

## Textbausteine (Empfehlungen) für den Lagebericht von Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung der ESG-Mindestanforderungen (Stand: 02/2026)

Informationen zur Nachhaltigkeit (ESG) sind ein verpflichtender Teil der Lageberichterstattung, wenn einzelne Aspekte für die Geschäftstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr oder die Prognoseberichterstattung oder den Risikobericht eine besondere Bedeutung haben. Eine Berichtspflicht sehen wir insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung sowie der physischen Klimarisiken auf das jeweilige Unternehmen.

Die Textbausteine sind als Empfehlungen zu verstehen, die in Abhängigkeit von den jeweiligen Gegebenheiten des Unternehmens anzupassen sind. Sie sind ausdrücklich von einem Nachhaltigkeitsbericht abzugrenzen, der grundsätzlich nicht Gegenstand des Lageberichts ist.

### Lagebericht - rechtliche Vorgaben -

### Umsetzungsbeispiel

<p>Ausgangspunkt für die Darstellung und Analyse von Geschäftsverlauf und Lage sollten <b>grundlegende Angaben zum Geschäftsmodell (Strategie)</b> des Unternehmens bilden.</p>	<p><b>1. Grundlagen des Unternehmens</b></p> <p>Wir sind ein Wohnungsunternehmen [Rechtsform] mit Sitz in [...] und verwalten [...] eigene Wohnungen, [...] Gewerbeflächen und [...] Stellplätze. Außerdem werden [...] Wohnungen für Dritte verwaltet.</p> <p>Ziel des Vorstandes/der Geschäftsführung ist, den Immobilienbestand unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts bis 2045 klimaneutral zu entwickeln.</p> <p>Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.</p> <p>Dazu haben wir folgende Ausgangswerte ermittelt:</p> <p><i>Hier aufzuführen: Aussagen zur Klassifizierung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen (tabellarisch oder textliche Darstellung).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Anteile des Bestandes in den Energieeffizienzklassen</i></li> <li>- <i>Durchschnittl. Energieverbrauch (kWh/m<sup>2</sup>/a)</i></li> <li>- <i>Durchschnittl. CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>/a) in Scope 1 und Scope 2</i></li> <li>- <i>Clusterung des Bestands nach Art der Energieversorgung (Energieträger)</i></li> </ul> <p>Der durchschnittliche Energieverbrauch unseres Bestandes beträgt [...] kWh/m<sup>2</sup>/a. Dabei liegen [...] % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C. Bezogen auf den Gesamtbestand werden [...] % durch Fernwärme versorgt, während [...] % mit eigenen Gas-/Ölheizungen beheizt</p>
---	---

	<p>werden. Im Durchschnitt betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen [...] kg/m<sup>2</sup>/a).</p> <p><i>Alternativ:</i></p> <p>Aktuell haben wir noch keine Bestandssegmentierung im Hinblick auf Energieträger, Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgenommen. Wir beabsichtigen diese Informationen bis zum Jahr [...] zu erheben.</p>
<p>Bei der Darstellung des Geschäftsverlaufs ist auch ein <b>Soll-Ist-Vergleich zur Vorjahresplanung</b> vorzunehmen. Folgende Aussagen zu den ESG kommen hier beispielhaft in Betracht.</p>	<p><b>2. Wirtschaftsbericht</b></p> <p><b>2.1. Rahmenbedingungen</b></p> <p><b>2.2. Geschäftsverlauf</b></p> <p>Für das abgelaufene Geschäftsjahr hatten wir im Hinblick auf unsere Strategie folgende Maßnahmen geplant: [...].</p> <p>Diese Maßnahmen wurden <i>planmäßig/teilweise</i> umgesetzt. Hierdurch ergeben sich in Zukunft Energieeinsparungen in Höhe von [...] und CO<sub>2</sub>-Einsparungen in Höhe von [...].</p> <p>Die bestehende Strategie zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr <i>weitgehend/teilweise/nicht</i> umgesetzt werden. Aufgrund von Kapazitätsengpässen im <i>Handwerksbereich/fehlenden Finanzierungsmöglichkeiten/begrenzten Mieterhöhungsspielräumen</i> mussten [...] geplante energetische Sanierungsmaßnahmen zeitlich verschoben werden.</p> <p><i>Alternativ:</i></p> <p>Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr an [...] Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt.</p> <p><i>Alternativ:</i></p> <p>Auf Grund der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr die im Rahmen der Klimastrategie für das Geschäftsjahr [...] geplanten Maßnahmen nur im eingeschränkten Umfang umgesetzt werden. <i>[Weitere Ausführungen]</i></p> <p>Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden die Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung wie folgt umgesetzt: [...]</p>

Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung (sog. Prognosebericht) mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (sog. **Chancen- und Risikobericht**) zu beurteilen und zu erläutern. Zugrundeliegende Annahmen sind anzugeben.

