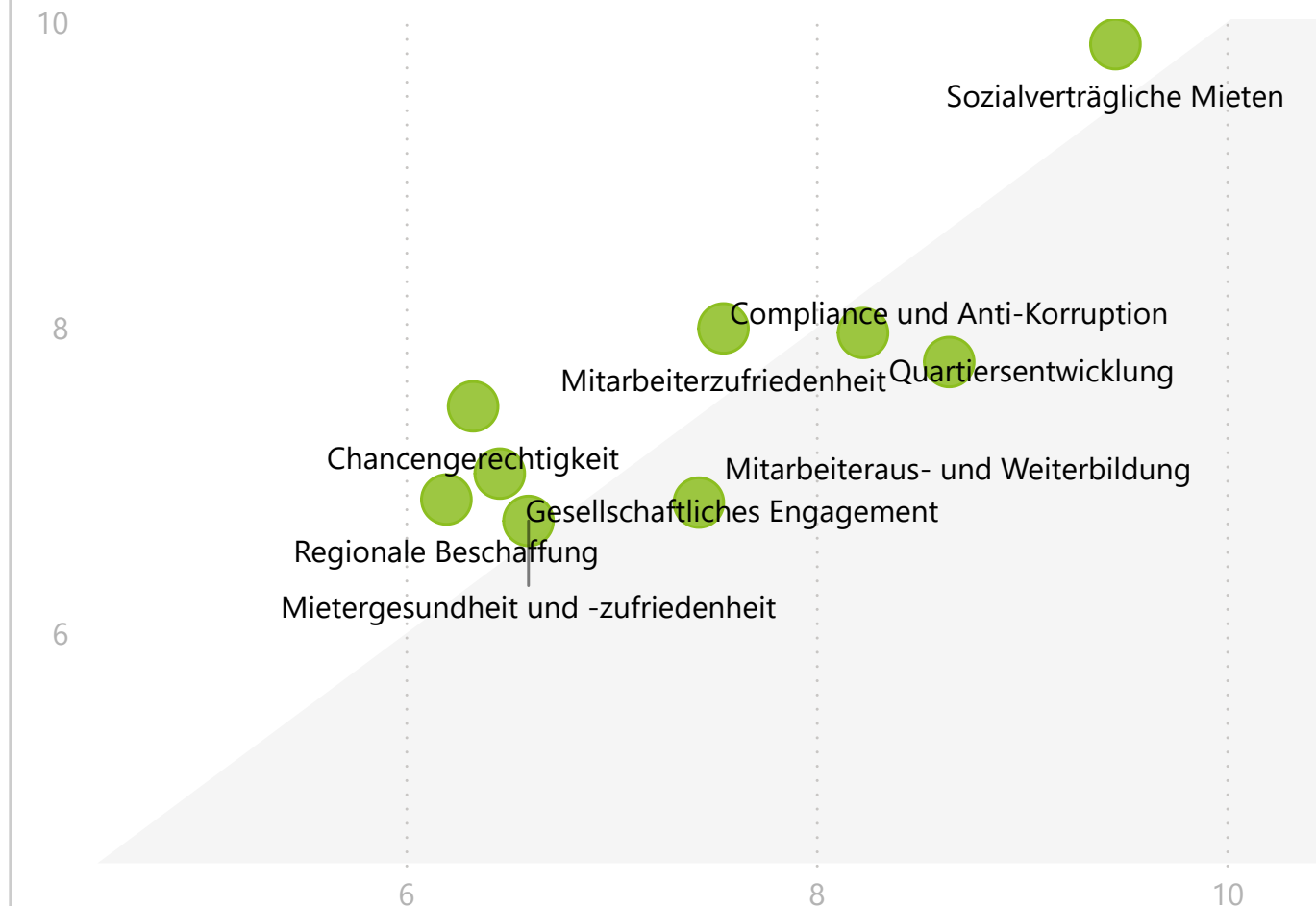
Geschäftsrelevanz (outside-in)

Legende X-Achse:

Geschäftstätigkeit (inside-out)

Matrix-Nachbildung aus den Berichten: Unternehmen 2

Legende: ● SAGA



Legende Y-Achse

Relevanz Stakeholder

Legende X-Achse:

Relevanz SAGA

ESG

Business model

Environmental

Governance

Social

Unternehmen 1

Lübecker Bauverein

Unternehmen 2

SAGA

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Wesentlichkeitsanalysen aus GRI-Berichten sind **kein Anti-quariat**.
- Die Grafik des Lübecker Bauvereins zeigt die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit (inside-out) auf der X-Achse: Plausibilität der Auswirkungen. SAGA veranschaulicht die Relevanz in anderen Dimensionen.
- Wir bewerten „**bottom-up**“ nach ESRS und profitieren von **Plausibilitätsprüfungen** zu Auswirkungen, Chancen und Risiken.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Wir haben die Grafiken aus den Berichten eingelesen und auf eine Skala von 1 bis 10 normiert.
- Unterschiedlichen Achsenbezeichnungen wurden beibehalten. Unser Mapping überführt alle GRI-Einzelthemen zu ESRS.
- Kern ist die Plausibilisierung der Auswirkungen und Einwirkungen von und auf die Unternehmen.

„Die Historie der Berichterstattung und jeder neue Bericht sind ein Fundus für die Plausibilisierung.“

Frage 2

Wie konsistent berichten Sie über diese Auswirkungen?

- **2.1 Öffentliche Stakeholder im Blick?**

Nachhaltigkeitsberichte sind oft nur lose mit den Sustainable Development Goals (SDGs) verknüpft. Die Analyse zeigt, wo Unternehmen stehen und welche Lücken der Sektor noch schließen kann.

- **2.2 Zerstreute Daten oder rundes Gesamtbild?**

Bilden die Analysedaten zu den Auswirkungen des Sektors ein stimmiges Gesamtbild oder sind sie zersplittert? Wir verbinden Ranking, Benchmarking und SDG-Verknüpfung in einem klaren Navigationssystem, das Sie Ihre Herleitung der Ergebnisse effizient einordnen lässt.

- **2.3 Passt Ihre Analyse zum Sektornarrativ?**

Über 1.000 dokumentierte ESG-Auswirkungen aus 70 Nachhaltigkeitsberichten zeigen: Die Einschätzungen und Aussagen sind oft uneinheitlich. Unsere Analyse hilft, pragmatisch zu vergleichen, ohne unnötig Ressourcen zu binden.

Wie konsistent berichten Sie über diese Auswirkungen?

2.1. Öffentliche Stakeholder im Blick?

Unterschiede bei der Wahrnehmung des ökologischen und gesellschaftlichen Beitrags zu den Sustainable Development Goals (SDGs) der UN

Unternehmen	Goal 1	Goal 2	Goal 3	Goal 4	Goal 5	Goal 6	Goal 7	Goal 8	Goal 9	Goal 10	Goal 11	Goal 12	Goal 13	Goal 14	Goal 15	Goal 16	Goal 17
Berlinovo																	
Dawonia																	
Grand City Properties																	
GWW Wiesbaden																	
LEG Immobilien																	
Lübecker Bauverein																	
Nassauische Heimstätte																	
Peach Property																	
Sahle Wohnen																	
Stadt und Land																	
TAG Immobilien																	
Vivawest																	
Volkswohnung																	
Vonovia																	
Wertgrund																	



Beitrag zu den Fragestellungen:

- Ist Stakeholdern, Politik und öffentlichen Gesellschaftern bewusst, wie positiv dieser Sektor zum Erreichen **SDGs** beiträgt? Angesicht des wenig eingeschwungenen Zustands der Ergebnisse wohl kaum.
- Einige Unternehmen, darunter auch kleinere wie GWW Wiesbaden, haben die Analyse der Auswirkungen eng mit den SDGs und strategischen **Handlungsfeldern verknüpft**. Gut so!

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

3 Weitere Schichten der Analyse:

- Im Dashboard lassen sich auch die Beschreibungen der Auswirkungen der Unternehmen auf die „17 Kacheln“ der UN-Ziele darstellen.
- Zudem wird die Verknüpfung der SDGs zu den wesentlichen Themen sichtbar und, falls vom Unternehmen angegeben, auch mit strategischen Handlungsfeldern. Mit Bezug zu „Strategie und Geschäftsmodell“.

„Die Ziele der Vereinten Nationen haben das ESRS-Thema Auswirkungen tief in der DNA.“

Wie konsistent berichten Sie über diese Auswirkungen?
2.2 Zerstreute Daten oder rundes Gesamtbild?

Bereitstellung von
Wohnraum für
Mieter

Exemplarische Kernauswirkungen zu einem Aspekt: Details auf der Folgeseite

Teilaspekte und Aggregation:	Teilbausteine der Auswirkungen
Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse:	Auswirkungen auf die Schaffung stabiler und sicherer Wohnverhältnisse für Mieter.
Auswirkungen auf die Wohnraumverfügbarkeit:	Auswirkungen auf die Wohnraumverfügbarkeit durch die Entwicklung neuer Wohnimmobilien.
Auswirkungen durch die Umsetzung von Wohnungsbauprogrammen:	Auswirkungen durch den Ausbau sozialer Wohnungsbauprogramme zur Sicherstellung des Zugangs zu nachhaltigem Wohnraum für alle Haushalte - auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.
Aggregierte Auswirkungen:	Die deutschen Wohnungsunternehmen haben Auswirkungen durch die Entwicklung neuer Immobilien mit Fokus auf bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Durch die Bereitstellung langfristiger Mietverträge und die Ausweitung sozialer Wohnprogramme kann im Sinne der nachhaltigen Entwicklung ein stabiler, sicherer und gerechter Zugang zu hochwertigem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen beeinflusst werden.

SDGs



Standard

E1	E5	S3
E2	G1	S4
E3	S1	
E4	S2	

Auswirkungen (ESRS) gesamt	Umfang	Ausmaß	Unabänderlichkeit	Wahrscheinlichkeit	Check: GRI-Matrizen
9	8,5	9	7,5	0,95	9,1
Sehr hoch	Sehr hoch	Sehr hoch	Niedrig	Höchst wahrscheinlich	Sehr hoch

Nachhaltigkeitsaspekte

Bereitstellung von Wohnraum für Mieter

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Diese Seite fasst die Ergebnisse der vorherigen Analysen exemplarisch zusammen.
- Die **finale Relevanzeinschätzung** basiert auf Umfang, Ausmaß und Unabänderlichkeit (Vorseite: Tornados).
- Ein **Vergleichswert** unterstützt die Plausibilisierung mit Wesentlichkeitsmatrizen nach GRI. Die **Texte zu den Auswirkungen** beziehen sich auf relevante **SDGs**.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Diese Darstellung eignet sich für alle Nachhaltigkeitsaspekte, die nicht vorab als irrelevant aussortiert wurden.
- Sehen Sie auf der Folgeseite, dass die oben dargestellten Texte auf einem detaillierten Screening des Sektors beruhen.

„Tetris statt Analyse-Silos.“

Wie konsistent berichten Sie über diese Auswirkungen?

2.3 Passt Ihre Analyse zum Sektornarrativ?

Beispiele für das Einlesen von Auswirkungen und Zuordnung zu Aspekten

Unternehmen	Wesentliche Themen	Aspekte	Auswirkungen ("Impacts")
Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH (gewobau)	Quartiersentwicklung	Bereitstellung von Wohnraum für Mieter	• Anpassung des Wohnraumangebots an demografische Veränderungen und die Bedürfnisse der Mietergruppen.
GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg	Wohnraumgestaltung und Kundenorientierung	Bereitstellung von Wohnraum für Mieter	• Entwicklung zukunftsorientierter Wohnangebote zur Deckung sich wandelnder Bedürfnisse.
Spar- und Bauverein	Wohnungsbestand	Bereitstellung von Wohnraum für Mieter	• Moderne Wohnlösungen durch die Sanierung bestehender Gebäude bereitstellen.
Stadt und Land	Neuer Wohnraum	Bereitstellung von Wohnraum für Mieter	• Erweiterung des Wohnraumangebots durch bezahlbare Neubauprojekte unter Integration energieeffizienter Bauweisen.
Dawonia	Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen	Bezahlbarkeit	• Soziale Wohninitiativen und kosteneffiziente Entwicklungsprojekte gewährleisten langfristige Bezahlbarkeit unter Berücksichtigung ökologischer Standards.
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg)	Sozial ausgewogene, kulturell vielfältige Nachbarschaften	Bezahlbarkeit	• Beratung bei Mietschulden zur Unterstützung von Mietern in finanziellen Schwierigkeiten.
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen	Mietenpolitik	Bezahlbarkeit	• Mieterhöhungen für preissensible Mieter innerhalb tragfähiger Rahmenbedingungen.
Gewoba Nord Baugenossenschaft	Wirtschaftliche Stabilität	Bezahlbarkeit	• Sicherung moderater Mieten und Reduzierung der Mieterfluktuation zur Stabilisierung der Einnahmen.
GEWOBAG	Angemessene Mieten	Bezahlbarkeit	• Sicherstellung der Bezahlbarkeit durch Mietkontrollmaßnahmen und Priorisierung sozialer Wohnraumvergaben.

S4

- Aspekte
- ☒ Bereitstellung von Wohnraum für M...
 - ☒ Bezahlbarkeit
 - ☐ Kunden - Datenschutz
 - ☐ Kunden - Gesundheit und Sicherheit
 - ☐ Kunden - Nichtdiskriminierung
 - ☐ Kunden - Zugang zu Informationen
 - ☐ Nachhaltigkeit bei Kunden
 - ☒ Servicequalität und Kundenzufriede...

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Wir screenen strukturiert Zahlen, Bilder und **Texte zu den Auswirkungen** der Nachhaltigkeitsaspekte. So erkennen wir, welche Effekte sich bei vielen Unternehmen verdichten – und welche nicht.
- Die Bereitstellung von Wohnraum wird in unseren Analysen unter S4 (Verbraucher, Endnutzer) und S3 (Betroffene Gemeinschaften) betrachtet.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Neben den Filtermöglichkeiten nach ESRS können wir die Struktur der identifizierten Aspekte visualisieren, also aufzeigen, welche Themen starke oder geringe Auswirkungen haben.
- Zudem lassen sich inhaltliche Blöcke zusammenfassen und verdichten, um eine kompakte Darstellung der Aussagen zu ermöglichen.

„Mehrere 1.000 Seiten Nachhaltigkeitsberichte datenseitig strukturiert.“

Frage 3

Wie wichtig ist Ihnen Risikomanagement?

- **3.1 Chancen und Risiken des Sektors?**

Steigende regulatorische Anforderungen und neue Marktrisiken verändern die Spielregeln. Unsere effiziente Risikomatrix erlaubt einen schnellen Abgleich mit dem Wettbewerb und erleichtert strategische Entscheidungen.

- **3.2 Ihre individuellen Chancen und Risiken?**

Physikalische Risiken oder Transformationsrisiken – worauf liegt Ihr Fokus? Unsere Analyse liefert belastbare Einblicke in mehrere Hundert ESG-Risiken und -Chancen des Sektors und zeigt Ihnen, welche Stellhebel aus Sicht der Vielzahl an Unternehmen entscheidend sein können.

- **3.3 Auswirkungen auf Ihre strategische Roadmap?**

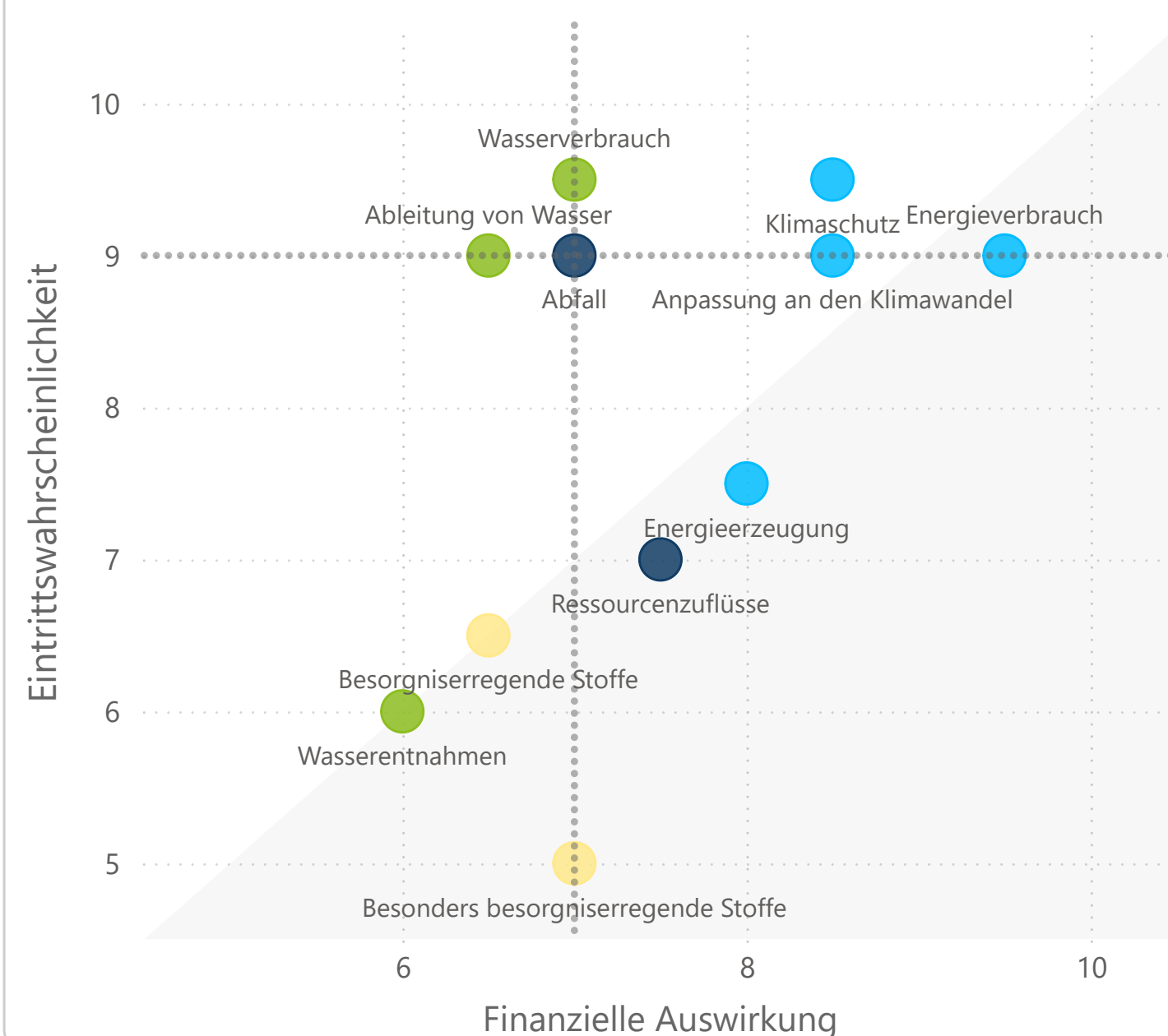
Chancen und Risiken bestimmen Ihre finanzielle Stabilität. Unsere strukturierte Wesentlichkeitsmatrix hilft, die relevanten Einflussgrößen gezielt mit Ihrer persönlichen Einschätzung abzugleichen.

Wie wichtig ist Ihnen Risikomanagement?

3.1 Chancen und Risiken des Sektors?

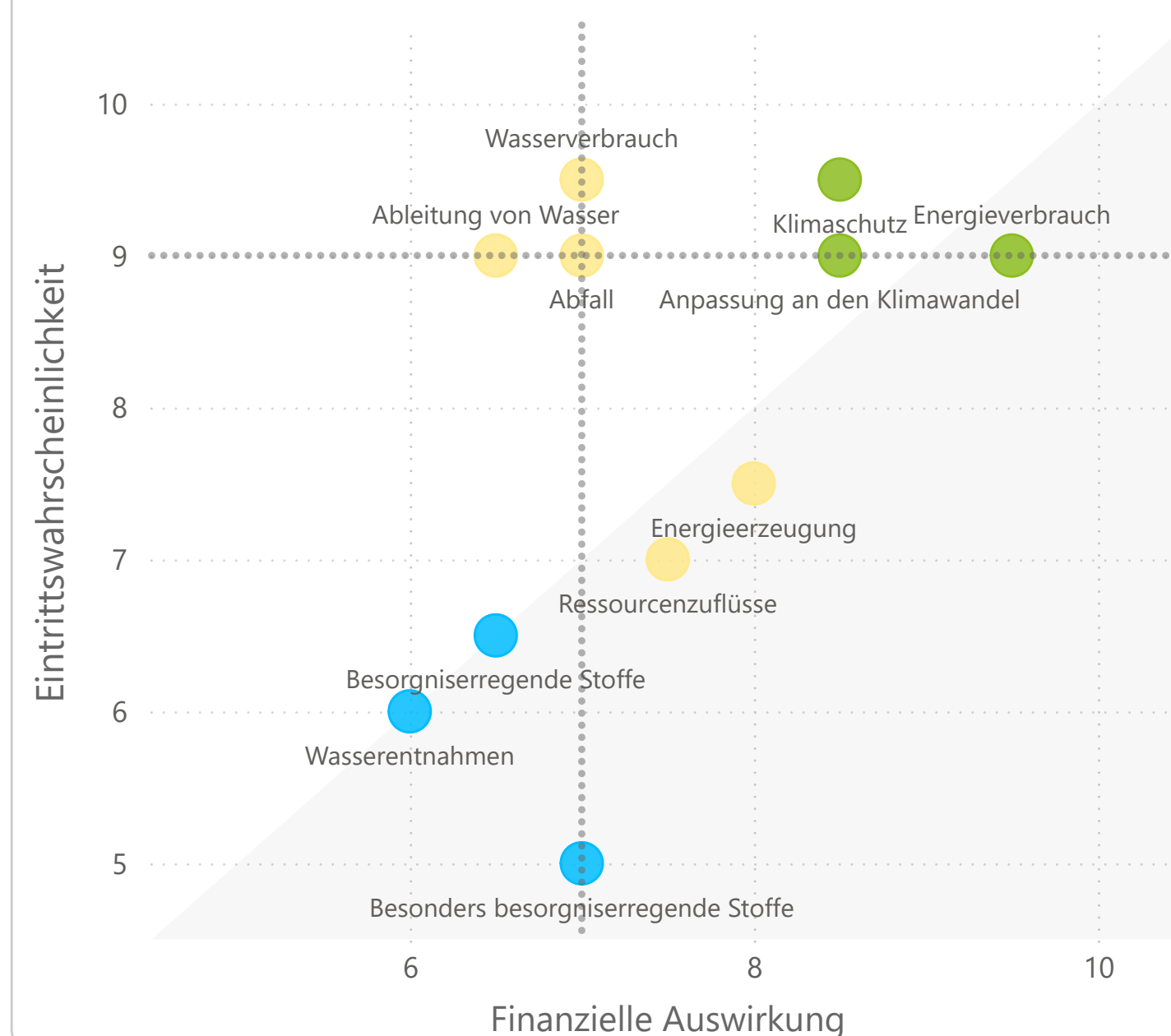
Risikomatrix nach Standards

Standard ● E1 ● E2 ● E3 ● E5



Risikoanalyse nach gefundenen Clustern

Cluster ● Cluster1 ● Cluster2 ● Cluster3



Klassifizierung

- Sehr hoch
- Hoch
- Mittel
- Niedrig
- Sehr niedrig

Standard

- E1
- E2
- E3
- E4
- E5
- G1
- S1
- S2
- S3
- S4

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die linke Grafik zeigt finanzielle Auswirkungen und Eintrittswahrscheinlichkeiten entlang der Standards.
- Die rechte Grafik clustert die Punktwolke und regt zur Diskussion an: Haben diese **Bündel** ein ähnliches Risikoprofil?
- Dominierend ist Klimaschutz mit dem Kertreiber Energieverbrauch (Sanierung), gefolgt von Anpassung an den Klimawandel mit entsprechenden Objektrisiken.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Risikoeinschätzungen wurden für den Sektor als fiktives Unternehmen qualitativ bewertet. Die Analyse der finanziellen Materialität (Auswirkungen & Eintrittswahrscheinlichkeit) kann auch zur Diskussion von Strukturbrüchen in der Cashflow-Planung dienen.
- Unternehmens- und Objektbewertungen können so erheblich beeinflusst werden.

„Die Sprache der Risiko-Manager und Controller.“

Wie wichtig ist Ihnen Risikomanagement?

3.2 Ihre individuellen Chancen und Risiken?

Risiken	
Unternehmen	Zusammengefasste Auszüge
GESOBAU	Verzögerungen bei der Umstellung auf erneuerbare Energien: Die Umstellung auf erneuerbare Energieträger wie Wärmepumpen ist mit Herausforderungen verbunden, darunter hohe Nachfrage, geringes Angebot, steigende Kosten und Fachkräftemangel. Verzögerungen bei dieser Umstellung gefährden die Klimaziele und erhöhen die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.
Gewobag	Verzögerungen beim Ausbau erneuerbarer Energien. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen und anderen erneuerbaren Energien ist ein wichtiger Bestandteil der Klimastrategie der Gewobag. Verzögerungen bei diesem Ausbau können die Erreichung der Klimaziele gefährden.
GWW - Wiesbaden	Einsatz erneuerbarer Energien/Dekarbonisierung der Wärmeversorgung: Höhere Investitionskosten, Zunahme der Komplexität und erhöhter Arbeitsaufwand. Die GWW plant den Ausbau von erneuerbaren Energien (vornehmlich Photovoltaik) zu fokussieren.

Chancen	
Unternehmen	Chancen: Zusammengefasste Auszüge
Gewobag	Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen): Der kontinuierliche Ausbau von PV-Anlagen trägt zur Klimaneutralität Berlins bei. Das ESG-Vorstandsziel für 2024 ist die Errichtung von PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp). Bis 2034 sind Investitionen in Höhe von rund 63 Millionen Euro für die Errichtung neuer Anlagen geplant, was zu einer durchschnittlichen CO2-Einsparung von 5.000 Tonnen pro Jahr führen soll.
Gewobag	Nutzung von Wärmeversorgungsnetzen und Wärmepumpen: Der Anschluss von Gebäuden an Fernwärmenetze oder der Einsatz von Wärmepumpen (falls kein Fernwärmenetz vorhanden ist) ermöglicht eine erhebliche CO2-Einsparung. Altbauten, die dem Denkmalschutz unterliegen und nicht gedämmt werden können, sollen zukünftig mit Biomethan versorgt werden.
HOWOGE	Nutzung von Abwasserwärme und Solaranlagen: Die

E1
Standard

Energieverbrauch
Nachhaltigkeitsaspekt

- Unternehmen
- ☐ Berlinovo
 - ☐ Dawonia
 - ☐ GESOBAU
 - ☐ Gewobag
 - ☐ Grand City Property
 - ☐ GWW - Wiesbaden
 - ☐ HOWOGE
 - ☐ Instone
 - ☐ LEG Immobilien
 - ☐ Lübecker Bauverein
 - ☐ Nassauische Heim...

Finanzielle Materialität	Finanzielle Auswirkung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Relevanz für Geschäftsmodell (GRI)*
9,5	10	80 Prozent	8,6
Sehr hoch	Sehr hoch	Wahrscheinlich	Sehr hoch

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die **Bewertungsherausforderung** zeigt sich am Beispiel Energieverbrauch (separiert von Energieerzeugung), da die Auswirkungen auf Cashflows und Unternehmenswert maximal hoch sind.
- Unklar (Wahrscheinlichkeit) bleibt, wie realistisch energetische Sanierungen sind, wenn sie langfristig kaum finanzierbar erscheinen.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Für diese Einschätzung wurde eine breite Basis geschaffen, indem mehrere Hundert Chancen und Risiken aus der Nachhaltigkeitsberichterstattung extrahiert wurden.
- Zudem wurden allgemeine Konzernrisiken aus Risikoberichten analysiert und ihre Relevanz für Nachhaltigkeitsaspekte bewertet.

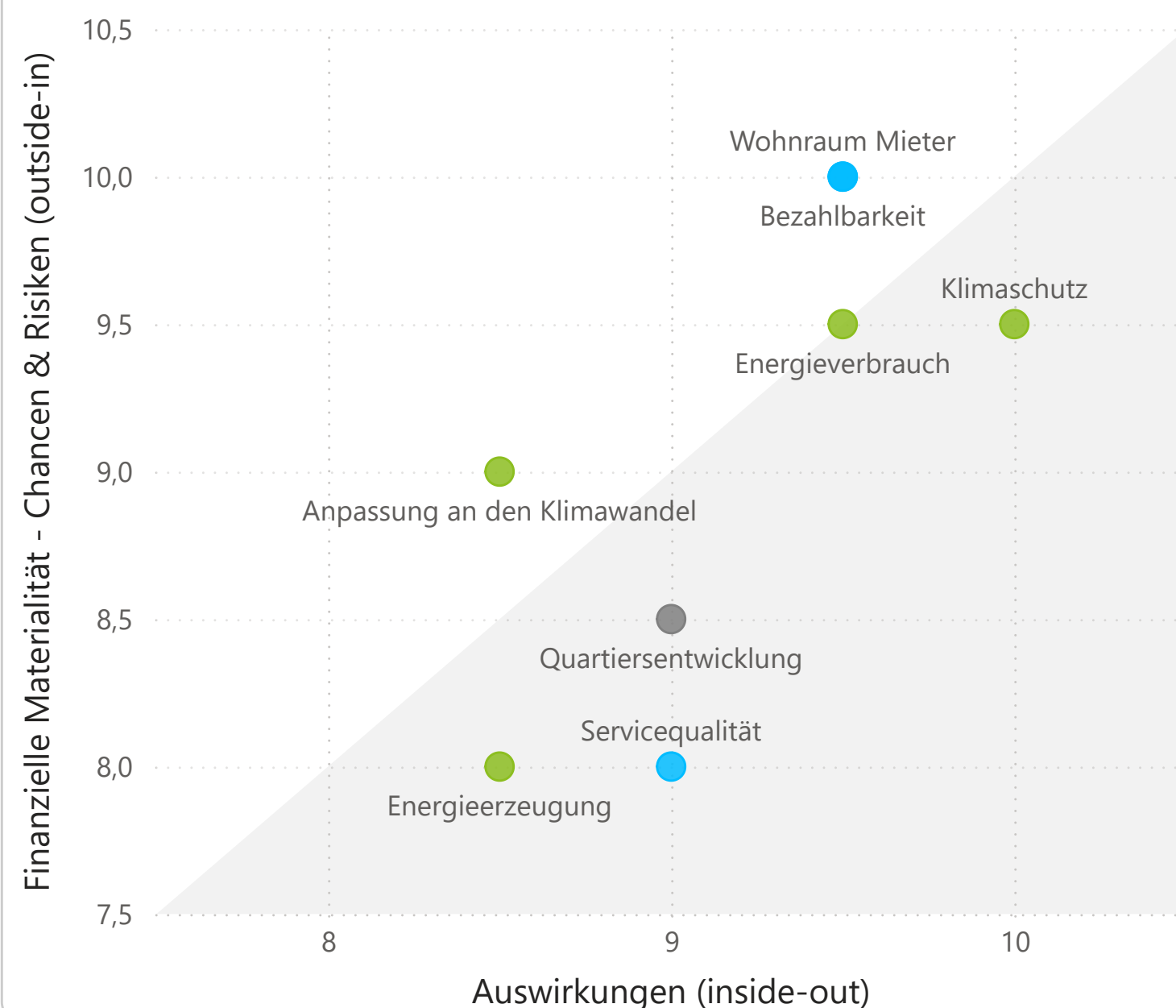
„Sie haben gar kein explizites Risiko-Management? Das Risiko-Inventar des Sektors ist abrufbar.“

Wie wichtig ist Ihnen Risikomanagement?

3.3 Auswirkungen auf Ihre strategische Roadmap?

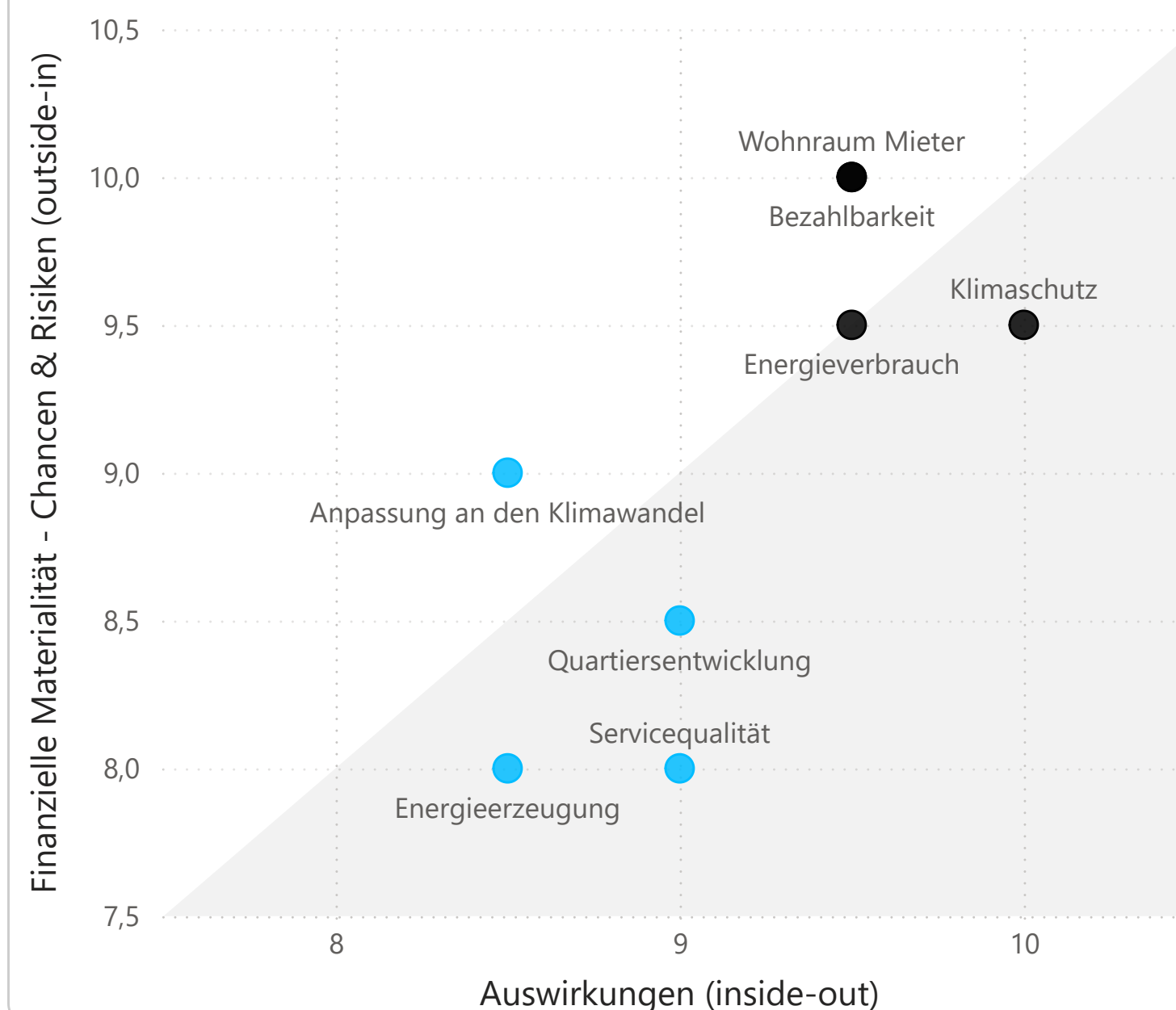
Doppelte Materialität nach ESRS: Standards

Standard ● E1 ● S3 ● S4



Doppelte Materialität nach ESRS: Cluster

Cluster ● Cluster1 ● Cluster2



Kategorien

- Sehr hoch
- Hoch
- Mittel
- Niedrig
- Sehr niedrig

Standard

- E1
- E2
- E3
- E4
- E5
- G1
- S1
- S2
- S3
- S4

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Nun setzen wir die finanzielle Materialität der Vorseite mit der Analyse der Auswirkungen in Relation: **Doppelte Materialität**.
- Zur **Fokussierung dieser Studie** betrachten wir im weiteren Verlauf die hier gezeigten als „Sehr hoch“ klassifizierten Aspekte der Standards E1, S3 und S4.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Das Dashboard unterstützt nicht nur die Fokussierung von ESG-Strategien, sondern auch die Analyse relevanter Kennzahlen, Ziele und Maßnahmen sowie deren Integration in die Gesamtstrategie und Unternehmensorganisation.
- Dazu kommen wir nun auf den Folgeseiten.

„Fokus gefunden!“

Dr. Sebastian Reich und Ingo Schwarz:



„Es wurden rund 1.000 Aussagen zu Auswirkungen, Chancen und Risiken aus den Nachhaltigkeitsberichten von Wohnungsunternehmen extrahiert, strukturiert und analysiert.“

Damit steht hinter jedem bewerteten Wesentlichkeitspunkt die Bandbreite der Aussagen des Sektors. Ein Spickzettel für Konsistenzvergleiche oder Abkürzungen in der Berichterstattung.“



Go.Sustain.



02

**Auf welcher
Grundlage wird
entschieden?**

Frage 4

Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

- **4.1 Energie- und Altersklassen vs. Energieintensität?**

Die Energieeffizienz ist der Schlüssel – doch passen die Altersstruktur und der Modernisierungsstand Ihrer Immobilien zu den berichteten Energieintensitäten? Einige tun sich schwer, einige nicht.

- **4.2 Hoffen auf den Mix?**

Neben der Reduzierung des Energieverbrauchs ist der Energiemix die zweite entscheidende Komponente beim Klimaschutz. Wir kennen die publizierten Unterschiede in den Zahlen.

- **4.3 Wo sind die Zielgrößen?**

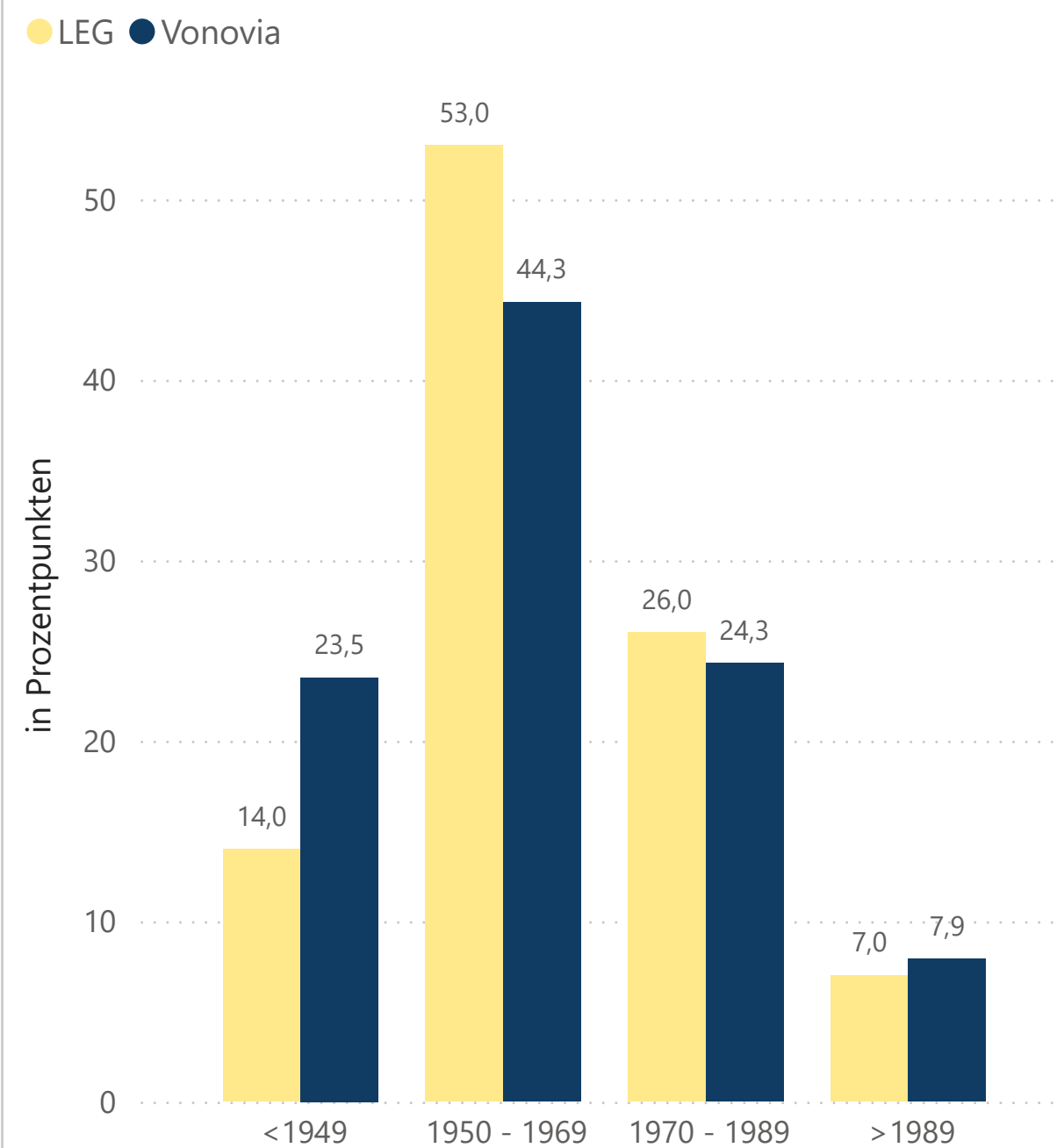
Ziele für Energieintensität und Mix entlang des Klimapfads sind entscheidend für Investitionsentscheidungen.

Frage 4

Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

4.1 Energie- und Altersklassen vs. Energieintensität? (1)

Beispiel: Verteilung der Fläche nach Baujahr (Stand: 2023)



Textanalysen zu Altersstruktur und Modernisierungsstand

Unternehmen	Jahr	Kategorie	Aussagen
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892	2021	Altersstruktur	Das älteste Bestandsgebäude stammt aus dem Baujahr 1894 und ist das erste Berliner Genossenschaftshaus.
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892	2021	Altersstruktur	Fast 60% der Wohneinheiten stehen unter Denkmalschutz
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892	2021	Altersstruktur	Ungefähr ein Drittel der Wohnungen – schwerpunktmäßig der Bestand des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus aus den 50er, 60er, 70er und 80er Jahren – sind seit 2009 energetisch auf Neubaustandard gebracht worden
Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892	2021	Altersstruktur	Zwei Siedlungen mit insgesamt 825 Wohnungen gehören seit 2008 zum UNESCO-Welterbe
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	< 1918: 26,6Prozent
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	> 2000: 0,7Prozent
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	1919–1949: 15,4Prozent
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	1950–1969: 21,6Prozent
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	1970–1979: 17,6Prozent
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	1980–1999: 12,7Prozent
Deutsche Wohnen	2020	Altersstruktur	Denkmalgeschützte Anlagen: 5,4Prozent
GESOBAU	2022	Modernisierungsstand	Der Anteil der energetisch modernisierten Wohnungen im GESOBAU-Konzern lag 2022 bei 49,42 % (49,22 % in 2021)
Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft	2022	Modernisierungsstand	KfW-Effizienz-Haus 100 (2011): Sanierungen erfolgten an 5 Gebäuden mit 30 Wohneinheiten

Kategorie

- Altersstruktur
- Modernisierungsstand

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Analyse der energetischen Performance setzt Verständnis von **Altersstruktur und Modernisierungsstand** voraus.
- Bei einigen großen Unternehmen ist die Altersstruktur als Zeitreihe darstellbar, jedoch bestehen teils Unklarheiten zum Zusammenhang mit Modernisierungsstand und Energieeffizienz. Kleine Unternehmen bieten teils positive Beispiele für Transparenz.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Wir nutzen weitere Analysen, um die Plausibilität der Wirkungskette von Altersstruktur, Modernisierungsstand, Energieeffizienz und -intensität zu prüfen.
- Auf den Folgeseiten geben wir zusätzliche Einblicke. Die Textanalysen werden kontinuierlich erweitert.

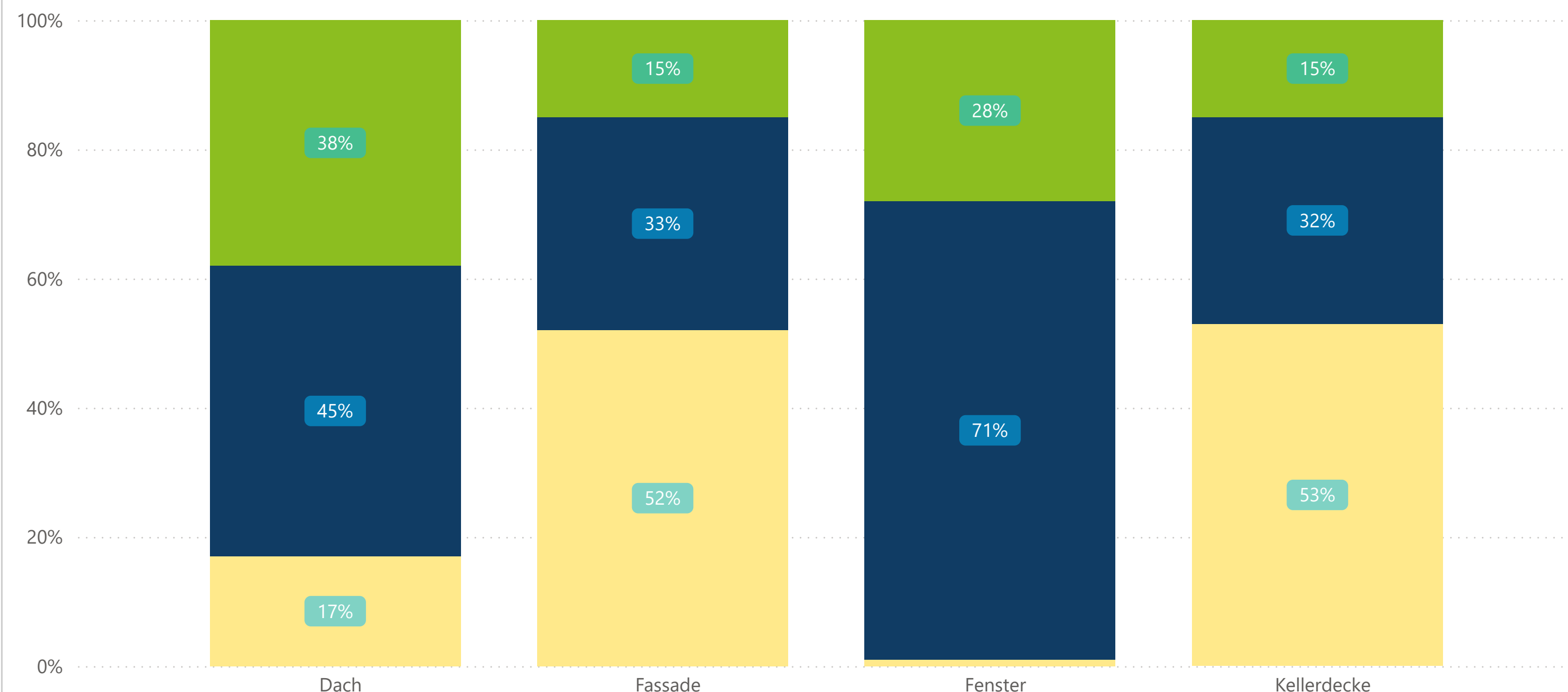
„Ohne Bezug zur Portfolioanalyse wird die weitergehende Analyse zu Energie und Emissionen zumeist dünn.“

Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

4.1 Energie- und Altersklassen vs. Energieintensität? (2)

Beispiel für hilfreiche Indikationen zum Status-Quo des Modernisierungsstands des Portfolios: Stadtbau Aschaffenburg (2022)

Modernisierungsstand ● Nicht modernisiert ● Teilmodernisiert ● Vollmodernisiert



Gewerke

- ☐ Dach
- ☐ Fassade
- ☐ Fenster
- ☐ Kellerdecke

Modernisierungsstand

- ☐ Nicht modernisiert
- ☐ Teilmodernisiert
- ☐ Vollmodernisiert

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Viele Unternehmen beschreiben ihren **Modernisierungsstand** eher indirekt – das kann dennoch hilfreich sein. Eine klare Darstellung nach Gewerken ist besonders wertvoll, wenn sie mit Maßnahmen und Zielen verknüpft ist.
- So können Stakeholder besser **beurteilen**, ob Quick-Wins aus dem Energiemix oder Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs die Energieintensität reduzieren.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Diese Analysen lassen sich mit weiteren qualitativen Analysen zum Energieverbrauch (Maßnahmen, Ziele und Management Ansatz) verknüpfen.

„Hier können Sie Ihren Stakeholdern in der Kommunikation Fragen vorwegnehmen.“

Frage 4

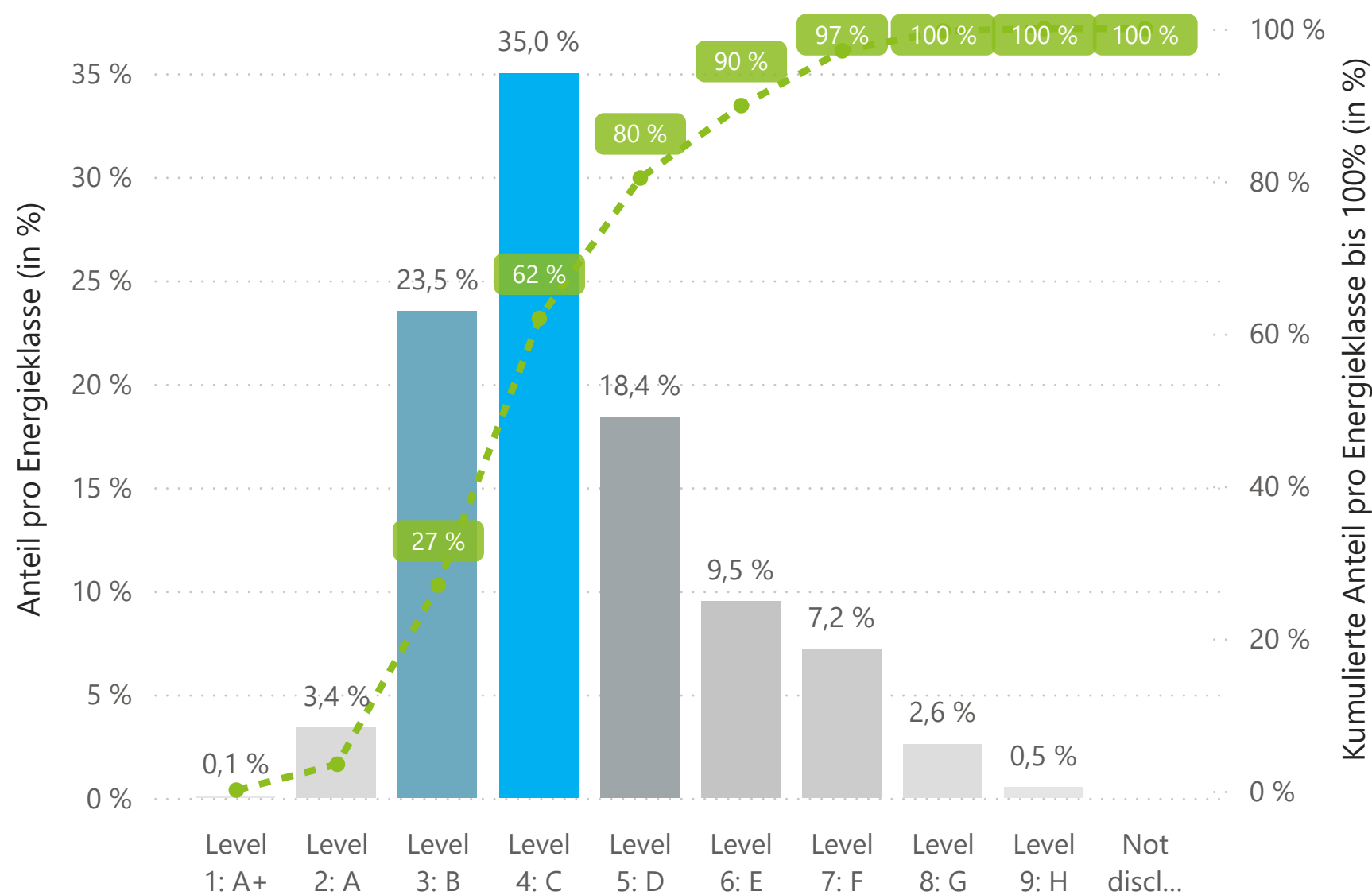
Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

4.1 Energie- und Altersklassen vs. Energieintensität? (3)

Unternehmen / Markt

TAG (2023)

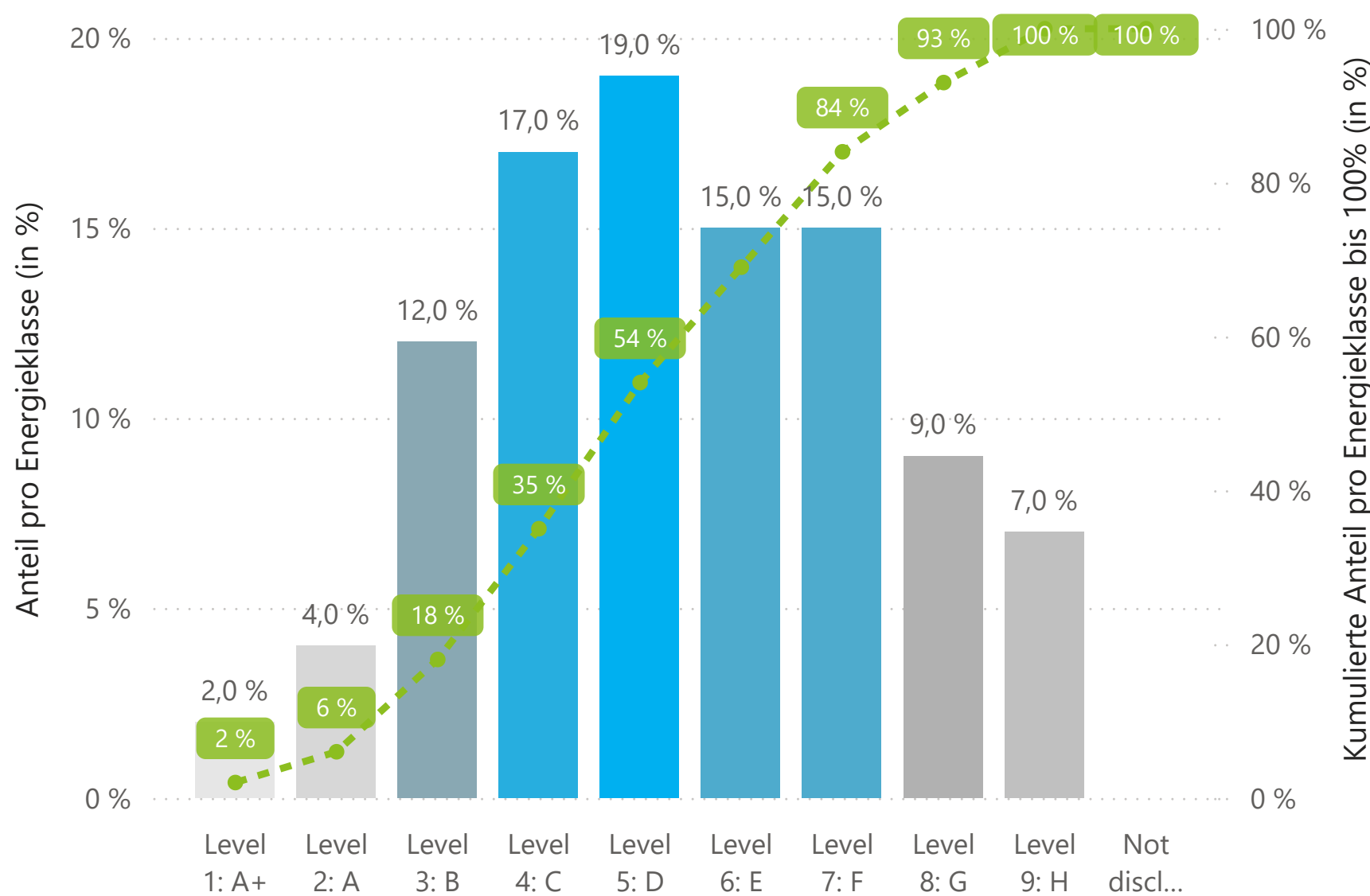
Verteilung der Fläche nach Energieklassen



Unternehmen / Markt

Market (2023)

Verteilung der Fläche nach Energieklassen



Beitrag zu den Fragestellungen:

- Trotz aller Kritik an der Kennzahl: Sie sehen Vergleichsgrafiken zur Verteilung der **Energieeffizienzklassen**.
- Für TAG könnte dies ein positiver Case sein, da das Wohnportfolio jünger oder **stärker modernisiert** ist. Dies greifen wir beim Abgleich von ESG- und Finanzrating erneut auf.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

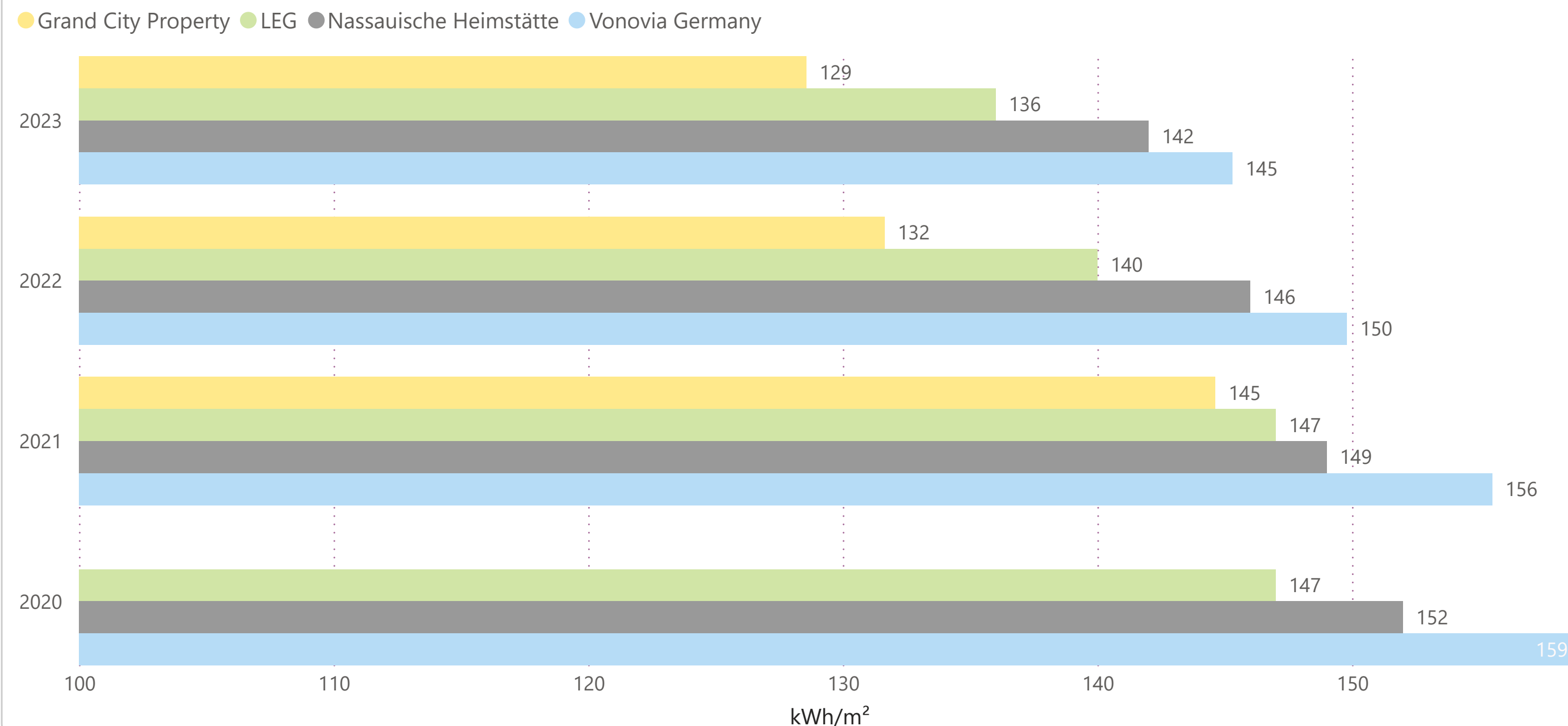
- Neben den Vergleichen von Unternehmen ist die Analyse im Zeitablauf spannend. Sie zeigt die Trägheit oder Änderungsdynamik des Portfolios im Zeitablauf.

„Bessere Darstellungen zum nachvollziehbaren energetischen Modernisierungsstand des Wohnungsportfolios? Nur zu!“

Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

4.1 Energie- und Altersklassen vs. Energieintensität? (4)

Beispiele für die Entwicklung der Energieintensität im Zeitablauf



Unternehmen

- Grand City Property
- LEG
- Nassauische Heimstätte
- Vonovia Germany

Jahr

2020

2023

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Entwicklung der Energieeffizienzklassen verläuft im Zeitablauf teils träge, während sich die **Energieintensität** der betrachteten Unternehmen deutlich verbessert hat.
- Teilweise gibt es Verständnisfragen bei Stakeholdern, da Altersstruktur, Energieklassen und Aussagen zum Modernisierungsstand nicht immer die gleiche Sprache sprechen. Hier besteht Potenzial, die Adressaten einfacher und gezielter in die strategische Reise einzubinden.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Wir werden in der nachfolgenden Analyse noch einen Zusammenhang mit der CO₂-Intensität herstellen.

„Nicht alle Zahlen zur Energieintensität passen offensichtlich zur Portfoliostruktur (Altersstruktur, Modernisierungsstand, Energieeffizienzklassen).“

Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

4.2 Hoffen auf den Mix?

Unternehmen

LEG Immobilien

Jahr

2023

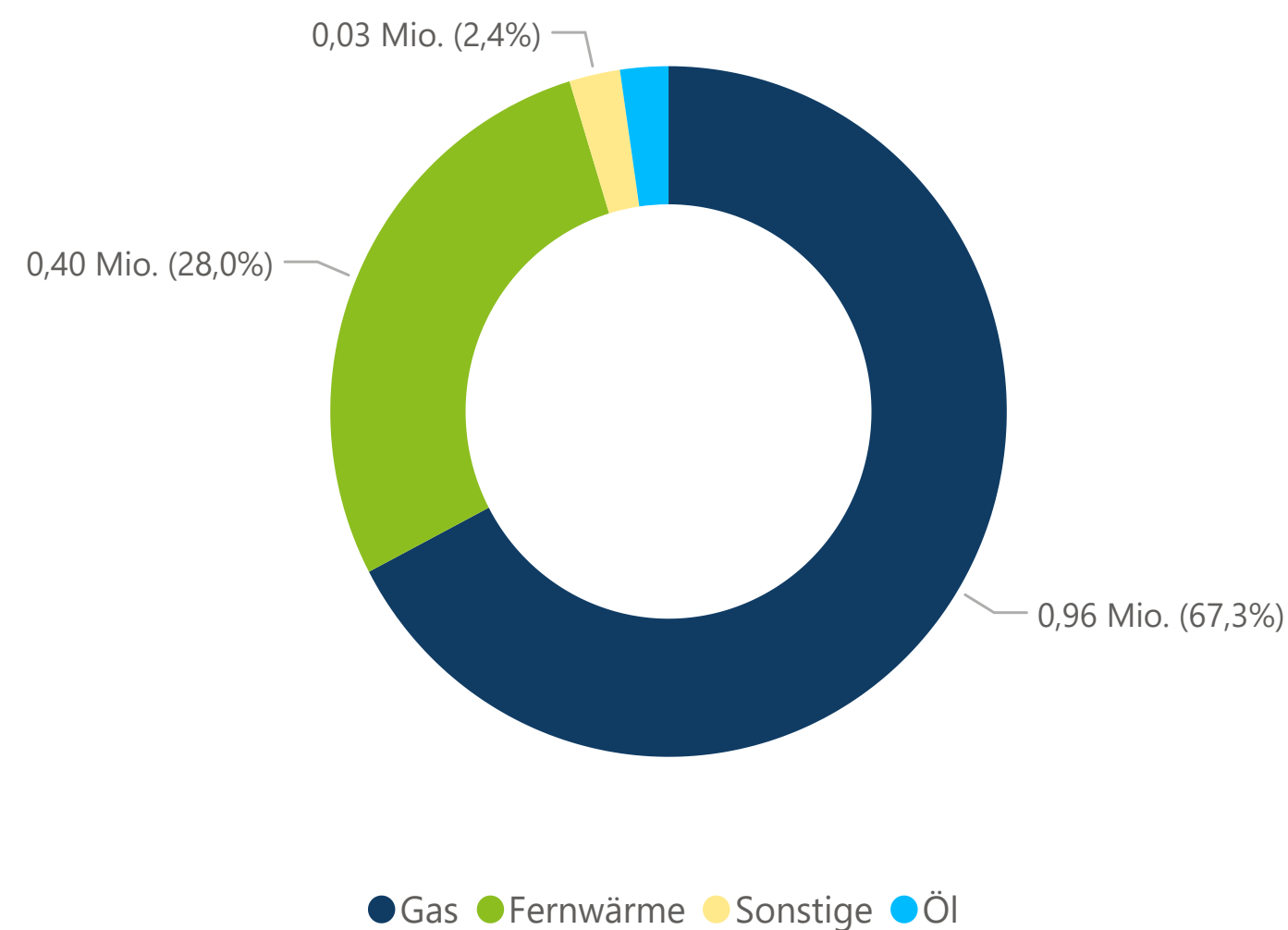
Unternehmen

Vonovia

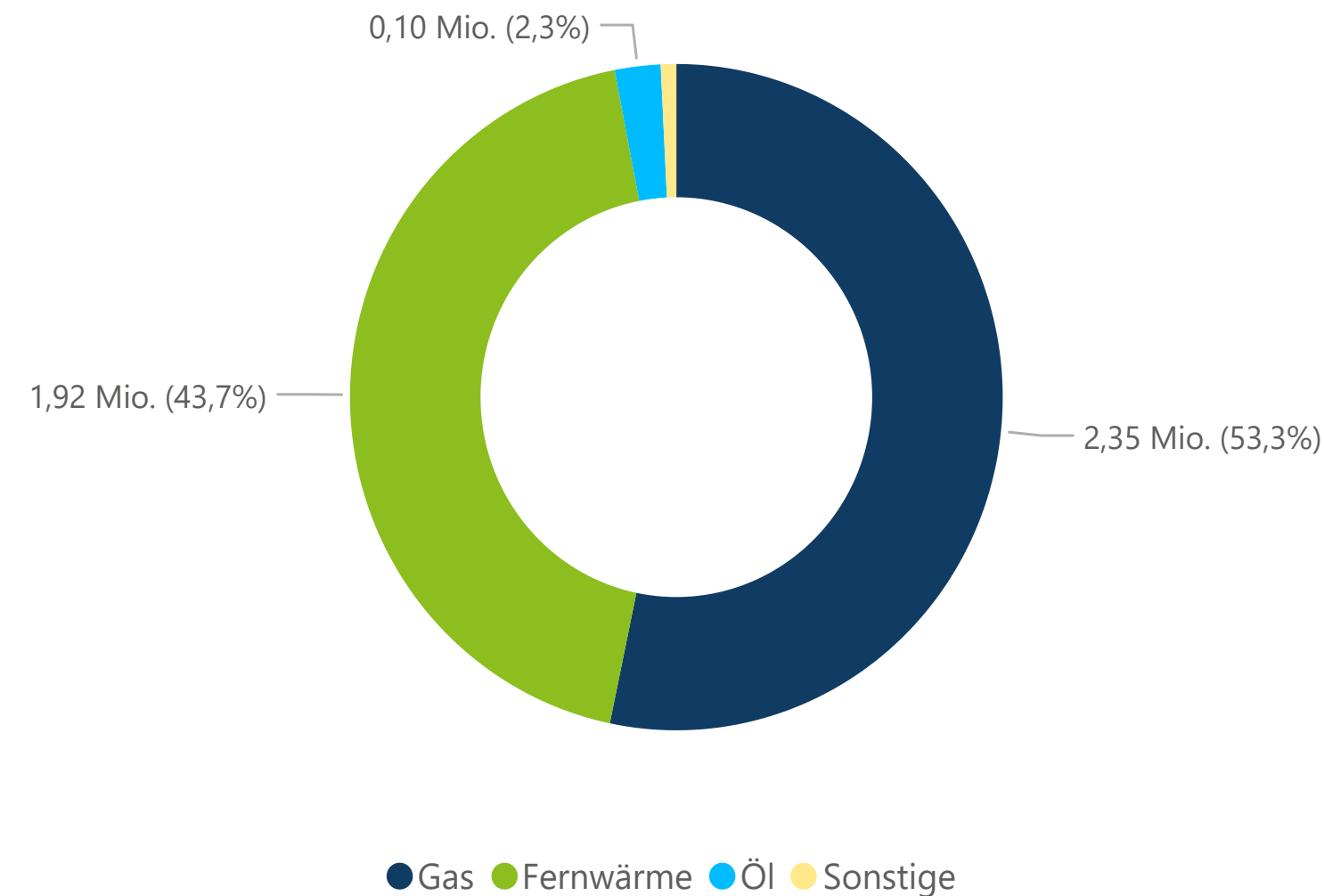
Jahr

2023

Energiemix: Verteilung der Energiequellen für Heizenergie (Wohnungsportfolio)



Energiemix: Verteilung der Energiequellen für Heizenergie (Wohnungsportfolio)



Beitrag zu den Fragestellungen:

- „Die Transformation des Heizungskellers“: Ein exemplarischer Vergleich der Energiequellen für Heizenergie zeigt, dass die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen in den Portfolios teils stark variiert.
- Neben dem Modernisierungsstand des gesamten Portfolios beeinflusst auch der Energiemix die Voraussetzungen für den Klimapfad erheblich.
- Wir wünschen uns **klarere Ziele** zur geplanten Entwicklung.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS - ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Unternehmen haben teilweise sehr unterschiedliches Potenzial, ihren Energiemix sowohl unter Kosten als auch Klimaaspekten zu optimieren. Teilweise sind die Zusammensetzungen eher qualitativ als Text beschrieben. Siehe Folgeseite.

„Transformation des Heizungskellers versus teure energetische Sanierung. Womit kommt man wie weit entlang des Klimapfads im Zeitablauf?“

Frage 4

Langfristige Ziele für Energieintensität und Energiemix?

4.3 Wo sind die Zielgrößen?

Qualitative Zusammensetzung (Textanalyse) des Sektorbildes für KPIs, Maßnahmen und Ziele

Unternehmen	Kategorie	Bezugsjahr	Aussage
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft	Ziel Zahlen	2050	85
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft	Ziel Text	2050	Langfristiges Ziel bis 2050: 85 kWh/m² Energieintensität angestrebt
GWH Immobilien Holding	Ziel Zahlen	2030	88,5 kWh/m²
GWH Immobilien Holding	Ziel Text	2030	Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien für Allgemeinstrom im Bestand und in der Verwaltung auf 100% bis 2030
SAGA Unternehmensgruppe	Ziel Text	2030	Reduktion der CO2-Emissionen hinsichtlich der Beheizung und Trinkwarmwasserversorgung des konzerneigenen Gebäudebestands
SAGA Unternehmensgruppe	Ziel Text	2030	Verbesserung der Energieeffizienzklasse der Gebäude auf durchschnittlich C im Gesamtbestand bis 2030 bzw. 2033
Sahle Wohnen GmbH & Co.KG	Ziel Text	2030	Bis 2030 sollen die energieintensiven Gebäude mit niedrigen Energieklassen evaluiert und modernisiert werden
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft	Ziel Zahlen	2030	110
Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft	Ziel Text	2030	2030 prognostizierter Wert für Energieintensität i.H.v. 110 kWh/m²
Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK	Ziel Text	2023	Die FLUWOG hat sich vorgenommen, auch im Neubaubereich eine Strategie zu entwickeln, um möglichst ressourcenschonend zu bauen.
Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK	Maßnahmen	2023	Einführung des Umweltmanagementsystems "Ökoprofit" für die Geschäftsstelle der FLUWOG im Jahr 2023, um die Inanspruchnahme von Ressourcen zu dokumentieren und weiter zu senken
Baugenossenschaft FLUWOG-	Maßnahmen	2023	Einsatz von Allgemeinstrom (Ökostrom) und Dämmstoffen sowie Materialien im Rahmen von

Kategorie

- ☐ KPI Text
- ☐ KPI Zahlen
- ☒ Maßnahmen
- ☒ Ziel Text
- ☒ Ziel Zahlen

Unternehmen

- ☐ allerland Immobilien
- ☐ Baugenossenschaft FLUWOG-NORDM...
- ☐ Bauverein der Elbgemeinden
- ☐ Berliner Bau- und Wohnungsgenosse...
- ☐ Dortmunder Gesellschaft für Wohnen
- ☐ Gemeinnützige Wohnungsbaugesellsc...
- ☐ GESOBAU
- ☐ Gewoba Nord Baugenossenschaft
- ☐ GWH Immobilien Holding
- ☐ Kreiswohnbau Osterode am Harz-Göt...
- ☐ kwg Kreiswohnbau-gesellschaft Hildes...
- ☐ Nibelungen-Wohnbau-GmbH Brauns...
- ☐ SAGA Unternehmensgruppe
- ☐ Sahle Wohnen GmbH & Co.KG
- ☐ STADT UND LAND Wohnbauten-Gese...

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Entscheidend ist, welche Maß-nahmen nötig sind, um Klima-ziele zu erreichen, und welche Auswirkungen dies auf Cash-flows und damit mittelfristige **Kapitaldienstfähigkeit** sowie **Unternehmenswert** hat.
- Es besteht im Sektor noch eine hohe Variabilität bei der Trans-parenz der Performance, Maß-nahmen und Zielsetzungen. Aber das ändert sich gerade. Auch **gut geschnürte Bündel** an qualitativen Aussagen können den Stakeholdern helfen.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS - ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Analysestruktur umfasst Zahlenreihen zur Historie sowie KPI-Texte mit den entsprechenden Werten.

„Die Qualität und Konsistenz von Kennzahlen, Maßnahmen und Zielen korreliert nicht notwendigerweise mit der Unternehmensgröße.“

Frage 5

Belastbarkeit der CO₂-Zahlen?

- **5.1 Hell und dunkel bei CO₂-Transparenz?**

Im Sektor gibt es erhebliche Transparenzunterschiede – und teils Zahlen, die nicht in das Gesamtbild passen. Unsere Umfeldanalyse deckt Unstimmigkeiten auf und zeigt Best Practice.

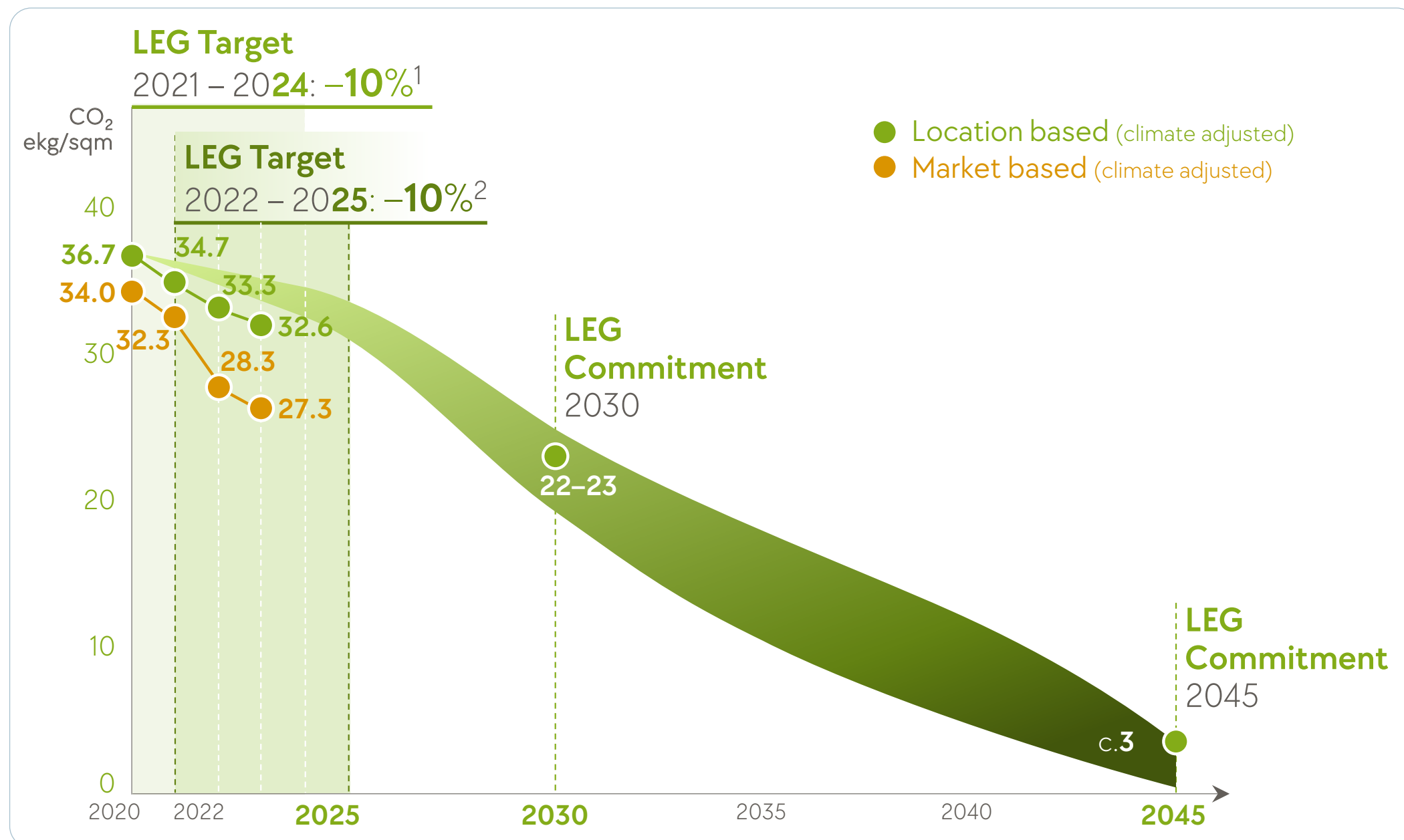
- **5.2 Konsistente Energieintensität vs. CO₂-Intensität?**

Ähnliche Energieintensität und ähnlicher Energiemix – unterschiedliche CO₂-Werte? Unsere Analyse hinterfragt die Datenkonsistenz und ermöglicht eine erste Approximation.

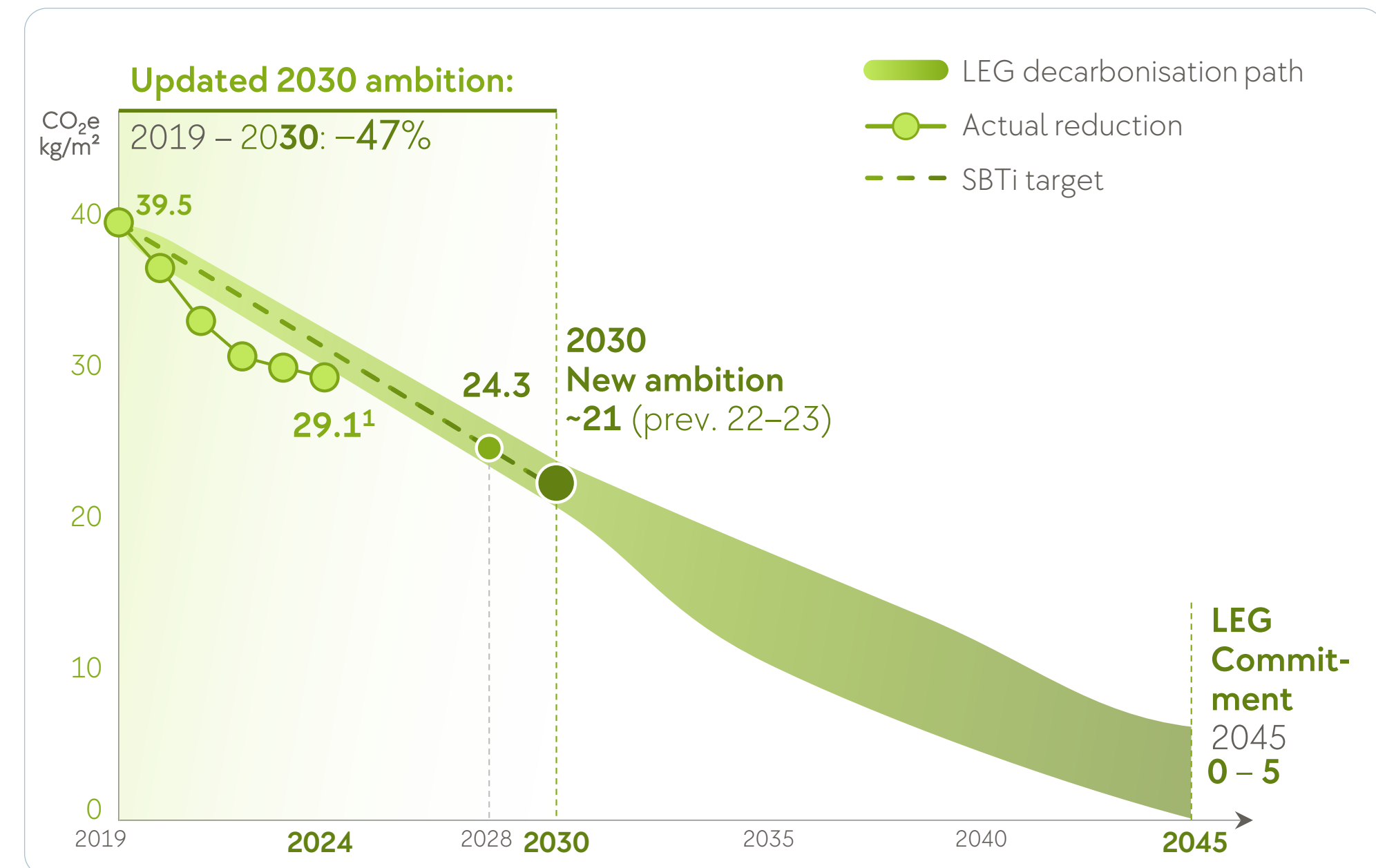
- **5.3 Ausreichend auf Klimarisiken vorbereitet?**

Die Großen bauen eigene Tools – doch auch mit bestehenden Analyseinstrumenten lassen sich Klimarisiken effizient bewerten.

LEG: Immobilien Ursprüngliche Planung



LEG Immobilien: Update vom 10. März 2025



Quelle: LEG Immobilien

Beitrag zu den Fragestellungen:

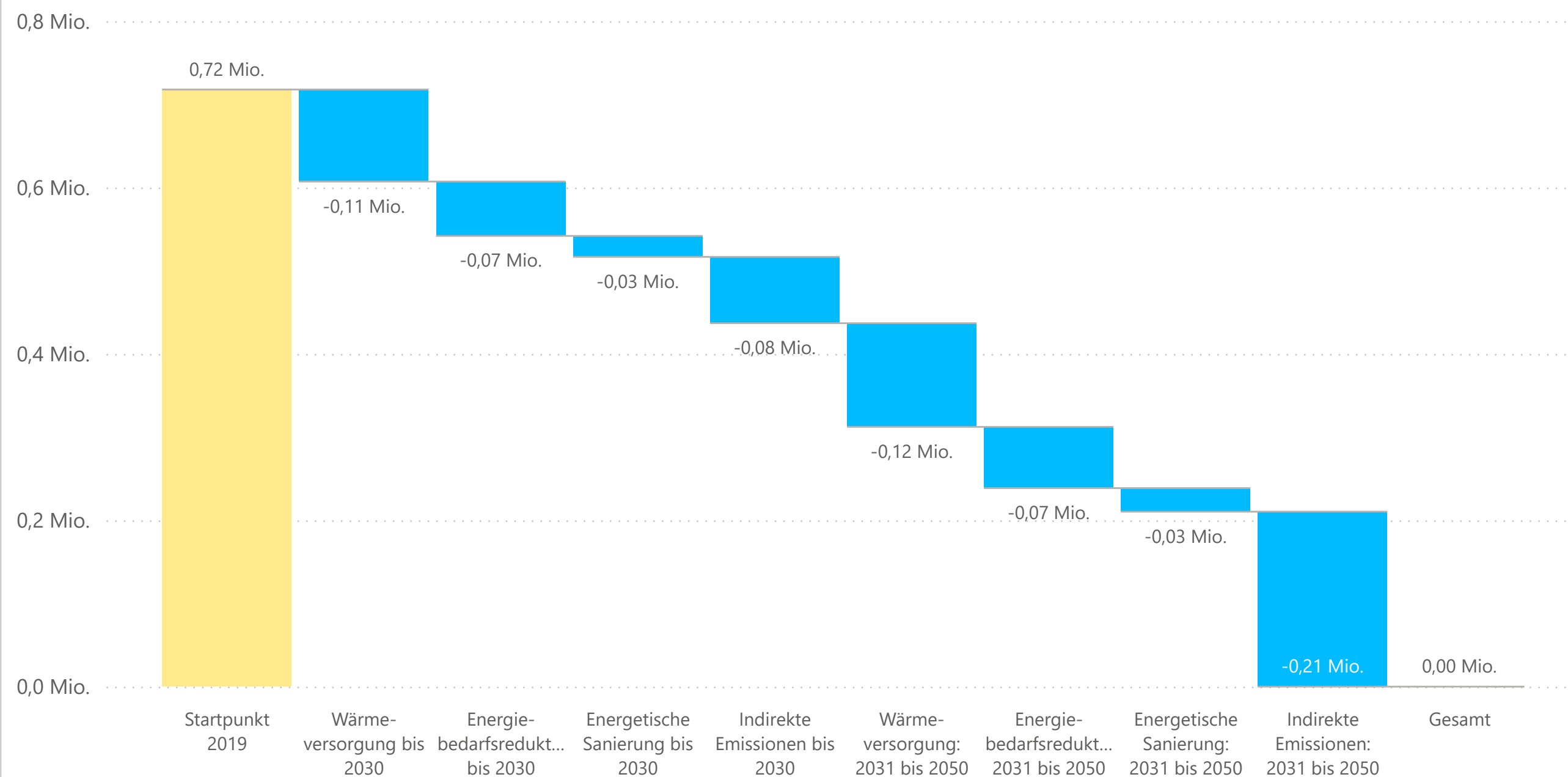
- Die Zahlen aus der Grafik rechts stammen aus der jüngsten Kapitalmarktpäsentation der LEG. Zum Klimapfad links wurden drei Teilziele geändert: 1. Einführung eines Zwischenziels für 2028, 2. Erhöhung des Ambitionsniveaus für 2030 (CO₂e-Reduktion auf 21 statt 22–23 kg/m²) und 3. Erweiterung des 2045-Korridors auf 0–5 statt circa 3. Das obere Ende der Bandbreite für die Zeitperiode 2030 bis 2045 muss vermutlich im Zeitablauf weiter nach oben wandern. Trotz aller Quick-Wins bis 2030. Faktisch wären wir dann auch bei finanzierungsabhängigen Machbarkeitsszenarien.

Belastbarkeit der CO₂-Zahlen?

5.1 Hell und dunkel bei CO₂-Transparenz? (2)

LEG Immobilien: Reduktion der CO₂-Emissionen entlang des Klimapfads aus dem Geschäftsbericht (2024)

Reduktion bis zur Klimaneutralität im Jahr 2050: Dargestellt in 2 Phasen - bis 2030 und danach bis 2050 (in Tonnen CO₂e)



Bausteine der Reduktion

- ☐ Startpunkt 2019
- ☐ Wärmeversorgung bis 2030
- ☐ Energiebedarfsreduktion bis 2030
- ☐ Energetische Sanierung bis 2030
- ☐ Indirekte Emissionen bis 2030
- ☐ Wärmeversorgung: 2031 bis 2050
- ☐ Energiebedarfsreduktion: 2031 bis 2050
- ☐ Energetische Sanierung: 2031 bis 2050
- ☐ Indirekte Emissionen: 2031 bis 2050

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Das ist ein **gutes Beispiel** aus dem jüngst erschienenen 2024er Geschäftsbericht von LEG. Das Unternehmen zeigt, wie sich der Topf der CO₂-Reduktionen bis 2030 und dann bis 2050 speist.
- Das Unternehmen spricht nicht über Finanzierungslücken im Milliardenbereich. Die notwendigen Grundannahmen sind eher wenig energetische Sanierungen trotz eines Joint-Ventures für serielles Bauen (Sanieren).

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Nachhaltigkeitsagenda des Unternehmens jenseits des Geschäftsberichts erscheint noch diesen Monat.

„Transparenz über die Herkunft der Emissionsreduktion ist hilfreich für die Diskussion in dieser Studie.“

Belastbarkeit der CO₂-Zahlen?
5.1 Hell und dunkel bei CO₂-Transparenz? (3)

Vonovia: Herleitung der CO₂-Intensitäten aus dem Klimapfad (kg CO₂e/m²)

Scope	Umfang	Beitrag	Details	Wert	Anteil
Scope 1	Portfolio	Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	davon Wärme Erdgas	15,1	45,82%
Scope 2	Portfolio	Energielieferung	davon Fernwärme	9,3	28,18%
Scope 3	Portfolio	Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1+2)	Total	6,4	19,26%
Scope 1	Portfolio	Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	davon Wärme Heizöl	1,0	3,01%
Scope 3	Portfolio	Downstream geleaste Wirtschaftsgüter WEG	Total	0,6	1,79%
Scope 2	Portfolio	Energielieferung	davon Wärme Strom	0,4	1,07%
Scope 1	Portfolio	Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	davon Wärme Kohle	0,2	0,49%
Scope 2	Portfolio	Energielieferung	davon Strom (Allgemeinflächen)	0,1	0,39%
Scope 1	Portfolio	Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	davon Wärme Sonstige	0,0	0,00%
Scope 2	Portfolio	Energielieferung	davon Wärme Sonstige	0,0	0,00%
Total				33,0	100,00%

Jahr

- ☐ 2020
☐ 2021
☒ 2022
☐ 2023

Analyse

- ☐ Berichtete Zahlen
☒ Intensität - vermietbare Fläche
☐ Intensität - vermietbare Fläche - Veränderungen
☐ Intensität - vermietete Einheiten

Umfang

- ☐ Geschäftsbetrieb
☒ Portfolio

Scopes

- ☒ Scope 1
☒ Scope 2
☒ Scope 3

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Diese Grafik leitet exemplarisch für ein Auswahljahr die von **Vonovia** berichtete CO₂-Intensität aus dem Klimapfad her.
- Der Wert von 33,0 kg CO₂e/m² entspricht der Darstellung im Klimapfad des Unternehmens.
- Das bringt „Griff“ an einzelne Zahlen aus dem Klimapfad.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

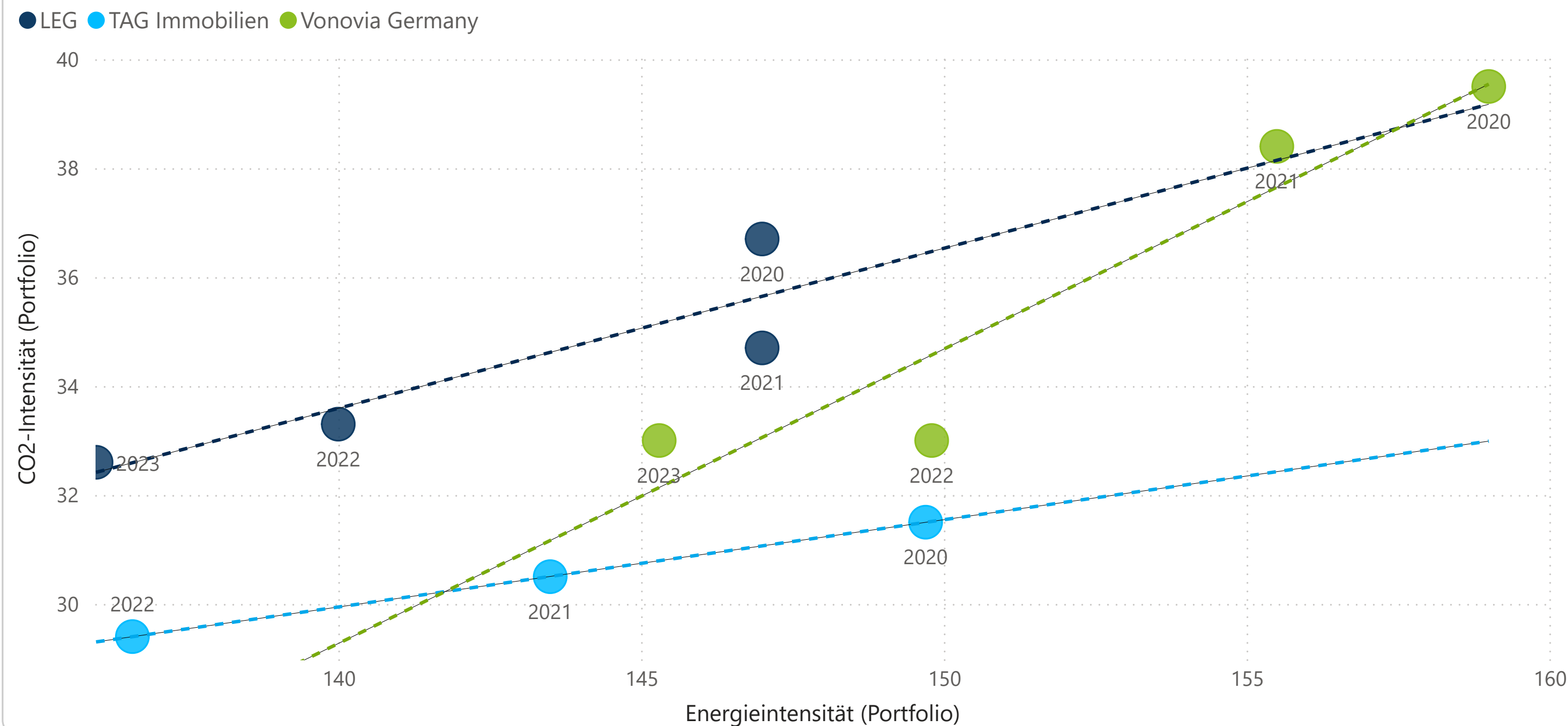
Weitere Schichten der Analyse:

- Die Zusammensetzung der Kennzahl lässt sich auf verschiedene Weise filtern und in einen breiteren Kontext setzen. Die Visualisierung der Veränderungsbeiträge zeigt z.B., welche Einflussfaktoren den Klimapfad positiv oder negativ beeinflusst haben. Also wie sich im Beispiel die 33,0 oben durch welche Faktoren ändert.

„Kommunikative Hilfe, den Klimapfad und die Einflussfaktoren griffiger zu machen.“

Belastbarkeit der CO₂-Zahlen?

5.2 Konsistente Energie- vs. CO₂-Intensität?

Abgleich von CO₂-Intensitäten mit Energieintensitäten

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS - ©IVA ANALYTICS GmbH

Beitrag zu den Fragestellungen:

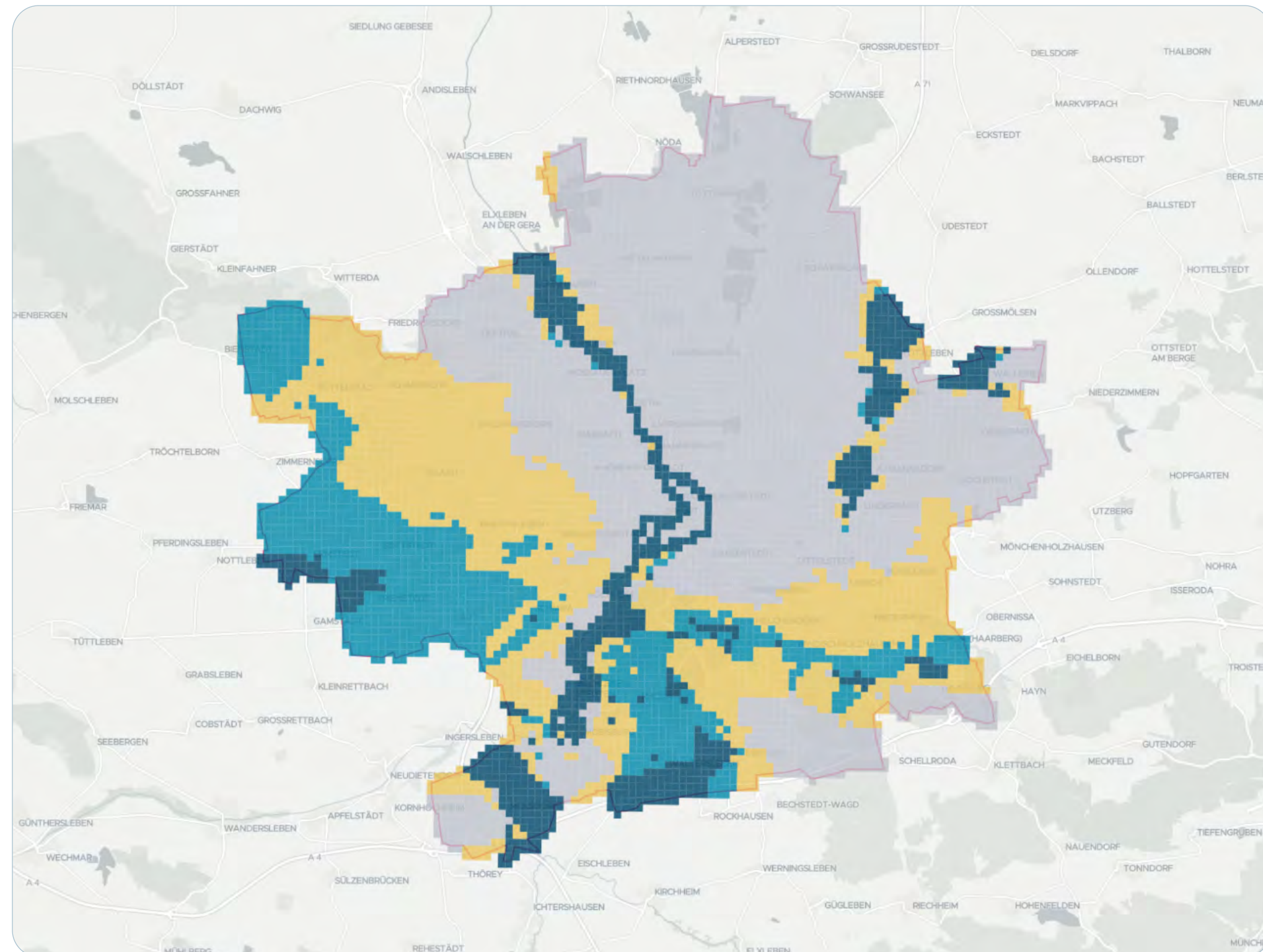
- Stellen Sie sich zwei Wohnungsunternehmen mit ähnlichem Energiemix und ähnlicher Energieintensität vor. Dann sollten auch CO₂-Intensitäten ähnlich sein, oder? Was spricht dagegen?
- Wir nutzen diesen „**Quick-Check**“ zur Plausibilisierung. Schwer nachvollziehbar ist es, wenn der Mix und die Energieintensität schlechter, die CO₂-Intensität gleichzeitig besser ist. Wird nicht ausgewiesen? Doch!

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Analyse ist eingebettet in den Gesamtkontext der Energie- und Emissionsanalysen hilfreich für eine konsistente Unternehmenskommunikation.

„Bei einer Vielzahl an Unternehmen würde uns eine deutlich bessere Beschreibung von Zähler und Nenner helfen.“

Case Study: Klimarating Erfurt - Beispiel Hochwasserrisiko



Quelle: 21st Real Estate & bulwiengesa

- A** Gegenden mit starkem Hochwasserrisiko und sehr häufiger Niederschlagswahrscheinlichkeit
- B** Gegenden mit hohem Hochwasserrisiko und häufiger Niederschlagswahrscheinlichkeit

- C** Gegenden mit weniger Hochwasserrisiko und leicht überdurchschnittlicher Niederschlagswahrscheinlichkeit
- D** Gegenden mit geringem Hochwasserrisiko und unterdurchschnittlicher Niederschlagswahrscheinlichkeit

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Lagemerkmale zeigen einzelne Kacheln in einer Stadt, die das Hochwasserrisiko widerspiegeln.
- Die **Risiken** durch fehlende Anpassung an den Klimawandel sind für Versicherungen hoch relevant. Somit ergeben sich direkte **Auswirkungen**.

„Die Analyse von Anpassungen an den Klimawandel werden die Branche bei der Steuerung von Portfolien zunehmend beschäftigen.“

Weitere Schichten der Analyse:

- bulwiengesa und 21st Real Estate gehören beide zum **Konzern Scout 24 SE** und kooperieren datenseitig.
- Gewichtung des Ratings:** 21 % Hochwasserrisiko: HQ100 / 21 % Hochwasserrisiko: HQ5-HQ50 / 21 % Niederschlagshöhe: 10-jährige Veränderung / 21 % Niederschlagshöhe: 5-jährige Veränderung / 8 % Hochwasserrisiko: HQ200+ / 8 Niederschlagshöhe.
- 21st Real Estate kann einzelne Klima-Ratings in ihrer Gewichtung und im Zuschnitt weiter individualisieren.

Frage 6

Bezahlbarer Wohnraum im Zielkonflikt?

- **6.1 Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum?**

Ein wichtiger sektorspezifischer Aspekt ist die Kernaufgabe Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen und bei der Bezahlbarkeit den sozialen Frieden zu wahren. Es geht sowohl um Mieter (S4) als auch um betroffene Gemeinschaften (S3).

- **6.2 Wo ist das Ende der Mietsteigerungspotenziale?**

Niedrige Leerstände deuten auf knappes Angebot hin – doch welche Transformationskosten sind über steigende Mieten für Mieter mit ihrem Haushaltseinkommen tragbar?

- **6.3 Verortung der Bezahlbarkeit?**

Welche Tools nutzen Sie für eine sozial vertretbare und wirtschaftlich nachhaltige Mietpreissteuerung?

Bezahlbarer Wohnraum im Zielkonflikt?

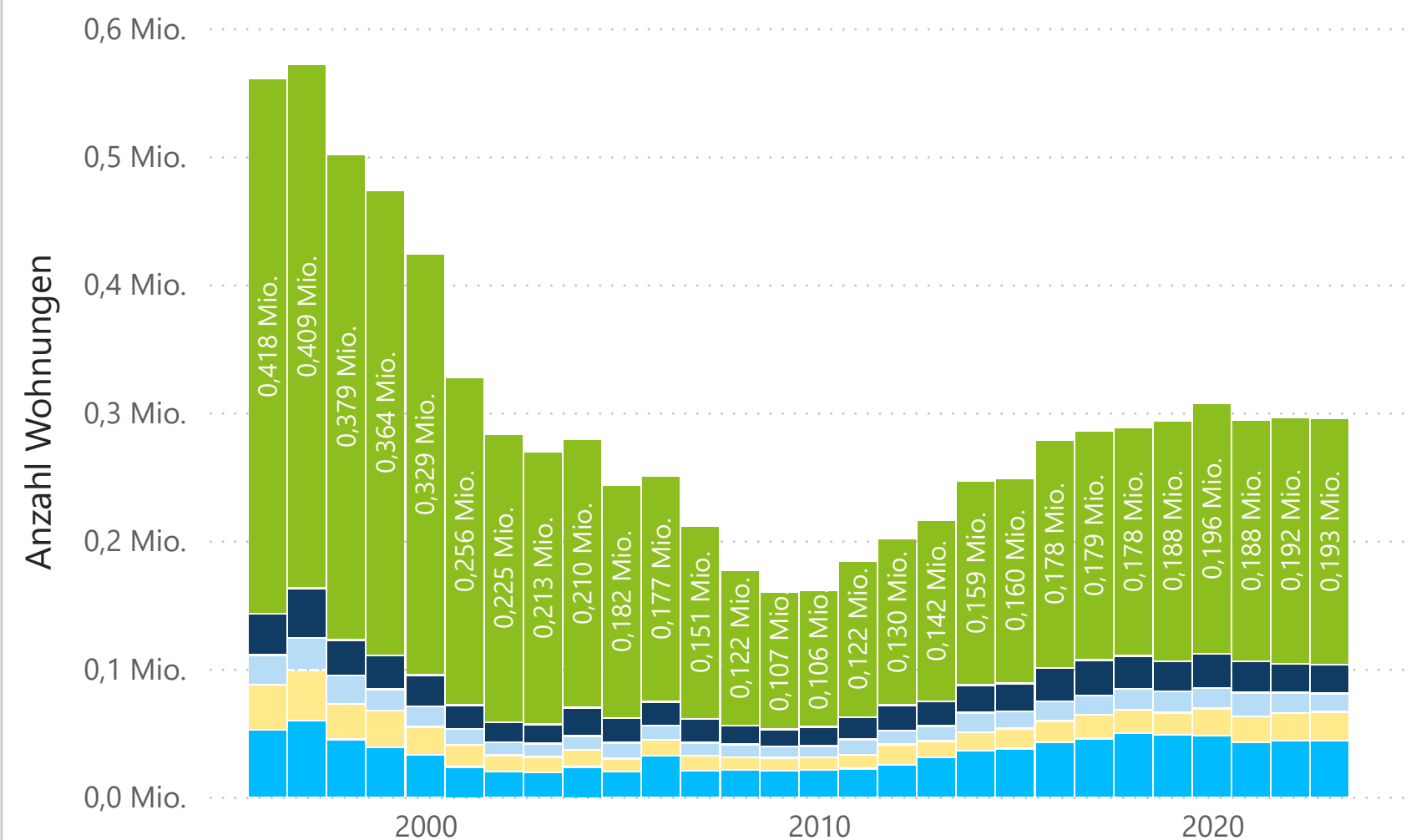
6.1 Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum? (1)

Genehmigungen versus Fertigstellungen.

- Fertigstellung Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand: Wohnungen Insgesamt
□ Genehmigungen Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand: Wohnungen Insgesamt

Entwicklung der Fertigstellung von Wohnungen im Zeitablauf

Stadtkategorie ● A-Städte ● B-Städte ● C-Städte ● D-Städte ● Deutschland Sonstige



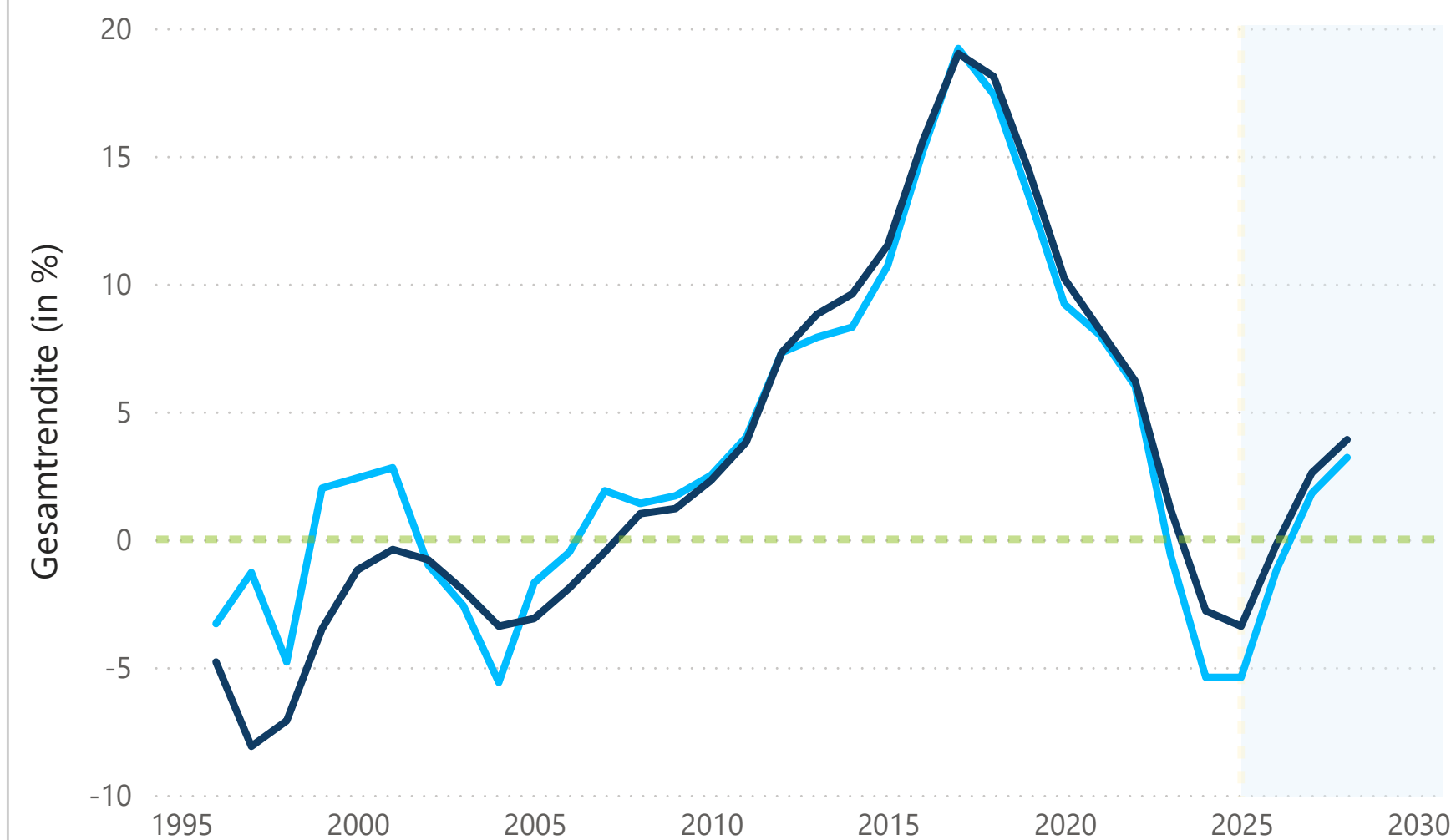
Quelle: bulwiengesa; RIWIS Datenbank

Stadtkategorie

D-Städte

Gesamtrenditen für Wohnimmobilien auf Basis des bulwiengesa GPI

● GPI Wohnen: Gesamtrendite Bestand ● GPI Wohnen: Gesamtrendite Neubau



Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist **Kernaufgabe** des Sektors. Knappes Angebot und niedrige Zinsen trieben die Wertentwicklung bis zur Zinswende. Seitdem bestimmen Wertkorrekturen den Markt.
- Fertigstellungen** stiegen seit Lehman zwar an, erreichten aber nie ausreichende Niveaus. Knappes Bauland, Arbeitskräftemangel und zähe Genehmigungen bremsten bis 2022, seitdem kommen deutlich gestiegene Baukosten und hohe Zinsen hinzu.

Weitere Schichten der Analyse:

- Die RIWIS-Datenbank von bulwiengesa bietet eine Vielzahl an analytisch wichtigen Zeitreihen auf Städtebasis.

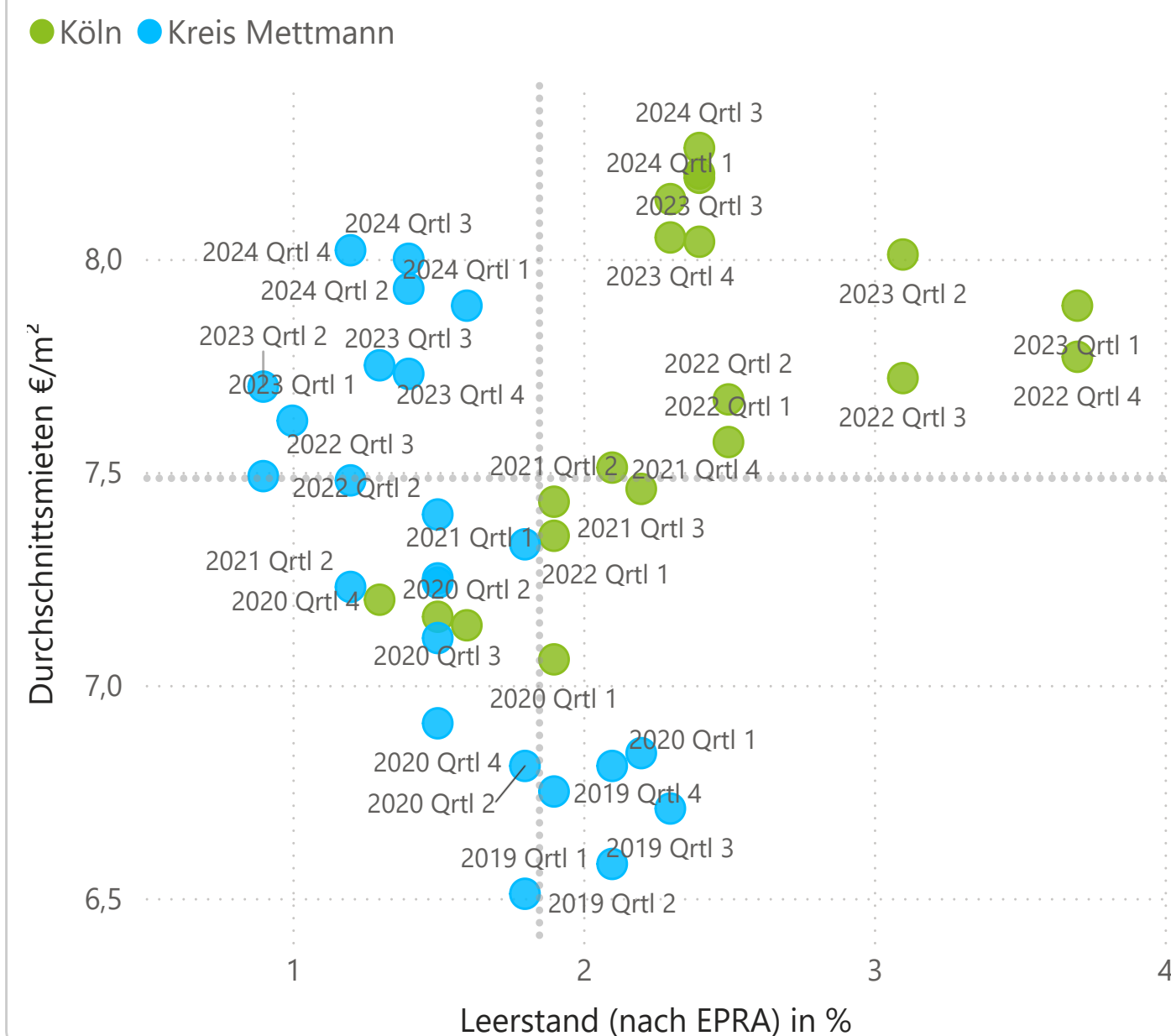
„Die rückläufigen Renditeerwartungen haben sich auf die Neubautätigkeit ausgewirkt. Richtung 2028 ist mit einer leichten Verbesserung der Renditen zu rechnen.“

Frage 6

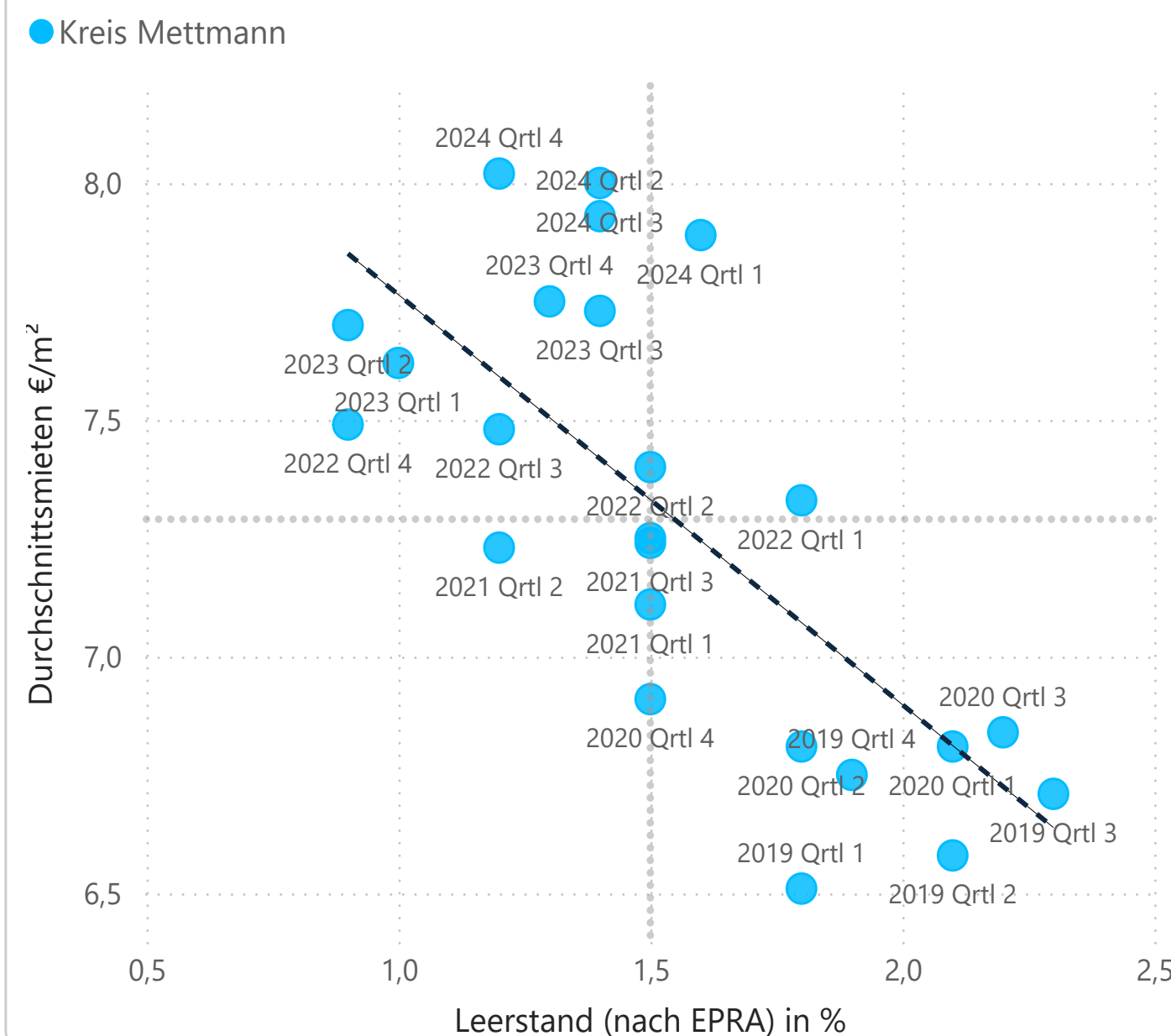
Bezahlbarer Wohnraum im Zielkonflikt?

6.1 Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum? (2)

LEG: Leerstand (Knappheit von Wohnraum) vs. Mietniveaus
Städtevergleich



LEG: Leerstand (Knappheit von Wohnraum) vs. Mietniveaus
Trendentwicklung auf Einzelstadtbasis



Teilmarkt des Portfolios
■ High Growth Markets

Städte in diesem Teilmarkt
☐ Sonstige Städte
☐ Münster
☒ Kreis Mettmann
☒ Köln
☐ Düsseldorf
☐ Bielefeld
☐ Aachen

Betrachtungszeitraum

31.03.2019 31.12.2024

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Verknüpfung von Mietsteigerungspotenzialen und knappem Wohnraumangebot lässt sich in der Finanzberichterstattung der Unternehmen teilweise gut nachvollziehen.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS - ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Man kann diese Zahlen auch der Bewertung der Mietobjekte und weiteren operativen Kennzahlen gegenüberstellen.

„Die Ausweitung des Wohnportfolios ist die typische Wachstumsstrategie. Ist diese begrenzt, geht das Wachstum über Mietsteigerungen.“

Frage 6

Bezahlbarer Wohnraum im Zielkonflikt?

6.1 Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum? (3)

Bereitstellung von Wohnraum für Mieter (S4)

Bezahlbarkeit (S4)

Gemeinschaften - Angemessener Wohnraum (S3)

Bezahlbarkeit

Beispiel für die Analyse von Auswirkungen Chancen und Risiken, das wiederum analytisch zur Wesentlichkeitsanalyse in 01 führt

Aspekt	Einordnung	Auswirkungen	Risiken	Chancen
Bezahlbarkeit (S4)	Bezahlbarer Wohnraum & Wohnungsknappheit	Die Bereitstellung von bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum trägt wesentlich zur Reduzierung der Wohnungsknappheit bei und verbessert die Wohnbedingungen für breite Bevölkerungsschichten. Durch den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen entstehen differenzierte, zielgruppenspezifische Wohnlösungen, die insbesondere Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen zugutekommen. Unternehmen leisten damit einen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit, wirtschaftlichen Stabilität und einer nachhaltigen Stadtentwicklung.	Gleichzeitig ergeben sich Risiken durch steigende Bau- und Modernisierungskosten, die die Rentabilität neuer Projekte gefährden können. Regulierungen zur Mietpreiskontrolle können Investitionsanreize reduzieren und die Schaffung neuen Wohnraums verlangsamen. Zudem besteht die Herausforderung, soziale Verantwortung mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit in Einklang zu bringen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen.	Dennoch eröffnen sich Chancen durch gezielte Investitionen in barrierefreie und geförderte Wohnangebote, die sowohl soziale als auch wirtschaftliche Vorteile bieten. Eine diversifizierte Wohnraumplanung stärkt gemischte Bewohnerstrukturen und fördert die soziale Integration. Zudem ermöglicht eine kooperative Mietpreisgestaltung eine nachhaltige Wohnraumversorgung und langfristige Mieterbindung.
Bezahlbarkeit (S4)	Bezahlbares und sicheres Wohnen	Die Bereitstellung von bezahlbarem und sicherem Wohnraum trägt zur sozialen Stabilität und Inklusion bei, indem sie breiten	Dennoch bestehen Risiken durch steigende Bau-, Energie- und Mietnebenkosten, die die Bereitstellung bezahlbaren	Gleichzeitig eröffnen sich Chancen durch nachhaltige Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die nicht nur die Wohnqualität verbessern,

Bezug zu wesentlichen Themen aus Berichten

Aus Textanalyse und Wesentlichkeitsgraphiken

Unternehmen	Wesentliche Themen
hanova	Bereitstellung von bedarfsgerechtem, bezahlbarem und hochwertigem Wohnraum
Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft	Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und moderate Mietanpassungen
Bauverein der Elbgemeinden	Bezahlbare Mieten
Gewoba Nord	Bezahlbare Mieten
Baugenossenschaft	
Wohngesellschaften Goslar-Harz	Bezahlbarer Mietwohnraum
GAG Immobilien	Bezahlbarer und attraktiver Wohnungsbestand
Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar	Bezahlbarer und modern ausgestatteter Wohnraum
Wohnungsbau Grönegau	Bezahlbarer und modern ausgestatteter Wohnungsbestand
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt	Bezahlbarer und sicherer Wohnraum
hwg	Bezahlbarer Wohnraum
Kreiswohnbau Osterode am Harz-Göttingen	Bezahlbarer Wohnraum
Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg	Bezahlbarer Wohnraum
wbg Nürnberg	Bezahlbarer Wohnraum /

Beitrag zu den Fragestellungen:

- In der nebenstehenden Tabelle sehen Sie eine Auffächerung der Auswirkungen, Chancen und Risiken für die wesentlichen Aspekte Bezahlbarkeit (S4) und Schaffung von Wohnraum (S3 & S4).
- Zu diesen Aspekten findet sich ein breiter Fundus an Aussagen in der Vielzahl an Nachhaltigkeitsberichten der Wohnungsunternehmen.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS - ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

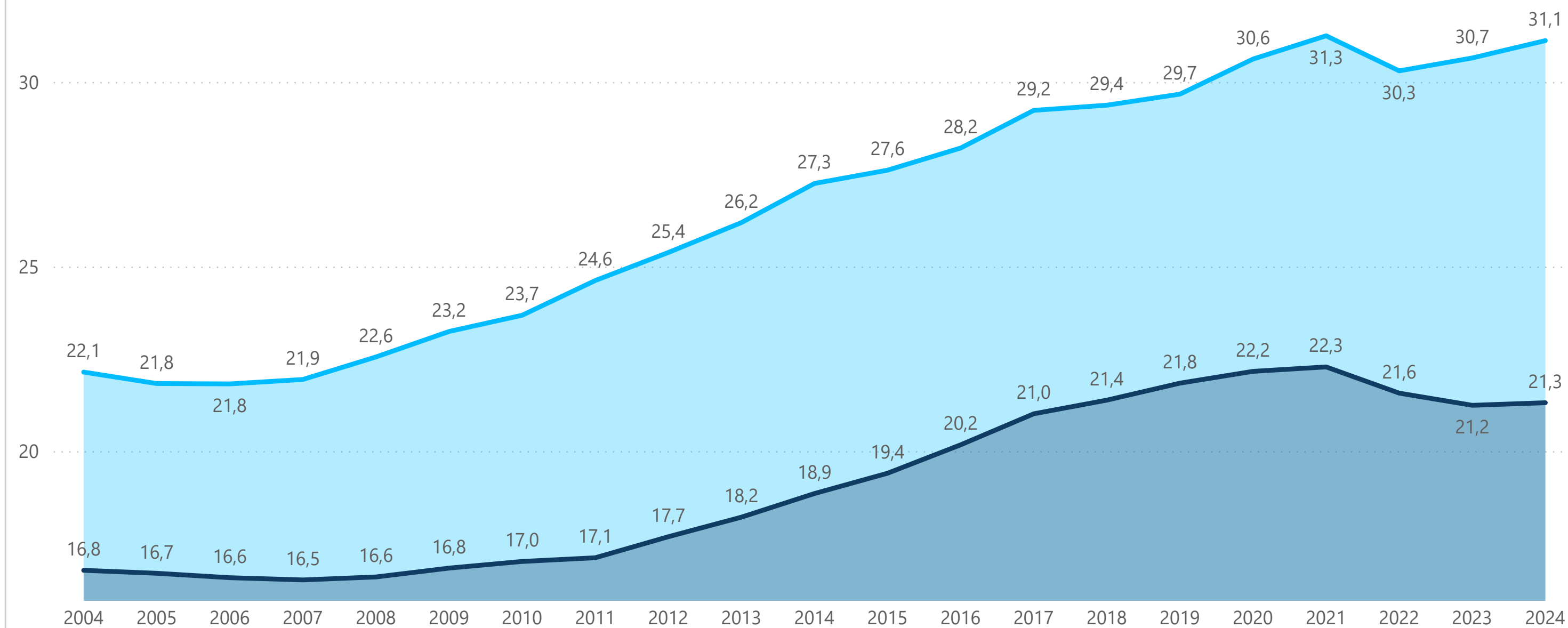
- Die Textanalysen können nach Jahresscheiben und zugehörigen Verknüpfungen mit Kennzahlen ausgeweitet werden.

„Eine gute Beschreibung des Beitrags zu bezahlbarem Wohnraum und dessen Zielkonflikten hilft Branche und Stakeholdern.“

6.2 Wo ist das Ende der Mietsteigerungspotenziale?

Anteil der Miete (kalt) am Haushaltseinkommen in %

Stadtkategorie ● A ● D



Stadtkategorie

- A
- B
- C
- D

Jahr

1996

2024

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Hier wird schnell ersichtlich, warum in der Wesentlichkeitsanalyse in O1 die Aspekte „Bezahlbarkeit“ und „Schaffung von Wohnraum“ in der Bewertung der **Auswirkungen** auf die Gesellschaft als „Sehr hoch“ zu bewerten sind.

Quelle: bulwiengesa; RIWIS Datenbank

Weitere Schichten der Analyse:

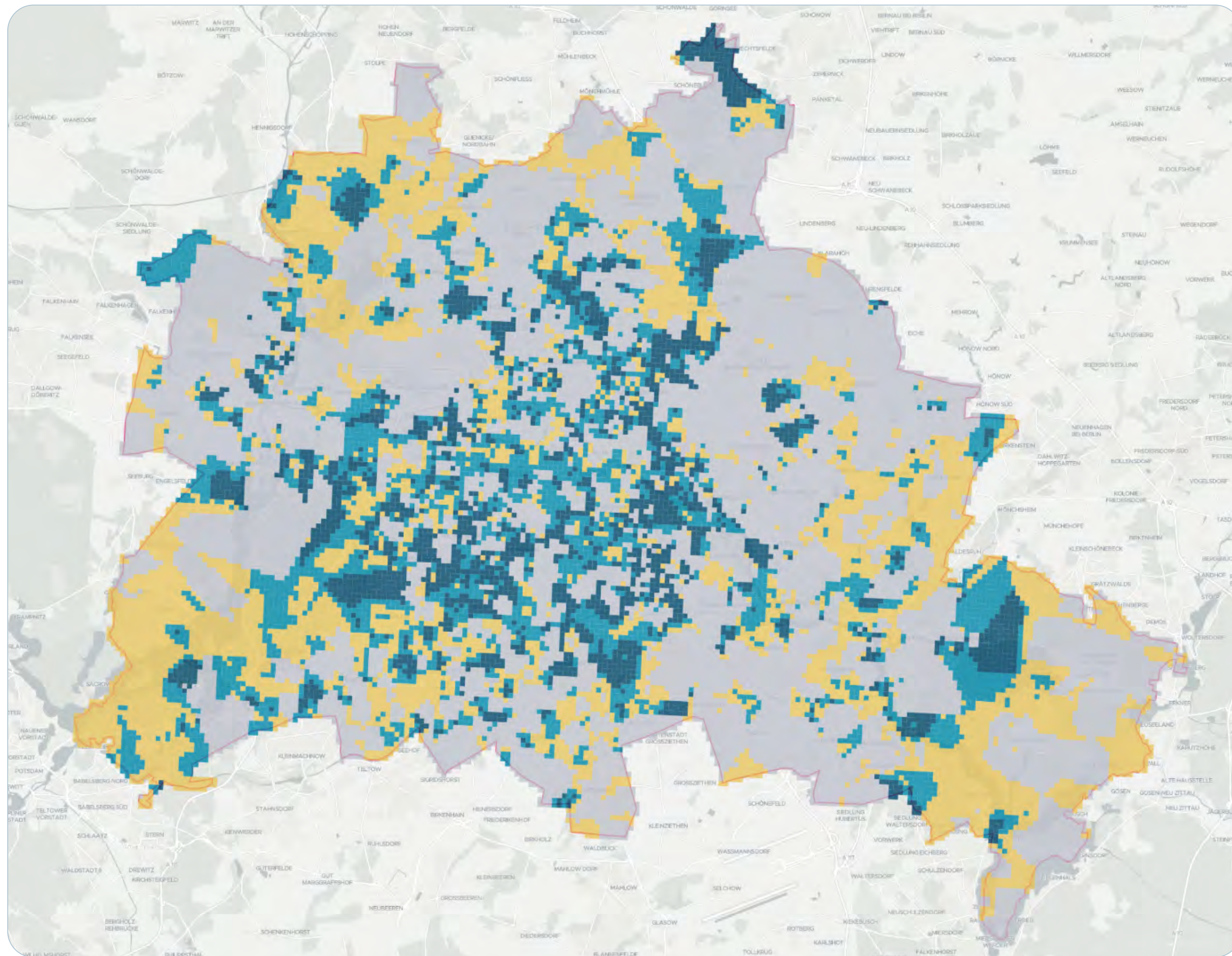
- Wir haben hier für die Spreizung der Zahlen nur die 7-A-Städte und die kleineren D-Städte nach bulwiengesa Stadtkategorien eingeblendet.
- In der RIWIS Datenbank von bulwiengesa steht eine Vielzahl an sehr granularen Zahlen für die Mietentwicklungen zur Verfügung.

„Wir kommen beim Thema Finanzierungslücke für die Transformation noch einmal auf das Schulter der Lösung nach Stakeholder-Interessen zurück.“

Bezahlbarer Wohnraum im Zielkonflikt?

6.3 Verortung der Bezahlbarkeit?

Case Study: Rating für bezahlbares Wohnen – Berlin



Quelle: 21st Real Estate & bulwiengesa

- A** Gegenden mit einer sehr hohen Mietbelastung, stark steigenden Mieten und wenig Sozialwohnungen
- B** Gegenden mit einer hohen Mietbelastung, steigenden Mieten und wenig Sozialwohnungen

- C** Gegenden mit einer durchschnittlichen Mietbelastung, wenig stark steigenden Mieten und wenig Sozialwohnungen
- D** Gegenden mit einer geringen Mietbelastung, durchschnittlich bis kaum steigenden Mieten und wenig Sozialwohnungen

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Hier werden die **Auswirkungen der Mietpolitik der Unternehmen** auf die Verteilung der Mietbelastung in Berlin sichtbar.
- Letztlich hängt die Miete an den Neubau- und Modernisierungskosten. Oder andere Stakeholder schließen die Lücke.

„Das Thema lässt sich sehr kleinteilig analysieren.“

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Ratings für bezahlbares Wohnen sind in der Grafik wie folgt gewichtet: 54% marktaktive öffentlich geförderte Wohnungen (invertiert), 23% Mietbelastungsquote, 23% Wohnen: zweijähriges Mietwachstum.
- Die Input-Parameter für das Rating lassen sich variieren, ebenso die Gewichtung der einzelnen Ratings.

Frage 7

Beitrag zu besseren Lebensquartieren?

- **7.1 Beitrag zu Leben, Wohnen und Arbeiten?**

Wir wollen alle gut, aber bezahlbar wohnen – lebenswerte Quartiere sind von hoher gesellschaftlicher Bedeutung. Wie setzen Unternehmen positive Impulse? Unsere Analyse zeigt Benchmarks und Best Practices.

- **7.2 Wie sind Sie im Quartier positioniert?**

Quartiere sind komplexe Systeme. Unsere Analyse zeigt, wie Sie Ihre Chancen und Risiken besser bewerten und gezielt steuern können.

- **7.3 Ratings zur Quartiersentwicklung?**

Es gibt zwei Perspektiven in der Wesentlichkeitsbetrachtung zur Quartiersentwicklung, die auch strategisch bedeutsam sind. Welchen positiven Einfluss haben Unternehmen als gesellschaftlich bedeutsamen Beitrag zu lebenswerten Quartieren? Welche Chancen und Risiken wirken auf das Unternehmen ein, wenn sich Quartiere positiv oder negativ entwickeln? Letzteres ist bei der Standortauswahl und bei Portfoliogesichtspunkten zumeist ohnehin stark im Fokus.

Beitrag zu besseren Lebensquartieren?
7.1 Beitrag zu Leben, Wohnen und Arbeiten?

Aspekt

Quartiersentwicklung (S4)

Quartiersentwicklung

Beispiel für die Analyse von Auswirkungen Chancen und Risiken, das wiederum analytisch zur Wesentlichkeitsanalyse in 01 führt

Aspekt	Auswirkungen	Risiken	Chancen
Quartiersentwicklung (S4)	Die Unternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, indem sie Quartiere ganzheitlich planen und soziale sowie ökologische Aspekte integrieren. Partnerschaften mit Kommunen und lokalen Akteuren ermöglichen es, lebenswerte Stadtteile zu schaffen, die langfristig Wohnqualität und wirtschaftlichen Wert sichern. Gezielte sozial Maßnahmen wie Durchmischung fördern den gesellschaftlichen Zusammenhalt und stärken die lokale Gemeinschaft.	Ein wesentliches Risiko besteht nebst aller energetischer Herausforderungen auf eine unzureichende Berücksichtigung sozialer Themen wie sicheres und integratives Wohnen in Wohnquartieren zu achten. Das kann zu gesellschaftlichen Spannungen führen. Zudem bergen Segregationstendenzen die Gefahr, soziale Ungleichheiten in Stadtquartieren zu verstärken. Auch der demografische Wandel stellt eine Herausforderung dar, da sich veränderte Bevölkerungsstrukturen direkt auf die Anforderungen an Wohn- und Infrastruktur auswirken. Die Qualität von Quartieren hat mittel und langfristig Auswirkungen auf Leerstand und Mietniveaus.	Gleichzeitig ergeben sich Chancen durch einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung und die Integration partizipativer Planungsansätze. Die Einbeziehung von Stakeholdern in Neubauprojekte ermöglicht eine sozial ausgewogene Quartiersgestaltung. Durch gezielte Förderung der sozialen Durchmischung und innovative Stadtgestaltung können Unternehmen die Wohnqualität verbessern und gleichzeitig ihren gesellschaftlichen Beitrag stärken.
Quartiersentwicklung (S4)	Die Unternehmen leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, indem sie Quartiere	Ein wesentliches Risiko besteht nebst aller energetischer Herausforderungen auf eine unzureichende	Gleichzeitig ergeben sich Chancen durch einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung und die

Einordnung

- ☐ Demografische Anpassung
- ☐ Infrastruktur & Stadtentwicklung
- ☐ Soziale Quartiersentwicklung

Bezug zu wesentlichen Themen aus Berichten

Aus Textanalyse und Wesentlichkeitsgraphiken

Unternehmen	Wesentliche Themen
Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft	Anpassung von Wohnraum
SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft	Demografischer Wandel
Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Cloppenburg	Kulturell vielfältige Quartiere
SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft	Nachhaltige Stadtentwicklung
Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK	Quartiersentwicklung
GAG Immobilien	Quartiersentwicklung
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg)	Sozial ausgewogene, kulturell vielfältige Quartiere
Wohnungsbau Grönegau	Sozial ausgewogene, kulturell vielfältige Quartiere

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die nebenstehende Tabelle zeigt Auswirkungen, Chancen und Risiken bei der **Quartiersentwicklung**.
- Einige Unternehmen wie HOWOGE haben dem Thema Quartiere ein strategisches Handlungsfeld gewidmet. Das Berliner Unternehmen nennt es „**Kieze**“, was die Thematik gut umschreibt.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

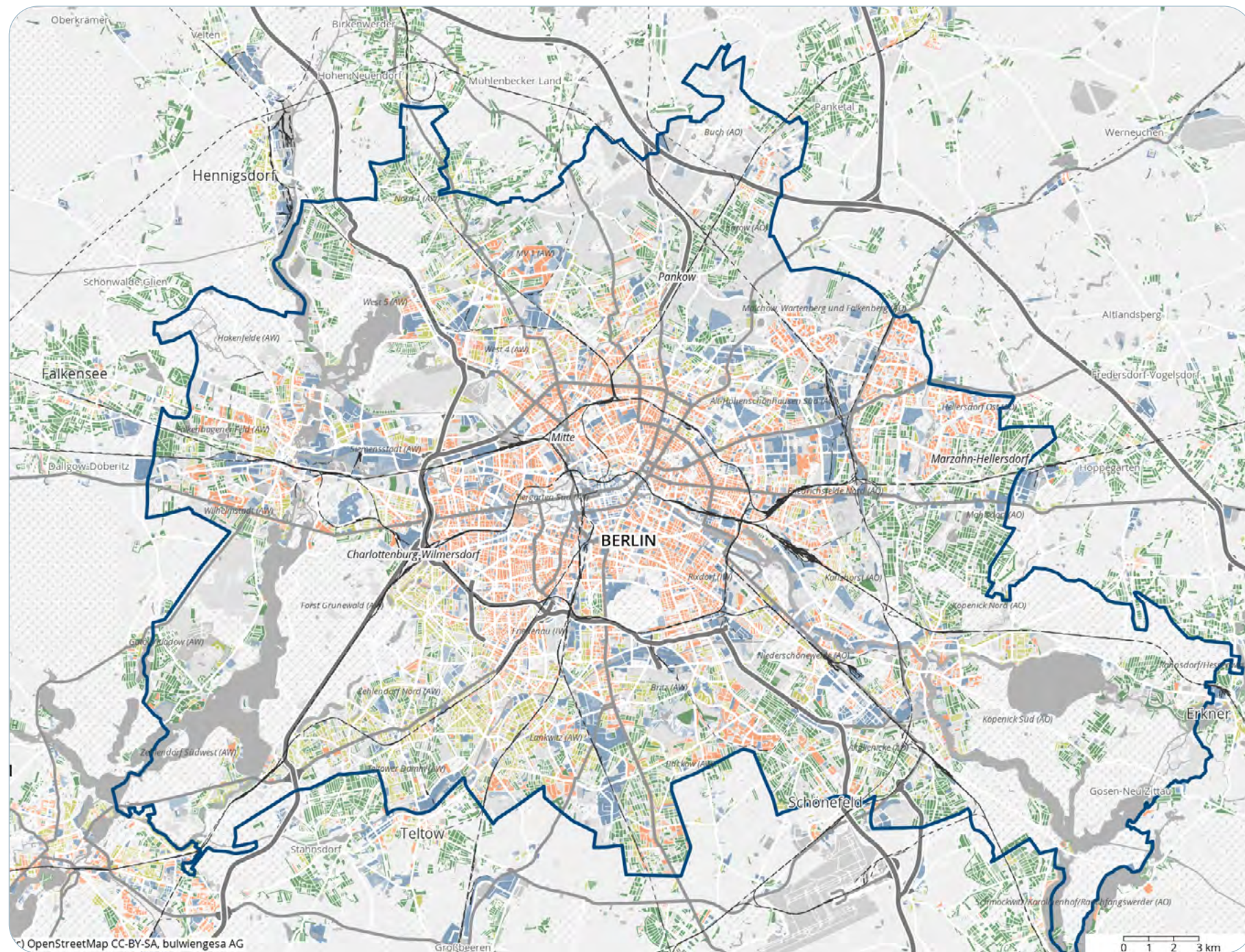
- Wir sammeln zu diesem wesentlichen Thema sektorübergreifend auch Ziele und Maßnahmen.

„Die Textanalysen zeigen die hohe Relevanz des Themas für die Unternehmen.“

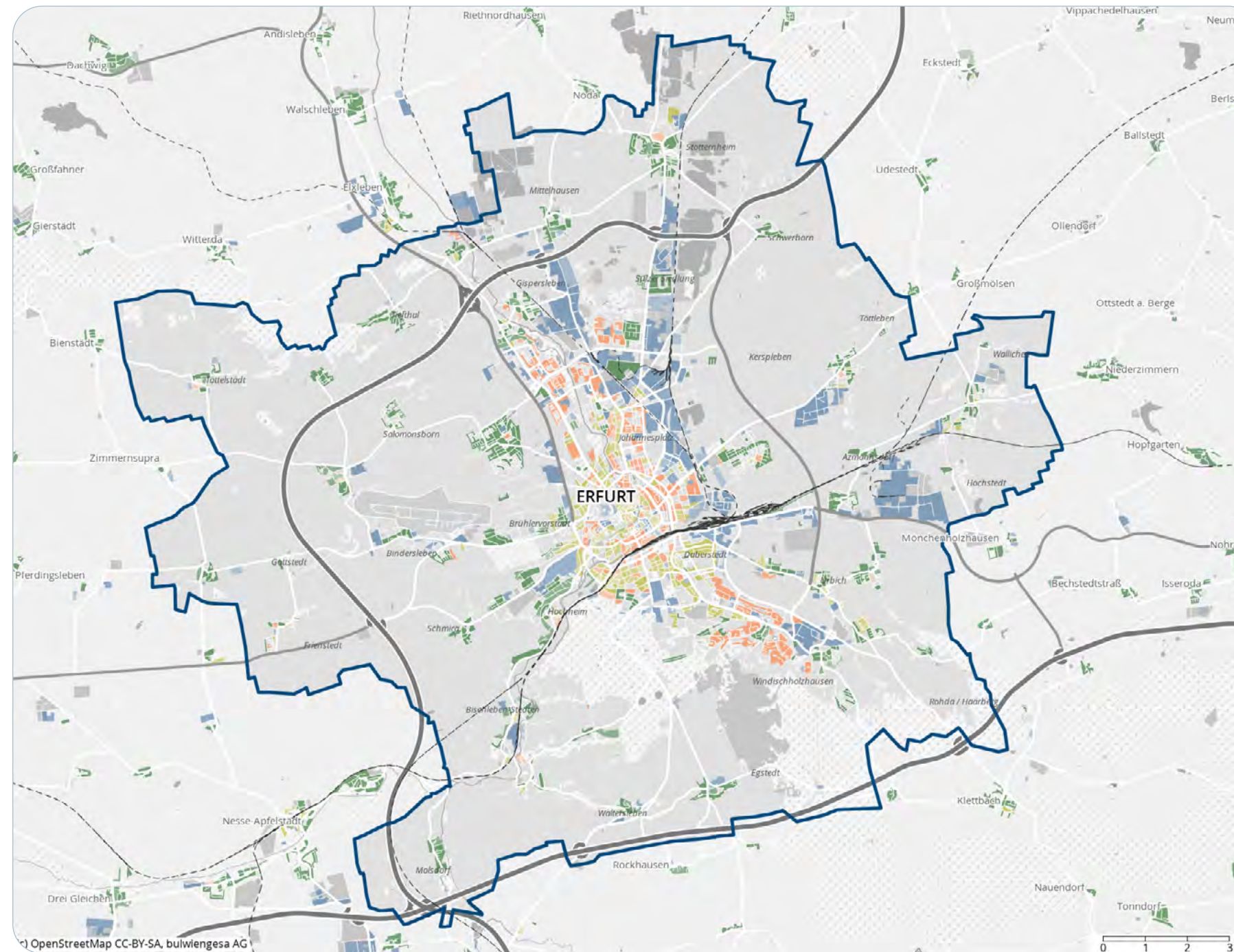
Beitrag zu besseren Lebensquartieren?

7.2 Wie sind Sie im Quartier positioniert? (1)

Berlin



Erfurt



Dominante Gebäudenutzung

- Gewerblich - stark
- Gewerblich - moderat
- Gewerblich - schwach
- Gr. Mehrfamilienhäuser - stark
- Gr. Mehrfamilienhäuser - moderat
- Gr. Mehrfamilienhäuser - schwach
- Kl. Mehrfamilienhäuser - stark
- Kl. Mehrfamilienhäuser - moderat
- Kl. Mehrfamilienhäuser - schwach
- Einfamilienhäuser - stark
- Einfamilienhäuser - moderat
- Einfamilienhäuser - schwach

Quelle/© Grafiken: bulwiengesa

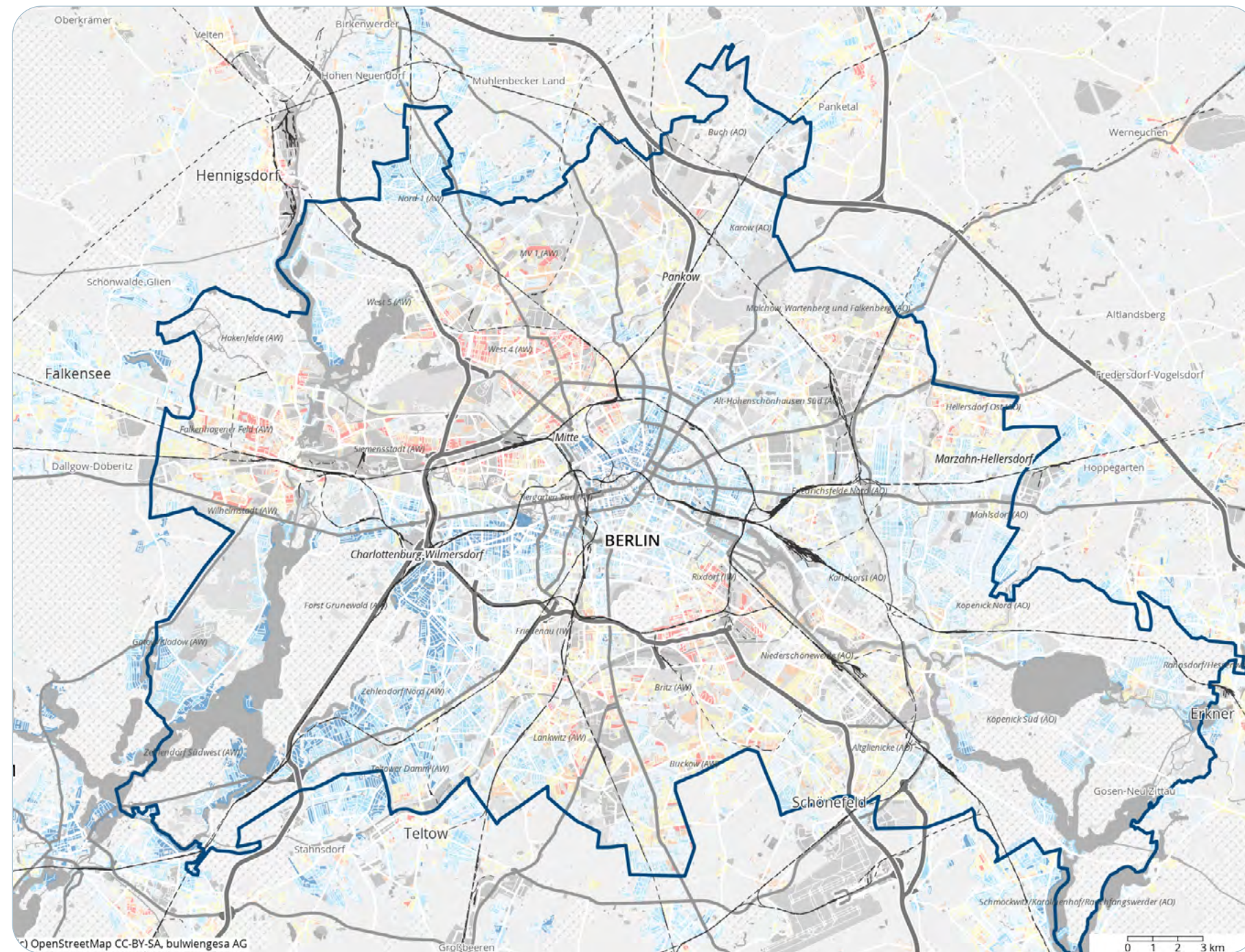
Beitrag zu den Fragestellungen:

- **Dominante Gebäudenutzung – wo findet Ihr Beitrag zu Wohnen im Quartier statt?** In welchen Teilen Ihres Wohnportfolios leisten Sie wo einen Beitrag zur Entstehung neuer Quartiere, ihrer Nachverdichtung oder einen positiven Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung in bestehenden Quartieren?

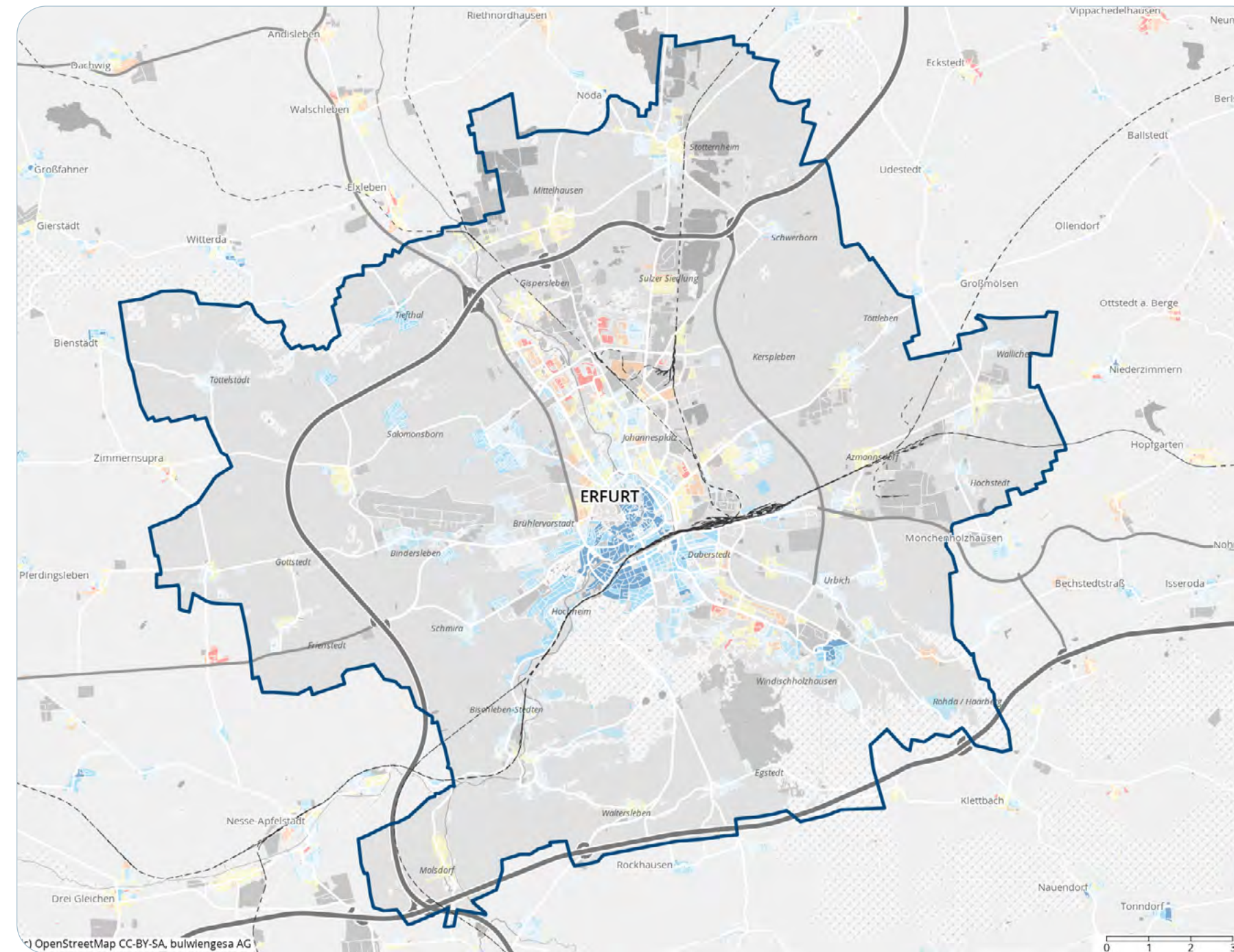
Beitrag zu besseren Lebensquartieren?

7.2 Wie sind Sie im Quartier positioniert? (2)

Berlin



Erfurt



Wohnlagequalität

- Sehr gut
- Gut bis sehr gut
- Gut
- durchschnittlich bis gut
- Durchschnittlich
- einfach bis durchschnittlich
- einfach

Quelle/© Grafiken: bulwiengesa

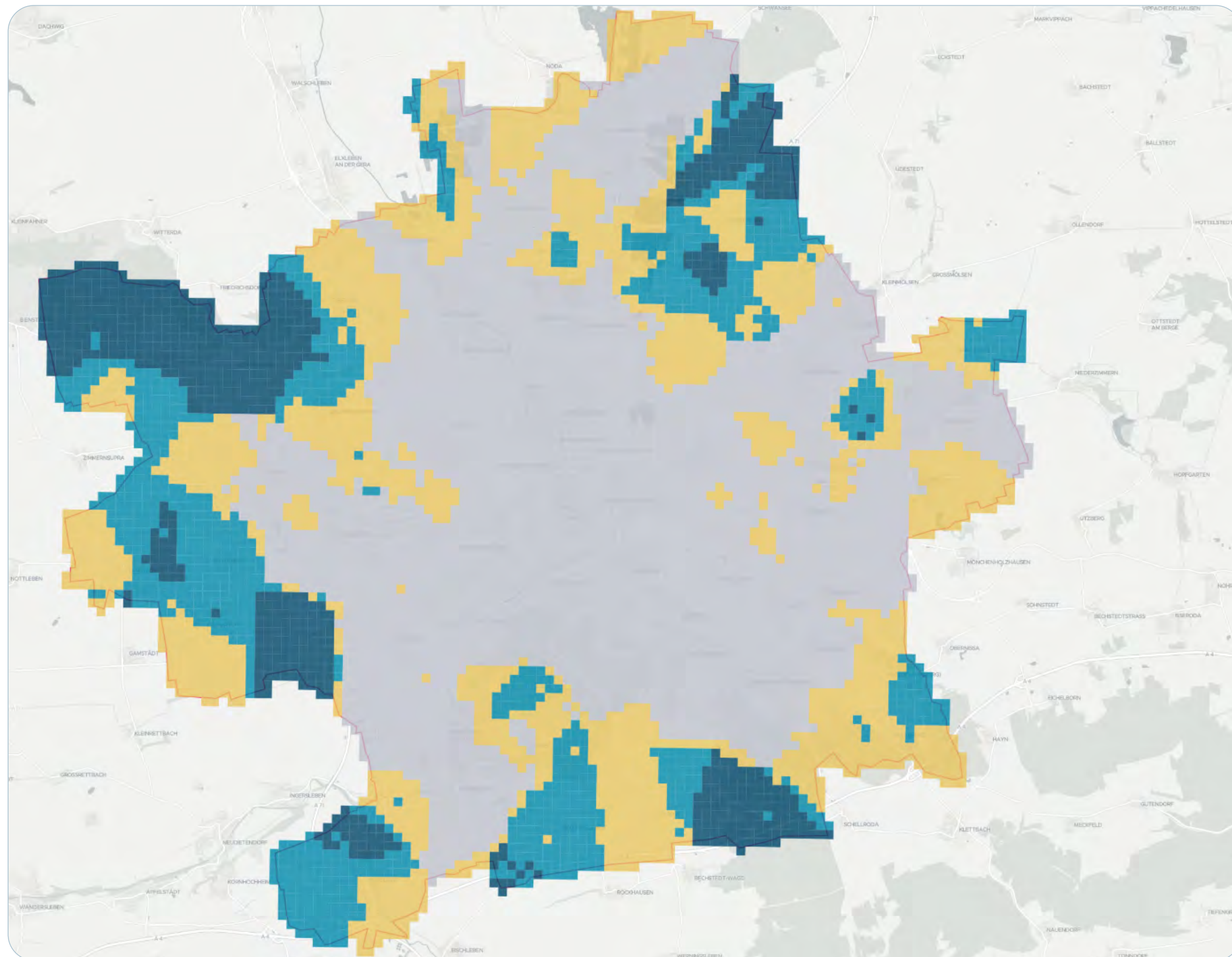
Beitrag zu den Fragestellungen:

- Wie berücksichtigen Sie die vorne in der Wesentlichkeitsanalyse beschriebenen positiven Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung in der Abwägung mit Ihrer Allokation von Investitionsbudgets? Lagekriterien für die Investitionsentscheidung als Teil der Portfoliostrategie?
- Wie sehen Sie den Zusammenhang zwischen Quartiersentwicklung, Schaffung von Wohnraum und wie spiegelt sich das beim Thema Bezahlbarkeit wider?

Beitrag zu besseren Lebensquartieren?

7.3 Ratings zur Quartiersentwicklung

Case Study: Ratings für Quartiersentwicklung – Beispiel Erfurt



Quelle: 21st Real Estate & bulwiengesa

- A** Hohes Potential für den Ausbau von Infrastruktur (Score 90 – 100)
- B** Potential für den Ausbau von Infrastruktur (Score 75 – 94)
- C** Ausreichend verschiedene Infrastruktur vorhanden (Score 50–75)
- D** Sehr gute Erreichbarkeit an genügend Infrastruktur (Score 0–50)

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Wie die **Wesentlichkeitsanalyse** zeigt, stufen wir die Auswirkungen der Unternehmen auf die Quartiersentwicklung als hoch ein.
- Engagieren Sie sich als Unternehmen mit Wohnraum in hochwertigen Quartieren und/oder tragen Sie zur Verbesserung oder Neuschaffung bei?

„Wo positioniert man sich mit welchen Auswirkungen, Chancen und Risiken in welchen Quartieren?“

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Lagemerkmale führen für jede Kachel zu einem Gesamtscore (0 bis 100).
- Gewichtung des Ratings: 25% ÖPNV Frequenz/ 25% Supermärkte/ 14% Grundschulen/ 12% Apotheken/ 12% Krankenhäuser/ 8% Kitas/ 4% E-Ladestationen.
- Die Input-Parameter für das Rating lassen sich variieren, ebenso die Gewichtung der einzelnen Ratings.

Sven Carstensen:

„Bei der datengetriebenen Standortanalyse zeigen sich die Schnittstellen zwischen Portfolio- und Nachhaltigkeitsstrategie.

In dieser Studie zeigen wir, wie Daten Hand in Hand gehen und Synergien entstehen.“



A photograph of a modern, multi-story apartment complex with light-colored facades and dark window frames. The building is situated along a canal, with its reflection visible in the water. A green lawn and young trees are in the foreground, and a few people can be seen walking on a path. The sky is blue with some clouds.

03

Was muss passieren?

Frage 8

Governance – längst auf der Agenda oder unterschätzt?

- **8.1 Abteilungsübergreifend besser werden?**

Wie gut meistern Sie die für ESG und Transformation notwendige abteilungsübergreifende Zusammenarbeit? Wer trägt welche Verantwortung für die Erreichung der Ziele?

- **8.2 Was sind Ihre Top-3 Aspekte für „G“?**

Drei zentrale Themen aus den ESRS für die Transformation:

1. Unternehmenskultur – oft unterschätzt.

2. Lieferkettenmanagement – keine Angst, wir meinen auch die strategische Zusammenarbeit entlang der Wertschöpfungskette. Denken Sie z.B. an serielles Bauen.

3. Korruptionsbekämpfung – Grundvoraussetzung für Vertrauen. Compliance bleibt ein wichtiges Fundament.

- **8.3 „Plötzlich weg, oder nur woanders?“**

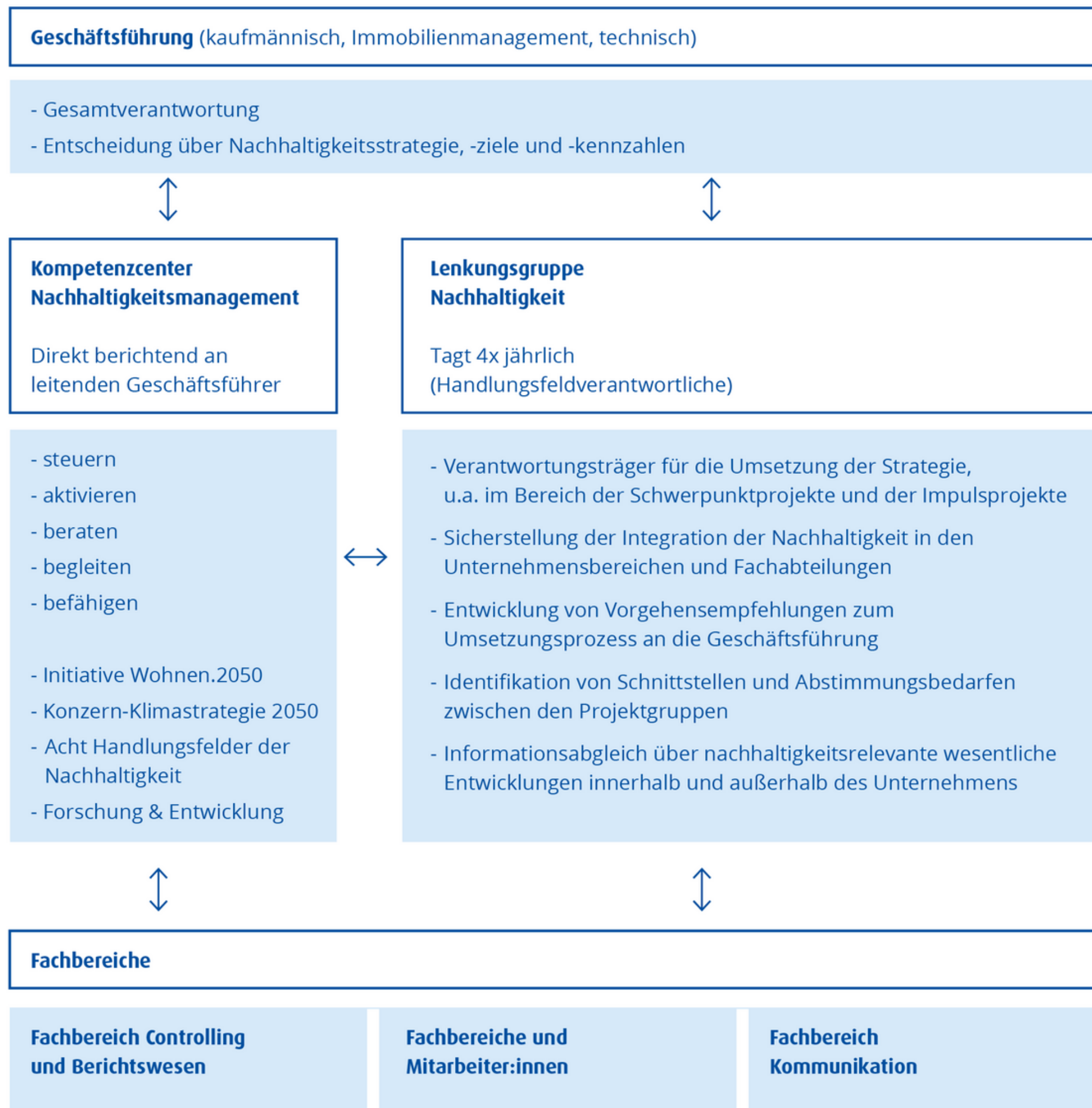
Vieles, was nach den ESRS „cross-functional“ heißt, wird als übergreifender Kontext gebraucht. Die Analyse der veröffentlichten Berichte ist auch dafür eine dankbare Fundgrube. Darüber hinaus lassen sich auch Teile von G1 nach ESRS damit zumindest plausibilisieren.

Frage 8

Governance – längst auf der Agenda oder unterschätzt?

8.1 Abteilungsübergreifend besser werden?

Integratives Nachhaltigkeitsmanagement



Quelle: Nassauische Heimstätte

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Transformationsfähigkeit funktioniert intern nur in einem fachübergreifenden Ansatz. Immer mehr auch kooperativ entlang der Wertschöpfungskette. Denken Sie beispielweise an serielles Bauen.

„Die Roadmap zur Nachhaltigkeit ist zwangsläufig ein integrativer Ansatz. Häufig ein großer Impuls für die Transformation.“

Weitere Schichten der Analyse:

- Ein weiteres wichtiges Thema bei der abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit ist das Thema Unternehmenskultur.
- Letzteres spielt eine entscheidende Rolle bei der Transformationsfähigkeit und wird häufig unterschätzt.

Governance – längst auf der Agenda oder unterschätzt?

8.2 Was sind Ihre Top-3 Aspekte für „G“?

Kernseiten der Governance-Roadshow der Aufsichtsratsvorsitzenden
bei Finanzinvestoren in London im Januar 2025 (deutsche Übersetzung)

Agenda	Themen	Maßnahmen, Ziele & Ansatz
Governance Prioritäten 2025	Nachfolgeplanung für Aufsichtsrat und Vorstand	• Auswahl und Vorschlag von zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern für die Hauptversammlung 2025 – basierend auf der überarbeiteten Kompetenzmatrix und den Anforderungen an die Nachfolgeplanung (einschließlich der Nachfolge des Vorsitzes des Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschusses im Jahr 2026). • Nutzung und Weiterentwicklung der Nachfolgeplanung für den Vorstand, um eine optimale Führungsstruktur für strategische Wachstumsinitiativen sicherzustellen.
Governance Prioritäten 2025	Begleitung und Unterstützung strategischer Wachstumsinitiativen für 2025–2028	• Sicherstellung einer umsichtigen Kapitalallokation. • Unterstützung der Wachstumsziele. • Sicherstellung, dass die Führungsstruktur mit den strategischen Wachstumsinitiativen im Einklang steht.
Governance Prioritäten 2025	Abschluss der Einführung des neuen Management- Vergütungssystems und des verbesserten Vergütungsberichts	• Vorstellung des neuen Vergütungssystems auf der Hauptversammlung 2025. • Umsetzung des Übergangs von bestehenden Pensionssystemvereinbarungen. • Überwachung und Bewertung der Angemessenheit der Vergütungsniveaus.
Fortschritte im Jahr 2024	Überprüfung des Vergütungssystems für das Management.	• Eine umfassende Überprüfung des Vergütungssystems wurde durchgeführt. • Ein vollständiges Redesign mit Unterstützung eines Vergütungsberaters wurde umgesetzt. • Eine gezielte Investoren-Roadshow im Herbst 2024 wurde durchgeführt; das Feedback wurde berücksichtigt.
Fortschritte im Jahr 2024	Institutionalisierung des Nachfolgeplans für Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands.	• Die Kompetenzmatrix wurde überarbeitet und verbessert. • Ein Nachfolgeplan für alle Mitglieder des Vorstands (intern und extern) wurde entwickelt, einschließlich Bewertungsverfahren. • Schlüsselpersonen wurden für das Personalentwicklungsprogramm ausgewählt.

Vonovia

Themen

- ☐ Agenda 2024
- ☐ Fortschritte im Jahr 2024
- ☐ Governance Prioritäten 2025

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Analyse der Transformation rückt auch Governance ins Zentrum.
- Auf den Slides der AR-Vorsitzenden ist „Begleitung und Unterstützung strategischer Wachstumsinitiativen 2025–2028“ ein Kernthema.
- Angesichts unterschiedlicher Investitionsauffassungen im Sektor ist „Sicherstellung einer umsichtigen Kapitalallokation“ ein zentrales AR-Thema.

Quelle: Vonovia / Text im ESG-Dashboard eingelesen

Weitere Schichten der Analyse:

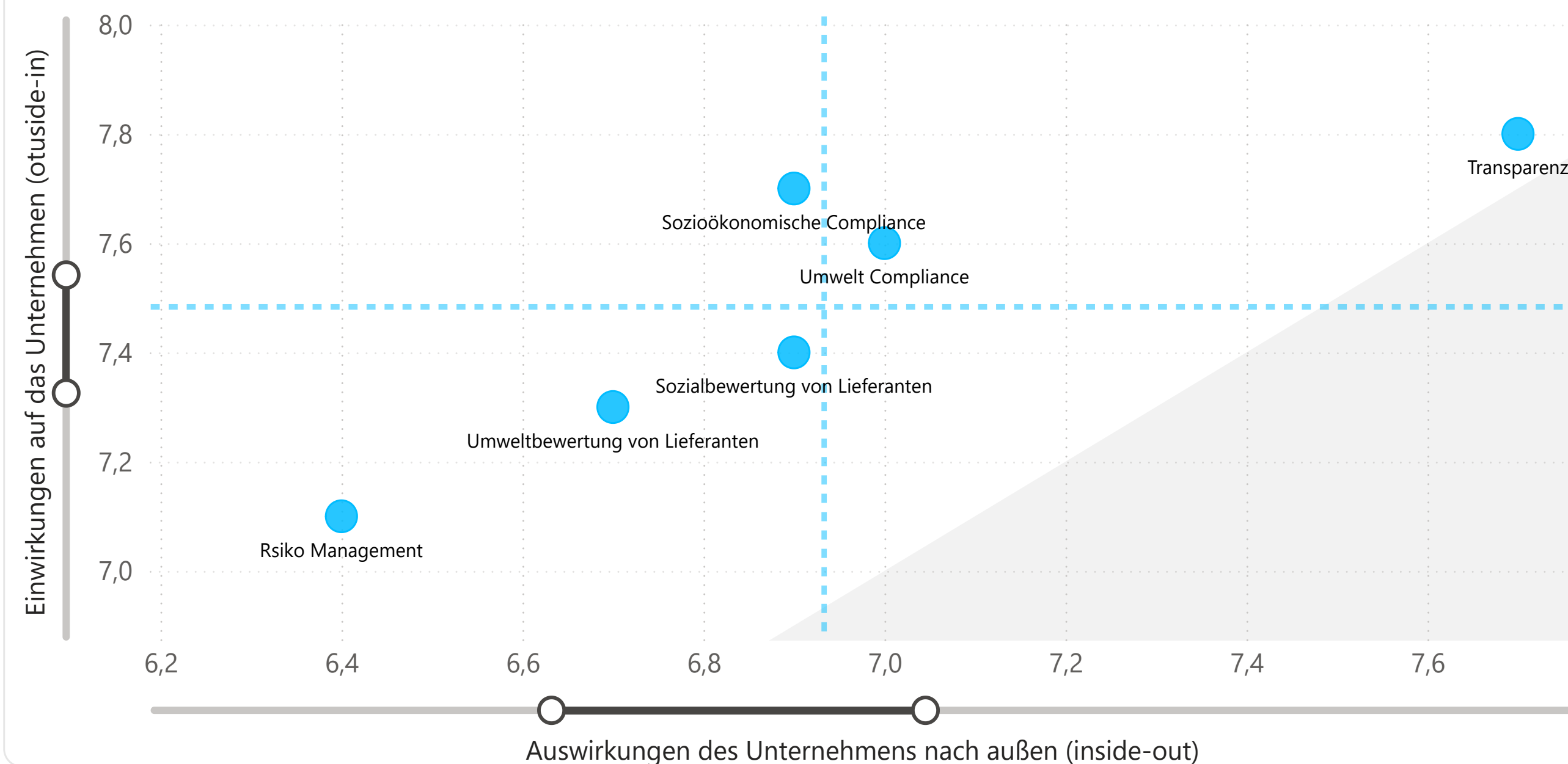
- Wir analysieren darüber hinaus im Dashboard die Strukturen der Aufbau- und Ablauforganisation sowie komplementäre Themen: z.B. die Incentivierung des Managements für kurz-, mittel- und langfristige Nachhaltigkeits- und Transformationsziele.

„Nachhaltige Entwicklung und Mittelallokation für die Transformation sind zentrale Themen für die Diskussion von wesentlichen Chancen und Risiken.“

Governance – längst auf der Agenda oder unterschätzt?

8.3 „Plötzlich weg, oder nur woanders“?

Auszug aus der Analyse der Sektoreinschätzungen zu Governance-Themen aus den Berichten (aggregiert aus den Materialitätsmatritzen)



Bezug

■ "Cross-functional"

□ Bezug zu G1

Themen

□ Risiko Management

□ Sozialbewertung von Lieferanten

□ Sozioökonomische Compliance

□ Transparenz

□ Umwelt Compliance

□ Umweltbewertung von Lieferanten

Beitrag zu den Fragestellungen:

- In der Graphik haben wir die Relevanzeinschätzungen aus Wesentlichkeitsmatritzen des Sektors einbezogen.
- Sie sehen das Thema **Transparenz** ganz oben rechts. Gut so! **Risikomanagement** bekommt nicht die Relevanz die es aus unserer Sicht bräuchte. In der Mitte stehen Governance-Themen die auf das **Zusammenspiel** bei der Transformation einzahlen.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Über die Analyse von „Bezug zu G1“ lässt sich über das Menü beispielweise auch Abgleichungspotenzial für die Analysen nach ESRS herstellen.
- Dazu gibt eine Vielzahl an weiteren Analysen.

„Governance als Beitrag zur Transformation.“

Frage 9

„Wer soll das bezahlen? Wer hat so viel Geld?“

- **9.1 „Können Sie einmal kurz tapfer sein?“**

Der Elefant im Raum – Klimaneutralität bis 2045 als realistische Entwicklung darzustellen, während einige Unternehmen gleichzeitig die massive Finanzierungslücke politisch thematisieren, ergibt ein widersprüchliches Bild. Sektorinitiativen bereiten den Weg – das ist gut so. Wir sind gespannt, was die gerade startende Berichtssaison dazu bereit hält.

- **9.2 Was sind die Leitplanken der Transformation für die Banken?**

Die Transformation eröffnet Banken attraktive Geschäftschancen. Doch sie müssen zunehmend ESG-Performance und Kapitaldienstfähigkeit – also Finanz-Ratings – gegeneinander abwägen und bepreisen.

- **9.3 Welche Stakeholder können was stemmen?**

Trotz aller Anstrengungen bleibt die zentrale Frage: Welche Stakeholder tragen die finanzielle Last? Mieterhöhungen stoßen an Grenzen, da der Mietanteil am Einkommen begrenzt ist. Unternehmen sind durch ihre Verschuldungskapazitäten limitiert. Es bleibt die öffentliche Hand – doch wie viel ist dieser die Klimaneutralität am Ende wert?

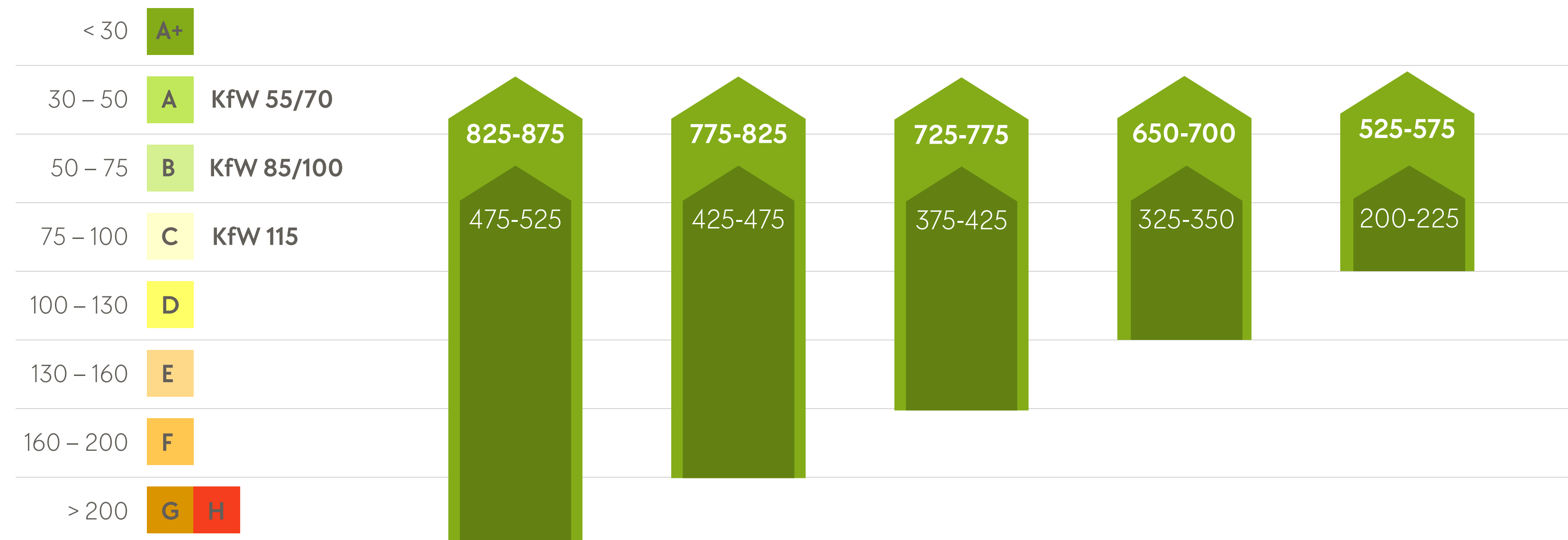
„Wer soll das bezahlen? Wer hat so viel Geld?“

9.1 „Können Sie einmal kurz tapfer sein?“ (1)

Estimated costs for energetic refurbishment

Costs for energetic refurbishment

(€/sqm)



Quelle: LEG Immobilien

Weitere Schichten der Analyse:

- Folgen Sie einem kurzen Gedankenexperiment auf der Folgeseite.

Beitrag zu den Fragestellungen:

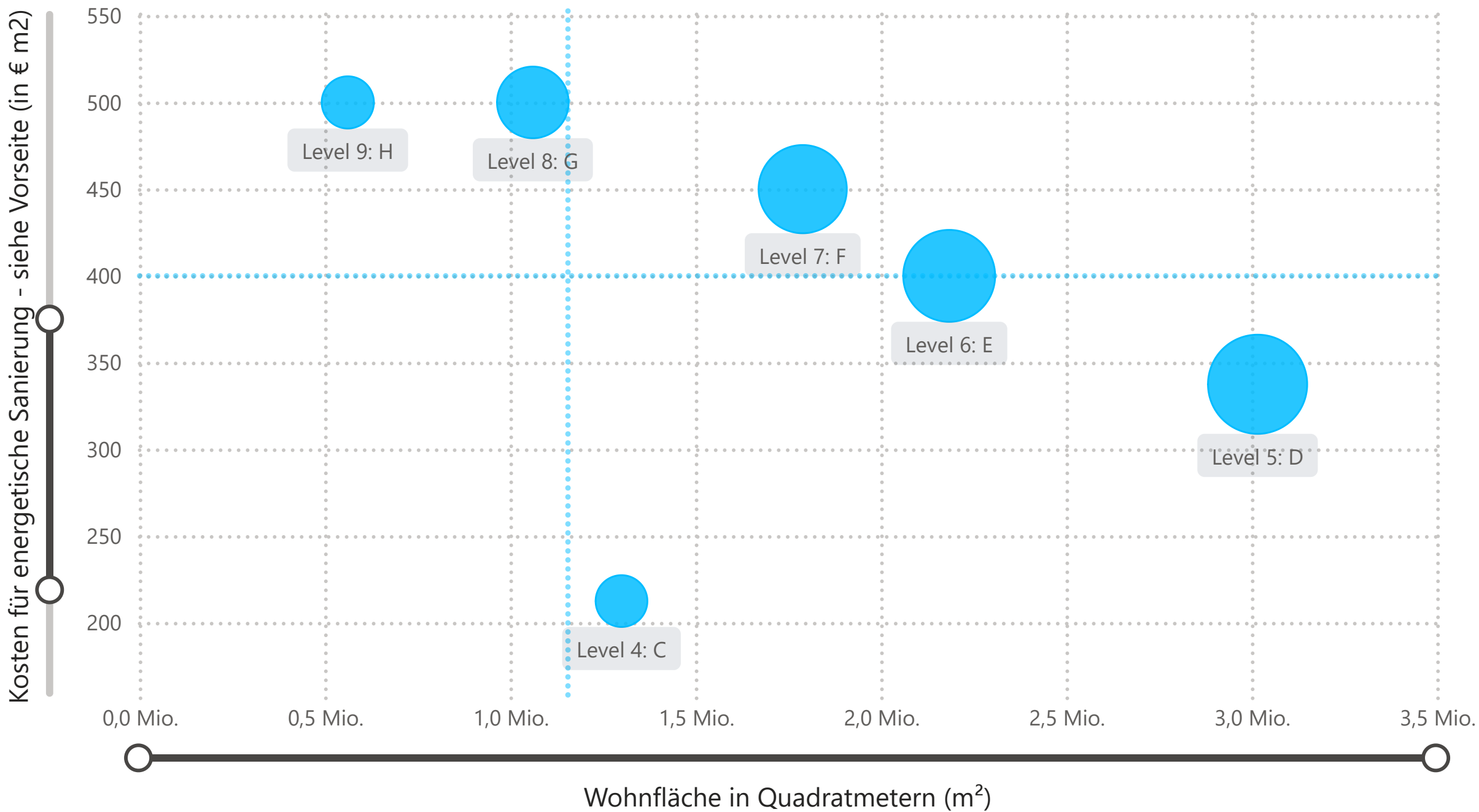
- Die Grafik links basiert auf der ESG-Strategie-Präsentation der LEG von 2021.
- Sie approximiert Renovierungskosten pro m² zur energetischen Optimierung für bessere Effizienzklassen.
- Die deutlich gestiegenen Baukosten sind zu beachten.

„Das erklärt schnell, warum man zwangsläufig Alternativen zur kostspieligen energetischen Modernisierung sucht.“

Frage 9

„Wer soll das bezahlen? Wer hat so viel Geld?“
9.1 „Können Sie einmal kurz tapfer sein?“ (2)

Modernisierungsbedarf für das Portfolio abhängig von der angenommenen Effizienzsteigerung des Portfolios



LEG

Ambitionslevel:

- ☐ Verschiebung hin zu Effizienzklasse A
- ☒ Verschiebung hin zu Effizienzklasse B

Energieklassen	Investitionsbedarf	Anteil
Level 4: C	276.223.013	7,30%
Level 5: D	1.017.800.559	26,90%
Level 6: E	873.514.656	23,09%
Level 7: F	804.881.362	21,27%
Level 8: G	530.348.184	14,02%
Level 9: H	280.772.568	7,42%
Total	3.783.540.341	100,00%

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Wir haben die Zahlen der Vorseite (ohne Inflation) mit den Quadratmetern nach Energieklassen ausmultipliziert. Das ist die Matrix links.
- Diese Summen reduzieren sich nur, wenn 1) Bauen günstiger wird, 2) der Klimapfad über den Energiemix erreicht werden könnte oder 3) eine extrem optimistische Mischung daraus ergibt. **Der Sektor ist sich darüber noch nicht einig.**

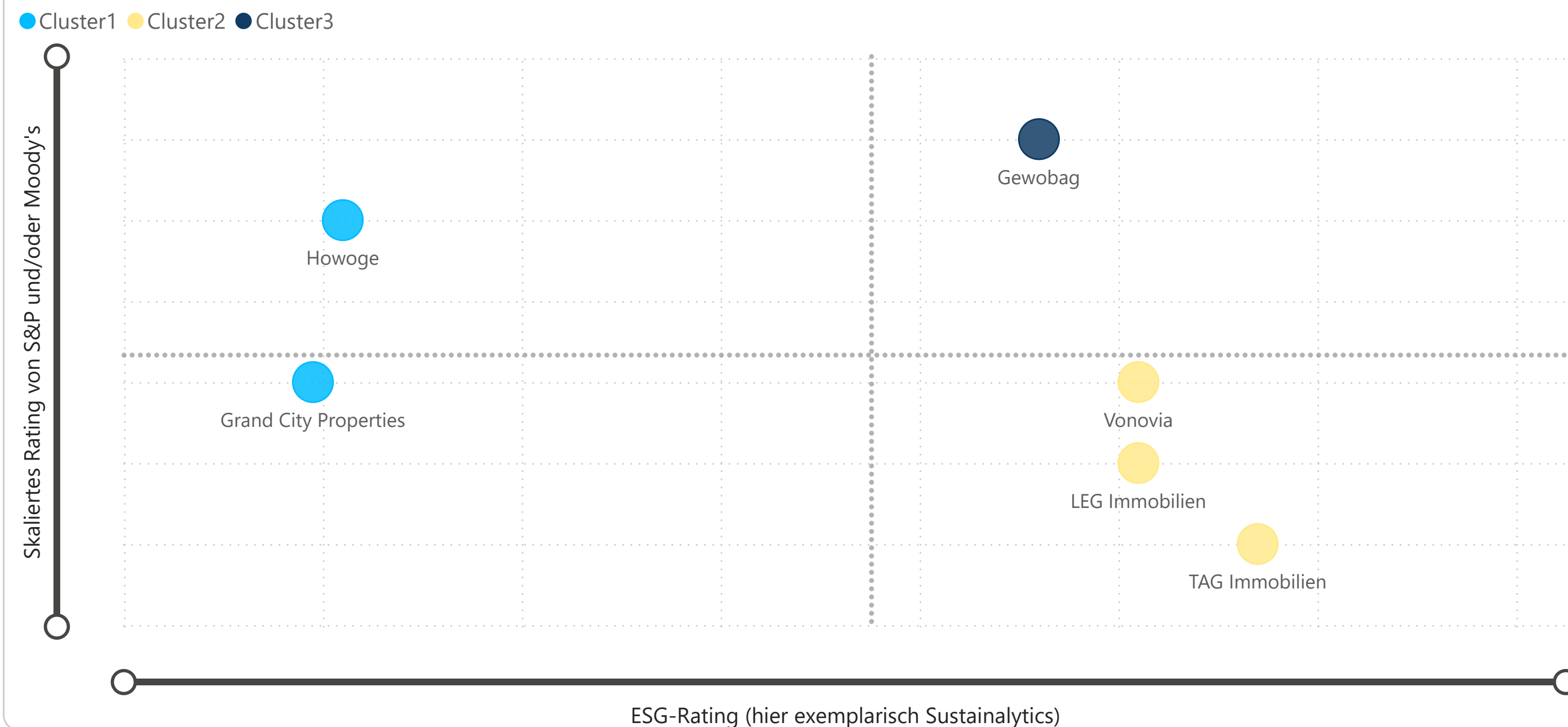
Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Die Analyse wurde exemplarisch auf „B“ gestellt; durch Verschiebungen hin zu Effizienzklasse „A“ steigen die Zahlen erheblich. Fördermaßnahmen oder Abzinsungseffekte sind nicht berücksichtigt.
- Betrachten wir die Szenario-Analyse der Nassauischen Heimstätte mit weiteren Annahmen auf der übernächsten Seite.

„Da springt die Nadel selbst bei einem eher konservativen Ansatz auf beträchtliche Milliardenbeträge – teilweise pro Unternehmen.“

Relation von ESG-Rating und Finanzrating



Unternehmen

- ☐ berlinovo
- ☐ Castellum
- ☐ CTP
- ☐ Deutsche Wohnen
- ☐ Gecina
- ☒ Gewobag
- ☐ Goodman
- ☒ Grand City Properties
- ☐ Hammerson
- ☒ Howoge
- ☒ LEG Immobilien
- ☐ Merlin Properties
- ☐ Prologis
- ☐ PSP Swiss Property
- ☐ Segro
- ☒ TAG Immobilien
- ☐ Unibail-Rodamco-Westfield
- ☒ Vonovia
- ☐ Warehouses De Pauw (WDP)

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Die Grafik zeigt die Relation zwischen ESG- und Finanzratings.
- Wir greifen die Diskussion zur energetischen Modernisierung von Portfolios erneut auf.
- TAGs Portfolio war energetisch deutlich effizienter als der Markt. Ist dieser Vorteil an deutlich weniger künftigem Investitionsbedarf im Finanzrating enthalten?

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Unser Dashboard ist auch auf die Analyse und Simulation nachhaltiger Cashflows ausgerichtet.

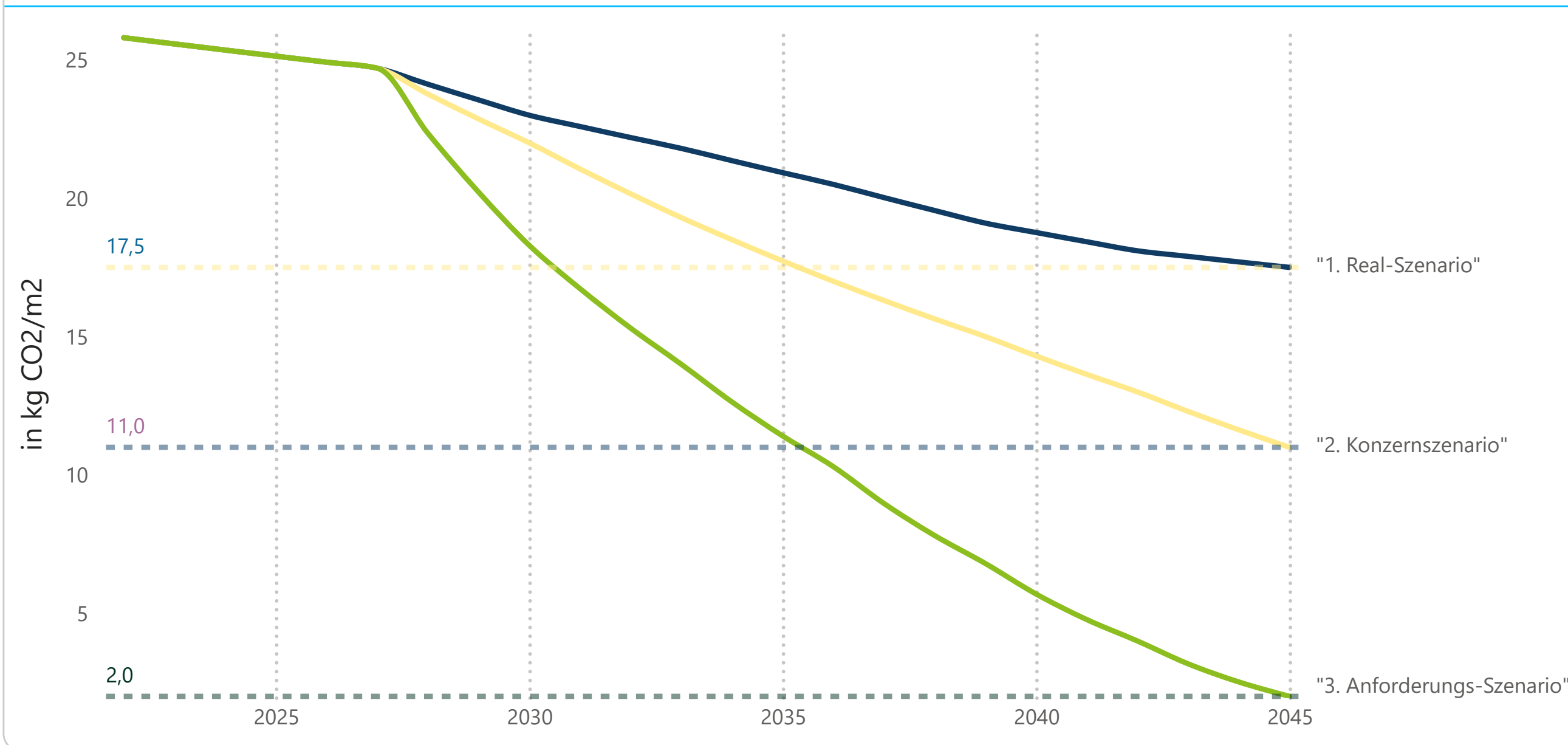
„Letztlich werden die Financial Stakeholder das Thema Finanzierungslücke oder Anpassung der Ziele besser verstehen wollen.“

Frage 9

„Wer soll das bezahlen? Wer hat so viel Geld?“

9.3 Welche Stakeholder können was stemmen?

Die Nassauische Heimstätte hat in den letzten beiden Nachhaltigkeitsberichten Investitionskosten abhängig vom Klimapfad dargestellt - Kalkulation über die Gesamtlaufzeit



Investitionsbedarf

Finanzierungslücke

1,4 Mrd. €

0,3 Mrd. €

3,6 Mrd. €

2,5 Mrd. €

7,5 Mrd. €

4,6 Mrd. €

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Laut NHW-Analyse ist die Kalkulation der Vorseite zu niedrig. Szenarioanalysen zeigen, dass der Klimapfad nur mit einer erheblichen Finanzierungslücke realisierbar ist.
- Zur Einordnung der Finanzierungslücke: Die NHW verwaltet rund 60.000 Wohneinheiten, die LEG etwa 100.000 mehr.

Quelle: Nassauische Heimstätte / Text im ESG-Dashboard eingelesen. Im Bericht des Jahres 2023 entfällt das mittlere Szenario.

Weitere Schichten der Analyse:

- Wir halten die unterschiedlichen Einschätzungen der Unternehmen für durchaus anregend und hilfreich – ein notwendiger Dialog und auch Wettbewerb um die besten Konzepte.
- Jedoch sind die Dimensionen der Zahlen so groß, dass das Interesse der Stakeholder, die Zahlen besser einzuordnen, deutlich steigt. Das gilt insbesondere auch für die Eigen- und Fremdkapitalfinanzierer.

„Die NHW beschreibt, was aus ihrer Sicht bei gegebenem Verschuldungsgrad noch machbar ist: „Real-Szenario“.“

Frage 10

Wird die Transformationsfähigkeit der Unternehmen unterschätzt?

● 10.1 Wie können die Geschäftsmodelle angepasst werden?

Unsere Gespräche mit dem Top-Management führen stets zu einem Punkt: Um Nachhaltigkeitsziele kosteneffizient zu erreichen, braucht es Prozess- und Produktinnovationen. Der Sektor entwickelt sein Innovationspotenzial im kontinuierlichen Austausch weiter. Wie stark lässt sich die aktuelle Finanzierungslücke durch Kostensenkungspotenziale bei Bau und Modernisierung schließen? Wir kennen die Antwort nicht, aber ohne diese Bemühungen bleibt die Lücke gewaltig groß.

● 10.2 Kennen Sie die bereits diskutierte Klaviatur des Sektors?

Nachhaltigkeitsberichte haben die Relevanz strategischer Themen für das Geschäftsmodell und die Erwartungen der Stakeholder längst aufgezeigt.

Wir stellen Ihnen exemplarisch einige Einschätzungen von Unternehmen vor. Für ESRS-Analysen ist diese Strategiebe-trachtung unter „cross-functional“ Gesichtspunkten hilfreich – d.h. für die Einbettung der Standards in Bezug auf Strategie und Geschäftsmodell.

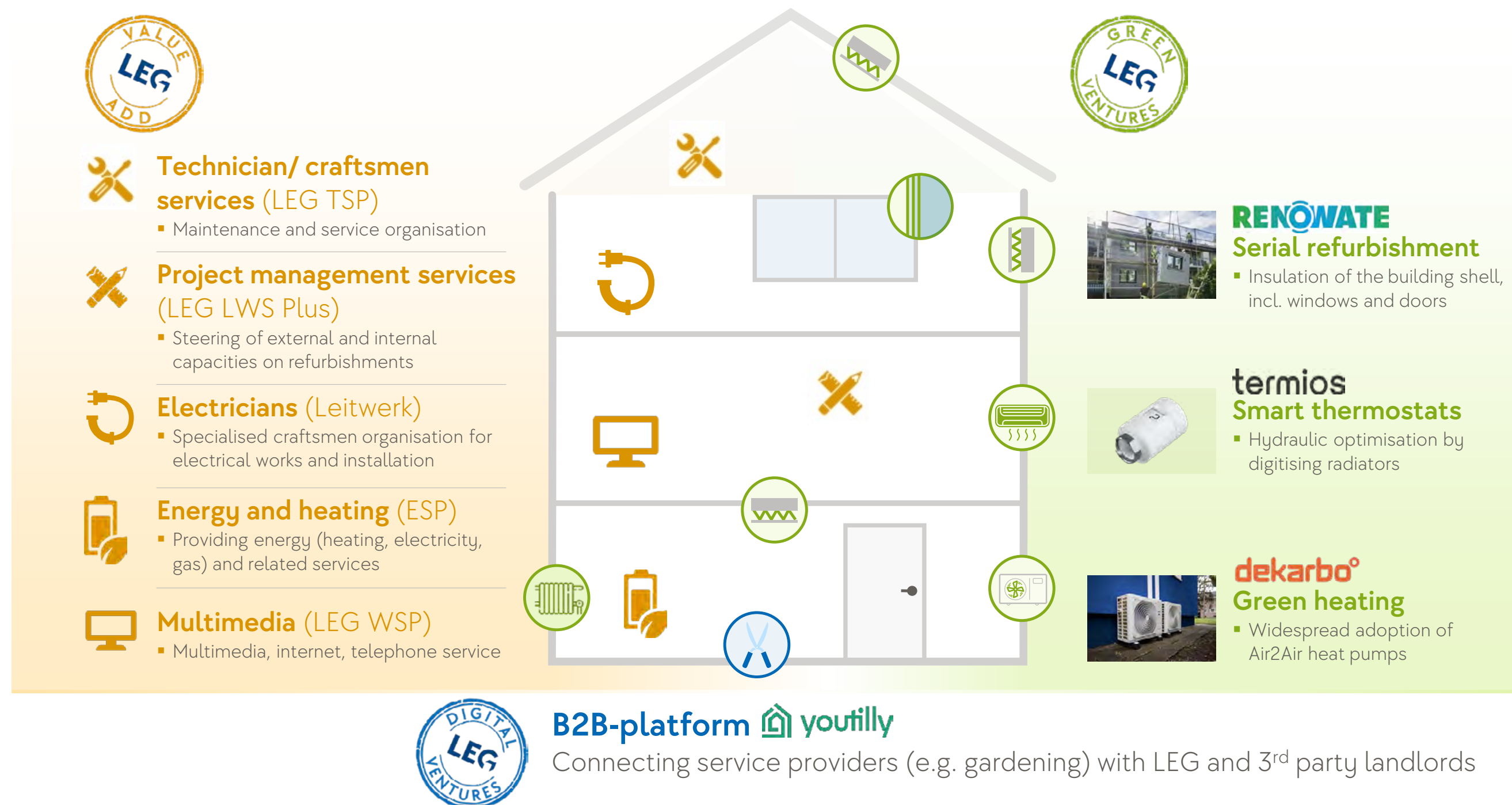
● 10.3 Kennen Sie die Unterschiede der ESG-Strategien?

Besonders spannend ist es, die Nuancen in der Beschreibung der ESG-Strategien herauszufiltern. Unterschiedliche Blicke nach vorn. Positiv ist, dass viele der Unternehmen strategische Handlungsfelder definiert haben und es als Transformation des Sektors verstehen.

Wird die Transformationsfähigkeit der Unternehmen unterschätzt?

10.1 Wie können die Geschäftsmodelle angepasst werden?

Transformatische Anpassung des Geschäftsmodells am Beispiel LEG



Quelle: LEG

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Transformation birgt Chancen zur Anpassung des Geschäftsmodells. Große Kundenportfolios und Innovationskraft ermöglichen Skalierbarkeit. Teilweise sind es „make-or-buy“-Entscheidungen.
- In jedem Fall gewinnt die strategische Analyse der Wertschöpfungskette an Bedeutung.

Weitere Schichten der Analyse:

- Das Verständnis von Geschäftsmodell und Sektor hilft bei der Einschätzung von Auswirkungen, Chancen und Risiken und kann Wege deutlich abkürzen.

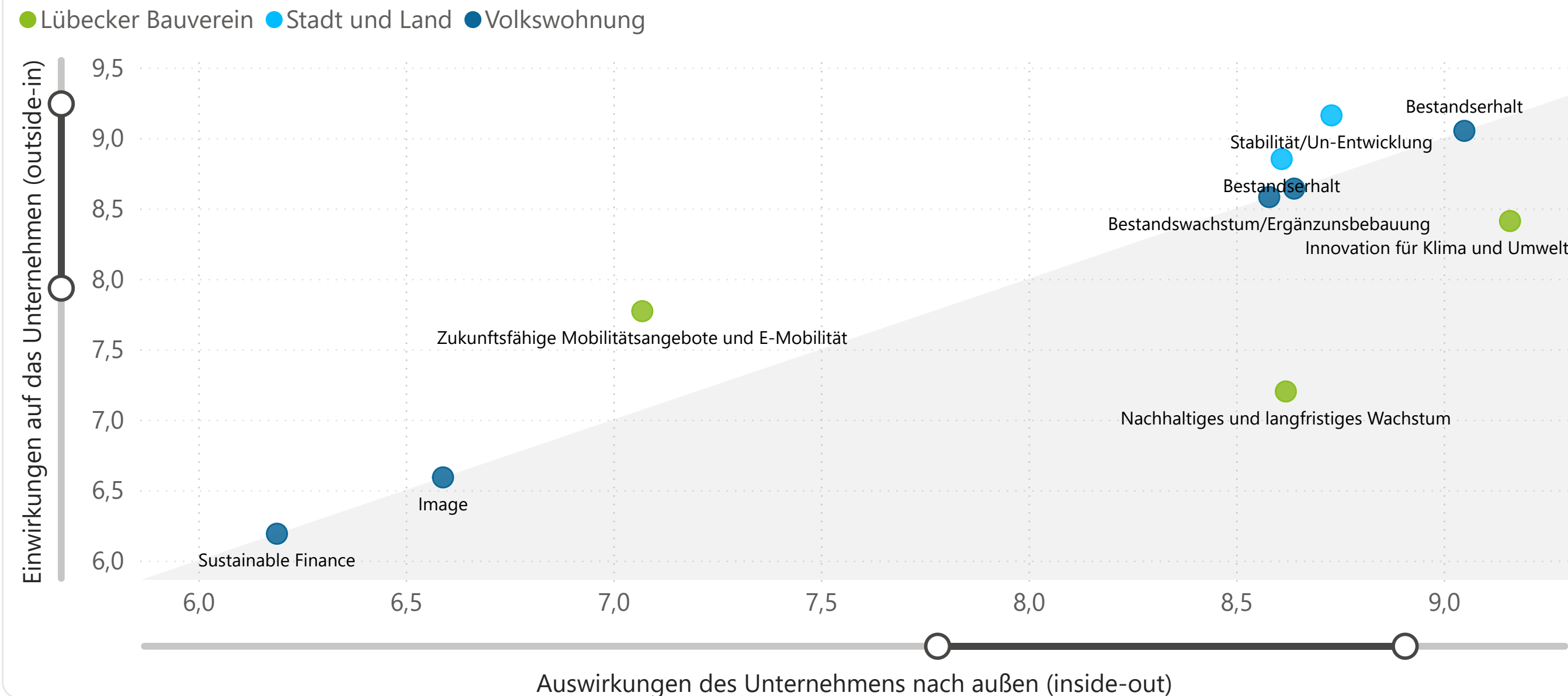
„Das Verständnis von Strategie und Geschäftsmodellen gewinnt an Bedeutung.“

Wird die Transformationsfähigkeit der Unternehmen unterschätzt?

10.2 Kennen Sie die bereits diskutierte Klaviatur des Sektors?

Einschätzungen der Unternehmen aus den Wesentlichkeitsmatrizen der Berichterstattung

In den ESRS-Analysen unterstützend für die Einschätzung von Strategie und Geschäftsmodell ("cross-functional")



Auswahl

Business model	Governance
Environmental	Social

Unternehmen

- ☒ Alle auswählen
- ☐ berlinovo
- ☐ Dawonia
- ☐ GESOBAU
- ☐ Gewobag
- ☐ Grand City Properties
- ☐ GWW Wiesbaden
- ☐ Howoge
- ☐ Instone
- ☐ LEG Immobilien
- ☒ Lübecker Bauverein

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Wir haben Ihnen exemplarisch einen Auszug von Strategie-Themen dargestellt, die von den ausgewählten Unternehmen bereits bewertet wurden.
- Ein wichtiger Punkt im Rahmen der hier vorliegenden Kern-themen der Studie ist der vom Lübecker Bauverein hoch bewertete Punkt „Innovation für Klima und Umwelt“. Ansonsten geht es in den Beispielen sehr stark um das Thema Erhalt des Wohnungsportfolios.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- In vielen sonstigen Beispielen steht die Transformationsfähigkeit im Sinne von Produkt- und Prozessinnovationen stark im Fokus. Ebenfalls das Thema Digitalisierung.

„Bestandserhalt und –ausweitung sowie nachhaltig innovative Prozesse und Produkte rund um das Thema Sanierung.“

Wird die Transformationsfähigkeit der Unternehmen unterschätzt?

10.3 Kennen Sie die Unterschiede der ESG-Strategien?

Analyse der Kernsäulen der ESG-Strategien als Möglichkeit zum Strategieabgleich

Säule	Unternehmen	Strategiesäulen
1	Wohnstätte Stade	> Die Wohnstätte Stade eG verfolgt eine Nachhaltigkeitsstrategie, die darauf abzielt, im Einklang mit branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren. Das Geschäftsmodell ist nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf den Nutzen für die Mitglieder durch gute, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil der Unternehmensaktivitäten im Spannungsfeld von Sozialem, Ökologie und Ökonomie.
2	Wohnstätte Stade	> Um den Satzungszweck zu konkretisieren, hat der Aufsichtsrat und Vorstand acht geschäftspolitische Leitlinien entwickelt. Eine wesentliche Zielsetzung ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Stade unter Berücksichtigung eines gleichberechtigten Zugangs aller Bevölkerungsgruppen frei von Diskriminierung. Des Weiteren bekennt sich das Unternehmen zum Klimaschutz mit dem Ziel, die Energieversorgung des Bestands spätestens 2045 klimaneutral zu organisieren und strebt nach wirtschaftlicher Stabilität und Unabhängigkeit. Mittel- bis langfristig wird ein Ausbau der Marktpositionierung in Stade angestrebt, auch um zum sozialen Ausgleich in den Quartieren beizutragen.
3	Wohnstätte Stade	> Die zentralen Stellgrößen mit Wirkung auf die Nachhaltigkeit der Wohnstätte Stade eG sind die sozialverträgliche Ausgestaltung der Vermietungsaktivitäten. Die Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert sich auf den Gebäudebestand und die energetische Gebäudesanierung. Weitere Handlungsfelder im Kontext gesellschaftlicher, ökologischer und wirtschaftlicher Entwicklungen sind vorgesehen.
4	Wohnstätte Stade	> Konkrete Ziele bis 2030 wurden für verschiedene Kenngrößen definiert, darunter der Verschuldungsfaktor, der Abstand zur Marktmiete, die Haushaltsbelastungsquote, die Bestandspflegequote, die Transfereinkommensquote und die CO2-Emissionen. Bis 2026 soll eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet werden, die sich an den Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (GdW) sowie den Sustainable Development Goals (SDG) orientiert. Die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie ist jedoch auch mit kurzfristigen Kosten- und Mietwirkungen verbunden.

Unternehmen

- ☐ allerland Immobilien
- ☐ Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung
- ☐ Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK
- ☐ bauverein
- ☐ Bauverein der Elbgemeinden
- ☐ Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft
- ☐ Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892
- ☐ Berlinovo
- ☐ BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immob...
- ☐ BREBAU
- ☐ BWB
- ☐ Dawonia
- ☐ degewo
- ☐ Dortmunder Gesellschaft für Wohnen
- ☐ Freiburger Stadtbau Verbund
- ☐ GAG Immobilien
- ☐ GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft
- ☐ Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

Beitrag zu den Fragestellungen:

- Der Sektor hat ein hohes Ambitionslevel für die strategische Weiterentwicklung.
- Die klare strategische Ausrichtung ist größenunabhängig.
- Die Unternehmen stellen sich den Herausforderungen und Marktunsicherheiten. Bei der Einschätzung der Machbarkeiten und der finanziellen Herausforderungen teilen sich die Wege.

Quelle: Auszug ESG-Dashboard IVA ANALYTICS – ©IVA ANALYTICS GmbH

Weitere Schichten der Analyse:

- Das Dashboard enthält ein ganzes Modul zum Thema Strategie und Geschäftsmodell als Kontext für die ESG-Analysen.

„Das Machbare machen.“



„Fokus setzen, Klarheit schaffen und Realität finden!“

Die Auswirkungen des Sektors auf Umwelt und Gesellschaft sind vielfach hoch oder gar sehr hoch. Das realistisch Machbare wird gerade Bericht um Bericht herausgeschält.

Es geht um unsere Umwelt und unsere Gesellschaft, wie wir verantwortlich leben und wohnen. Es geht aber auch um die Finanzierungsfähigkeit des Sektors, um dessen Chancen und Risiken. Die Wesentlichkeitsanalyse lässt grüßen.“

Suchen Sie die Abkürzung?

Dann schauen Sie doch einfach mit uns sektorspezifisch jenseits der eigenen vier Wände. Validieren Sie Ihre Zwischenergebnisse.

Die Tür steht offen!

Sie starten ohne eigene Daten, Vorbereitung und Arbeitsaufwand eine erste Reflektion mit den öffentlich zugänglichen Daten von 70 Wohnungsunternehmen gleichzeitig.



Disclaimer

Diese ESG-Studie wurde mit größter Sorgfalt und auf Basis verfügbarer Informationen erstellt. Sie enthält Analysen, Einschätzungen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung von Unternehmen, die auf aktuellen Daten, Annahmen und Modellen beruhen. Trotz sorgfältiger Prüfung kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Inhalte übernommen werden.

Zukunftsgerichtete Aussagen sind mit Unsicherheiten behaftet und unterliegen externen Einflüssen, die sich unserer Kontrolle entziehen. Die in dieser Studie enthaltenen Informationen stellen keine Anlageberatung, Kauf- oder Verkaufsempfehlung dar. Jede Investitionsentscheidung sollte auf individueller Recherche und professioneller Beratung basieren.

Die Herausgeber übernehmen keine Haftung für Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieser Studie entstehen.

Autoren:



Markus Hesse

IVA Analytics GmbH
markus.hesse@iva-analytics.com
www.go-sustain.com



Sven Carstensen

bulwiengesa AG
carstensen@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de



Dr. Sebastian Reich

Go.Sustain. Netzwerk
sebastian.reich@go-sustain.com
www.go-sustain.com



Ingo Schwarz

Go.Sustain. Netzwerk
ingo.schwarz@go-sustain.com
www.go-sustain.com

Bildnachweis:

S. 21: Kalle Kolodziej/stock.adobe.com; S. 62: Joseph Maniquet/stock.adobe.com;
Personenfotos: Go.Sustain./bulwiengesa; S. 1, 7, 47 incl. grafische Adaptionen: KI-generiert