Grundlage sollte eine Beschreibung des Risikomanagementsystems sein. Mögliche Risiken sind dort nach Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unter Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen zu bewerten.

Zu berichten ist über wesentliche Chancen und Risiken sowie über die wesentlichen Annahmen, die den Prognosen zugrunde liegen.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

[...]

*Nachfolgend Bsp. für Nachhaltigkeitsrisiken, die unternehmensindividuell verwendet werden können bzw. anzupassen sind:*

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, sodass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen. *Ggf.: Dieser Teilprozess ist bereits abgeschlossen.*

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Ein hieraus resultierender Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert *liegt bereits vor/soll bis [MM/JJJJ] erstellt werden.*

*Ggf.:* Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele aufgrund unserer wirtschaftlichen Situation (*ggf. Hinweis auf Leerstand oder Verschuldungsgrad*) ohne weitere Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind.

*Ggf.:* Eine Finanzierung der Klima-Investitionen durch Mietererhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Bsp. für physische Klimarisiken:

Ein weiterer Aspekt unserer Risikobetrachtungen sind physische Klimarisiken. Hierzu zählen sowohl akute Risiken aus Extremwetterereignissen (z. B. Starkregen, Sturm, Hagel, Überschwemmungen) als auch chronische Risiken infolge langfristiger klimatischer Veränderungen (insbesondere kontinuierlicher Temperaturanstieg, häufigere Hitzeperioden und veränderte Niederschlagsmuster). Für uns können sich hieraus insbesondere Risiken für den Gebäudebestand und die Bewirtschaftung ergeben, etwa *durch Gebäudeschäden an Dach- und Fassadenflächen/ Feuchtigkeitseinträge in Folge von Starkregenereignissen/ Überlastung von Entwässerungssystemen/Schäden an technischen Anlagen/sowie Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit und Wohnqualität (z. B. Überhitzung von Wohnungen)*. Darüber hinaus können erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse, temporäre Mietausfälle bzw. Leerstandsrisiken nach Schadensereignissen sowie steigende Versicherungsprämien oder eingeschränkte Versicherbarkeit einzelner Risiken eintreten.

*Ggf.:* Wir haben die für unsere Standorte und unseren Bestand relevanten physischen Klimarisiken analysiert / und in das Risikomanagement integriert. Insgesamt werden physische Klimarisiken als mittel- bis langfristig bedeutsam eingeschätzt; bestandsgefährdende Auswirkungen sind nach aktueller Bewertung nicht erkennbar, können sich jedoch bei einer weiteren Zunahme von Extremwetterereignissen oder bei Schadenshäufungen nachteilig auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Im Rahmen der Risikosteuerung werden präventive und reaktive Maßnahmen berücksichtigt, u. a. die laufende Zustandserfassung risikobehafteter Bauteile, die Priorisierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dach- und Fassadensanierung, Schutz vor Feuchtigkeitseintritt, Verschattung und sommerlicher Wärmeschutz), die Prüfung von Objekt- und Quartiersentwässerung sowie die regelmäßige Überprüfung des Versicherungsschutzes und der Notfall- bzw. Schadenprozesse.

Prognosegegenstand sind die im Wirtschaftsbericht dargestellten finanziellen Leistungsindikatoren, welche zur Steuerung verwendet werden (**mindestens Liquidität und Jahresergebnis**).

Prognosen sind auch zu den **bedeutsamsten Kennzahlen** (Miethöhe, Instandhaltungskosten, ...) abzugeben, sofern diese zur Steuerung verwendet werden.

Bei großen Gesellschaften (§ 267 HGB) gilt die Prognosepflicht auch für nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.

Jede Prognose hat dabei eine **Aussage zur erwarteten Entwicklung der jeweiligen Größe** hinsichtlich Richtung und Intensität der Veränderung zu treffen. Demnach sind nur Punkt-, Intervall- oder qualifiziert-komparative Prognosen zulässig.

Der **Prognosezeitraum** beträgt mindestens ein Jahr. Absehbare Sondereinflüsse auf die wirtschaftliche Lage (hierzu zählen auch entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen) nach dem Prognosezeitraum sind darzustellen und zu analysieren.

#### 4. Prognosebericht

Die Genossenschaft plant im kommenden Geschäftsjahr folgende Maßnahmen, die auf das Ziel CO<sub>2</sub>-Senkung/ Energieeinsparung abzielen: [...]

Bis zum Geschäftsjahr [...] sollen alle Gebäude, die vor dem Jahr [...] erbaut wurden, energetisch saniert werden. Für das nächste Geschäftsjahr folgende Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion geplant: [...]

Die Eigenbelastung aus dem CO<sub>2</sub>Kostenaufteilungsgesetz haben wir unter Berücksichtigung der Struktur unserer Wärmeversorgung, den Emissionsfaktoren und CO<sub>2</sub>-Preisen für das kommende Geschäftsjahr in Höhe von [...] TEUR geplant.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Heizungsoptimierung von [...] TEUR zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen.