

# ESG und digitale Gebäudeinfrastruktur – die Hebel für Ihre Nachhaltigkeitsstrategie

Webinar 27.1.2023



# Herzlich Willkommen – unser Webinar startet gleich



Schön, dass Sie dabei sind. Wir schalten die Micros stumm und die Webcams sind während des Webinars automatisch deaktiviert



Fragen können Sie gerne über das Fragen-Fenster stellen. Wir beantworten diese im Anschluss des Webinars



Die Aufzeichnung des Webinars erhalten Sie in den nächsten Tagen. Alle Aufzeichnungen finden Sie auf unserer Website: [vodafone.de/immobilienwirtschaft](https://vodafone.de/immobilienwirtschaft)





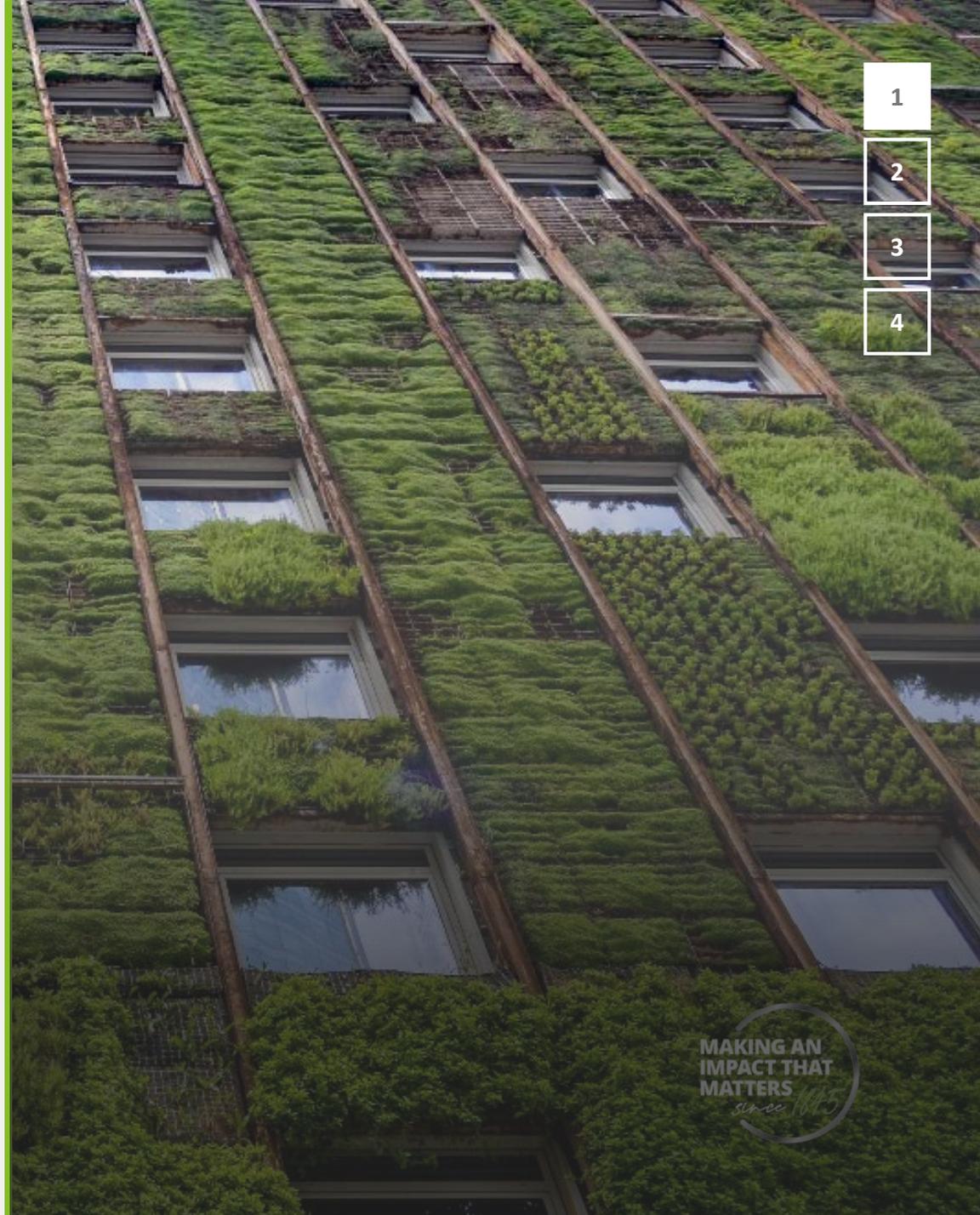
## ESG in der Wohnungswirtschaft

*Treiber & regulatorische Anforderungen*

Deloitte Consulting GmbH | 27. Januar 2023

1

Kurze Vorstellung  
Deloitte



1

2

3

4

MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
since 1915

# Wir freuen uns Sie kennenzulernen!

Unser Team rund um das Thema Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft



Im heutigen  
Termin

**Nicola Machaczek**  
Manager  
Real Estate Consulting



**Julia Launer**  
Manager  
Real Estate Consulting



**Philipp Tetzlaff**  
Senior Consultant  
Real Estate Consulting



**Marie-Luise Guyot**  
Consultant  
Real Estate Consulting



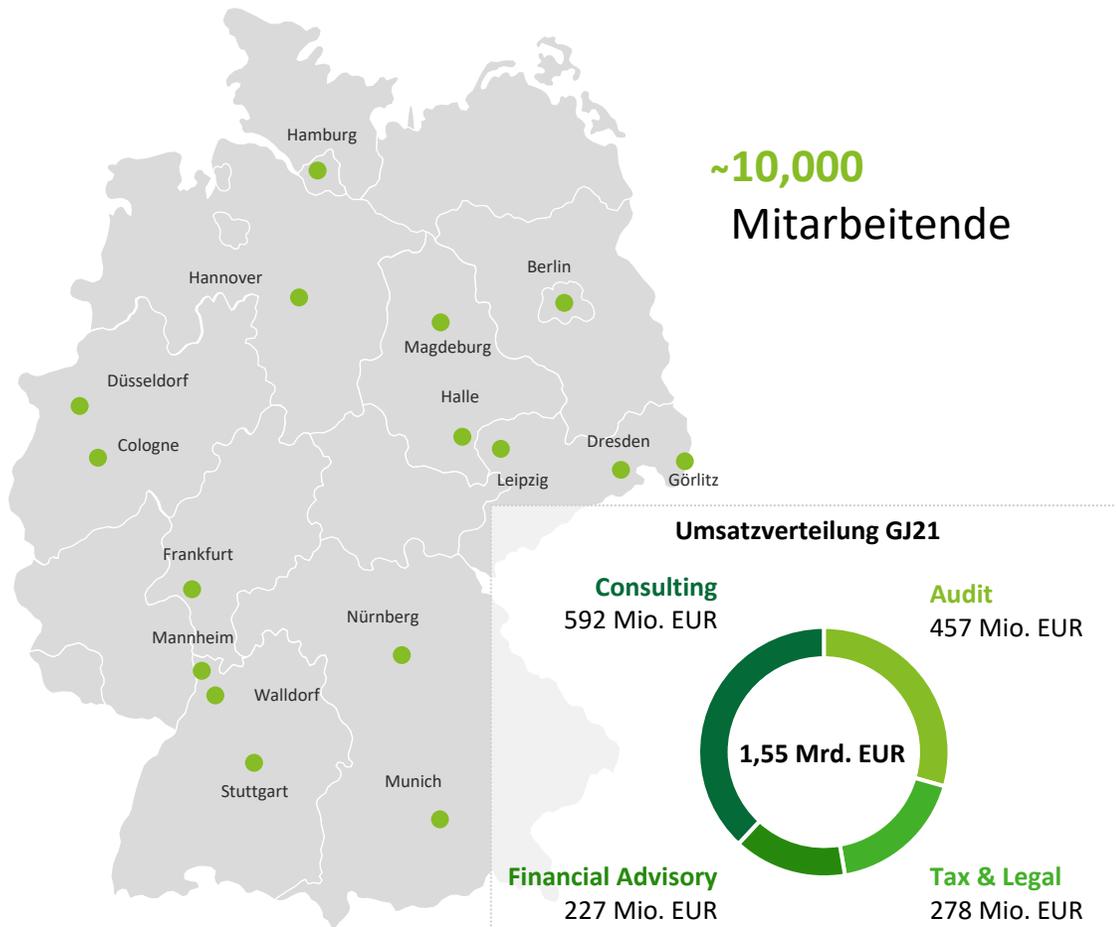
**Sebastian Rohloff**  
Consultant  
Real Estate Consulting



# Deloitte in Deutschland

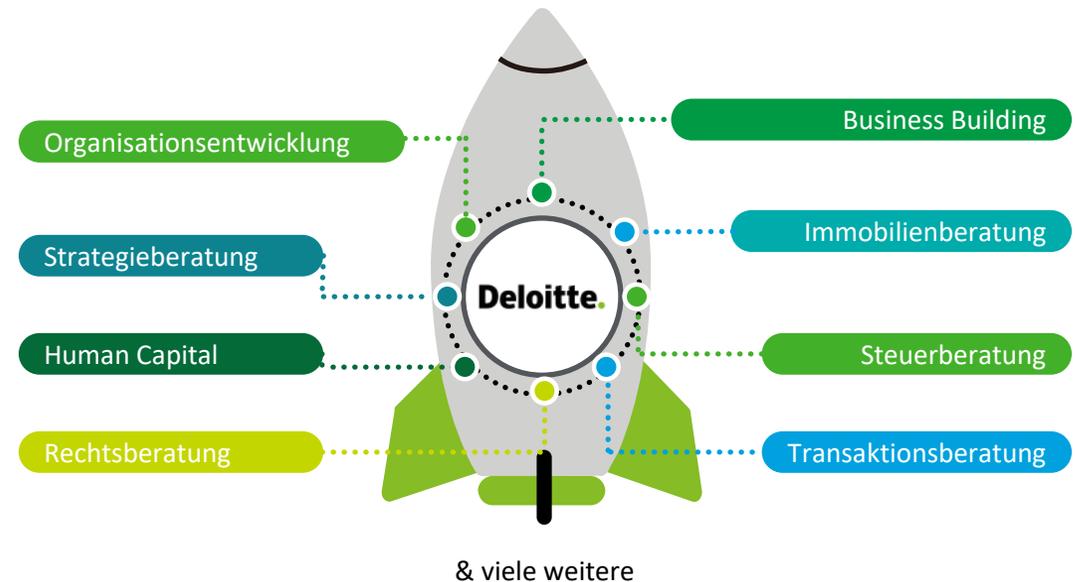
Wir arbeiten eng mit den anderen Geschäftsbereichen von Deloitte zusammen, um unseren Kunden mit rund 10.000 Mitarbeitenden an 16 Standorten integrierte Dienstleistungen in diversifizierten Teams zu bieten

## Über Deloitte Deutschland



## Unsere interdisziplinären Beratungsleistungen

Deloitte unterstützt mit einem **einzigartigen Portfolio** an Leistungen, die gleichermaßen Breite und Tiefe sowie interdisziplinäre Expertise vorweisen und so ganzheitlich beraten:



*Expertise in verschiedensten Industrien ist die Grundlage für unsere Beratungsleistungen*

# Housing @REC

Das Leistungsportfolio der Wohnungswirtschaft verbindet die Strategie- und Organisationsberatung mit den relevanten Trends der Branche, wie Digitalisierung und Automatisierung sowie ESG

## Leistungsportfolio



## Deep Dive

- **Strategische Entwicklung** von Wohnungsunternehmen
- Optimierung von **Geschäftsmodellstrategien**
- Entwicklung von **Portfolio- und Einzelobjektstrategien**
- **Post-Merger Integrationsstrategien**

- Organisatorische **Fusionierung** und **Restrukturierung**
- **Optimierung/Definition** von **Organisation** und **Prozessen**
- Performance Management und **Benchmarking**

- Entwicklung digitaler **Reifegradmodelle**
- **Digitalisierungs-, IT- und Daten-Strategie** sowie Datenmanagement
- Analyse **IT-Landschaft** und **Vendor Selection** Prozess
- Bewertung und Design von **Digitalisierungspotenzialen**

- **Nachhaltigkeits- und Klimaschutzstrategie**
- **Regulatorische** Umsetzungsbegleitung (**CSRD/EU-Taxonomie**)
- **ESG KPI** Definition und **Reporting** (prozessual/digital)

- Entwicklung von **Flächenkonzepten**
- Begleitung des **Cultural Change**
- Weiterentwicklung der **Unternehmens- und Führungskultur**
- Umsetzung von **agilen Organisations- und Projektstrukturen**

## Eminence

**Deloitte.**  
Befragung der **Top 20**  
Wohnungsunternehmen  
in Deutschland

Fokusthema:  
**Digitalisierung**

Studie zum Zielbild  
2025 der Wohnungs-  
wirtschaft

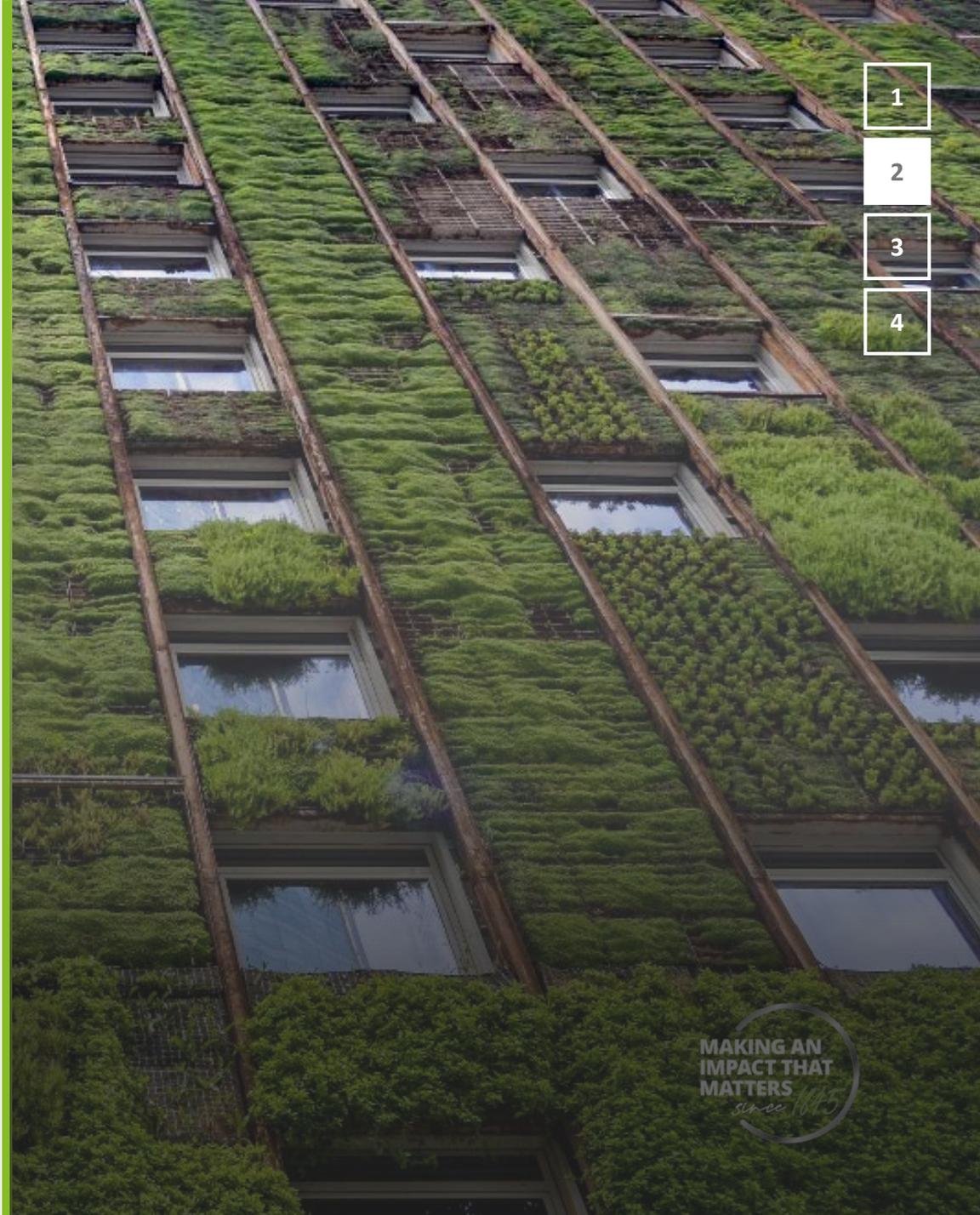
## Kunden

Logos of client companies:

- UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNSTADT
- VIVAWEST
- NEULAND - Wohnen. Leben. Neues bewegen.
- TAG Immobilien AG
- Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
- LEG
- berlinovo IMMOBILIEN
- IME IMMOBILIEN MANAGEMENT (ESSEN GARDEN IMME)
- VONOVIA

# 2

## Das zentrale Nachhaltigkeitsberichterstattungssystem der EU



1

2

3

4

# Einleitung – ESG Politische Einordnung

ESG fokussiert sich per Definition auf nachhaltige Aspekte, die in drei Säulen unterteilt sind

## Der Begriff ESG

---



### Environmental

Fokus auf **ökologische Nachhaltigkeit** wie beispielsweise:

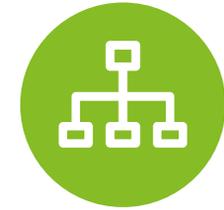
- Förderung von erneuerbaren Energien
- Energieeffiziente Gebäude
- Effizienter Umgang mit Energie und Rohstoffen
- Geringe Emissionen
- Vermeidung von Versiegelung
- Schutz von Umwelt (Flora & Fauna)
- Hilft dabei, das Klima zu schützen, Umweltverschmutzung zu vermeiden



### Social

Fokus auf **soziale und gesellschaftliche Aspekte** wie beispielsweise:

- Investitionen, die der Gesellschaft zugute kommen
- Einrichtung sozialer Infrastruktur in guter Qualität wie Kindertagesstätten oder Pflegeeinrichtungen
- Förderungen von wirkungsorientierten oder lokalen Unternehmen/Arbeitgebern
- Mindeststandards zur Beachtung von Menschenrechten



### Governance

Fokus auf die **Art der Unternehmensführung** wie beispielsweise:

- Förderung von Diversität
- Transparente Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung
- Nachhaltigkeitsmanagement innerhalb des Unternehmens
- Schulungen & Incentivierung von nachhaltigem Verhalten
- EU Taxonomie-Konformität?

# Einleitung – ESG Politische Einordnung

ESG und Nachhaltigkeit gewinnt in allen Bereichen rasch an Bedeutung, da vor allem Immobilien eine wichtige Rolle bei der Erreichung von Nachhaltigkeitszielen spielen

## Fakten und Zahlen



40%

**der weltweiten Emissionen** pro Jahr werden durch **Immobilien verursacht**

UN Environment Programme "Global Status Report For Buildings and Construction"  
– 2020



60%

**der global agierenden Investoren haben ESG-Kriterien adaptiert** (Ergebnis einer Umfrage zu den Absichten globaler Anleger in 2021)

CBRE: "Global Report – A Turning Point for ESG"  
– Oktober 2021



90%

**der globalen Konzerne planen höhere Investitionen** zur Verbesserung der ESG-Leistung und -Strategie

Cority: "The way forward for ESG – Survey"  
– Oktober 2021



€ 350 Billionen

**zusätzliche jährliche Investitionen der EU bis 2030** zur Ermöglichung eines grünen Übergangs durch Modernisierung des Kapitalstocks

European Commission: "Stepping up Europe's 2030 climate ambition"  
– September 2020



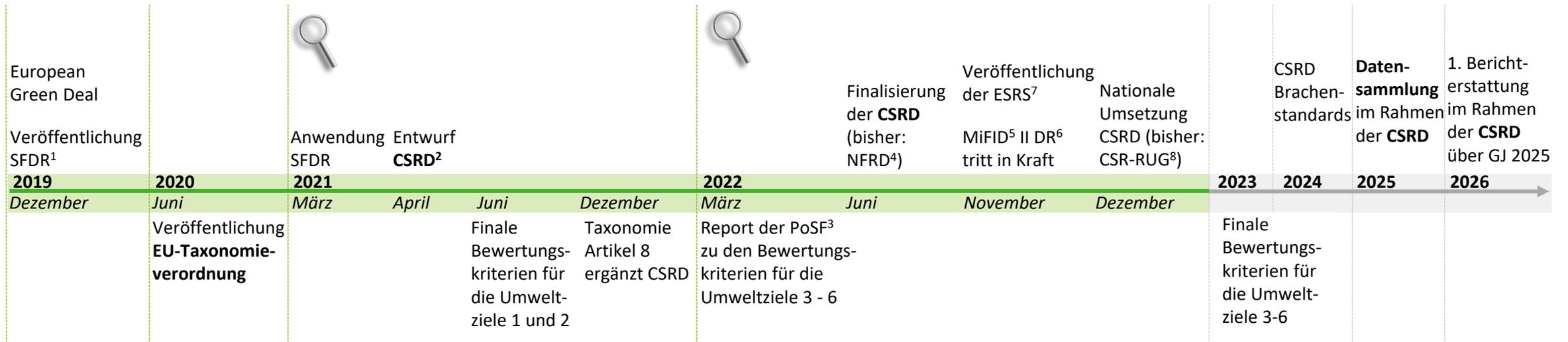
68%

der HR-Manager ordnen die **Mitarbeiter-Zufriedenheit und mentale Gesundheit** als **höchste Priorität** ein

Forbes: "The Future Of Work Is Employee Well-Being"  
– August 2021

# Einführung | Die Entwicklung des zentralen Nachhaltigkeitsberichterstattungssystems

Die CSRD sowie die ersten beiden Umweltziele der EU-Taxonomie sind schon final veröffentlicht. Die europäischen Reportingstandards, die nationale Umsetzung der CSRD sowie die vier weiteren Umweltziele stehen noch aus



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

Paris Climate Agreement Comes Into Effect  
Top 10 CO2 emitters worldwide and status of the Paris Agreement

China, USA, India, Russia, Japan, Germany, South Korea, Canada

**1.5°C**

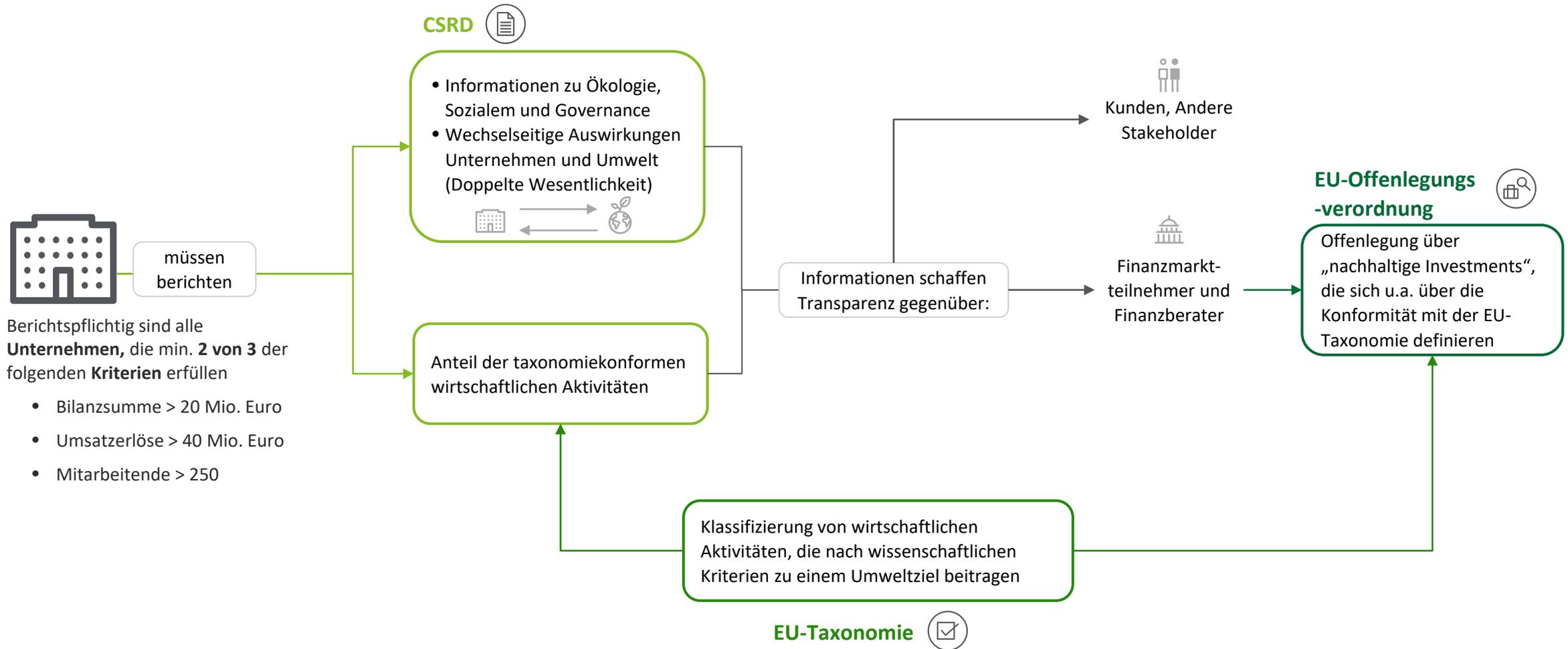
**The European Green Deal**  
von der Leyen Commission

**CO2-neutrale EU bis 2050**

#EUGreenDeal

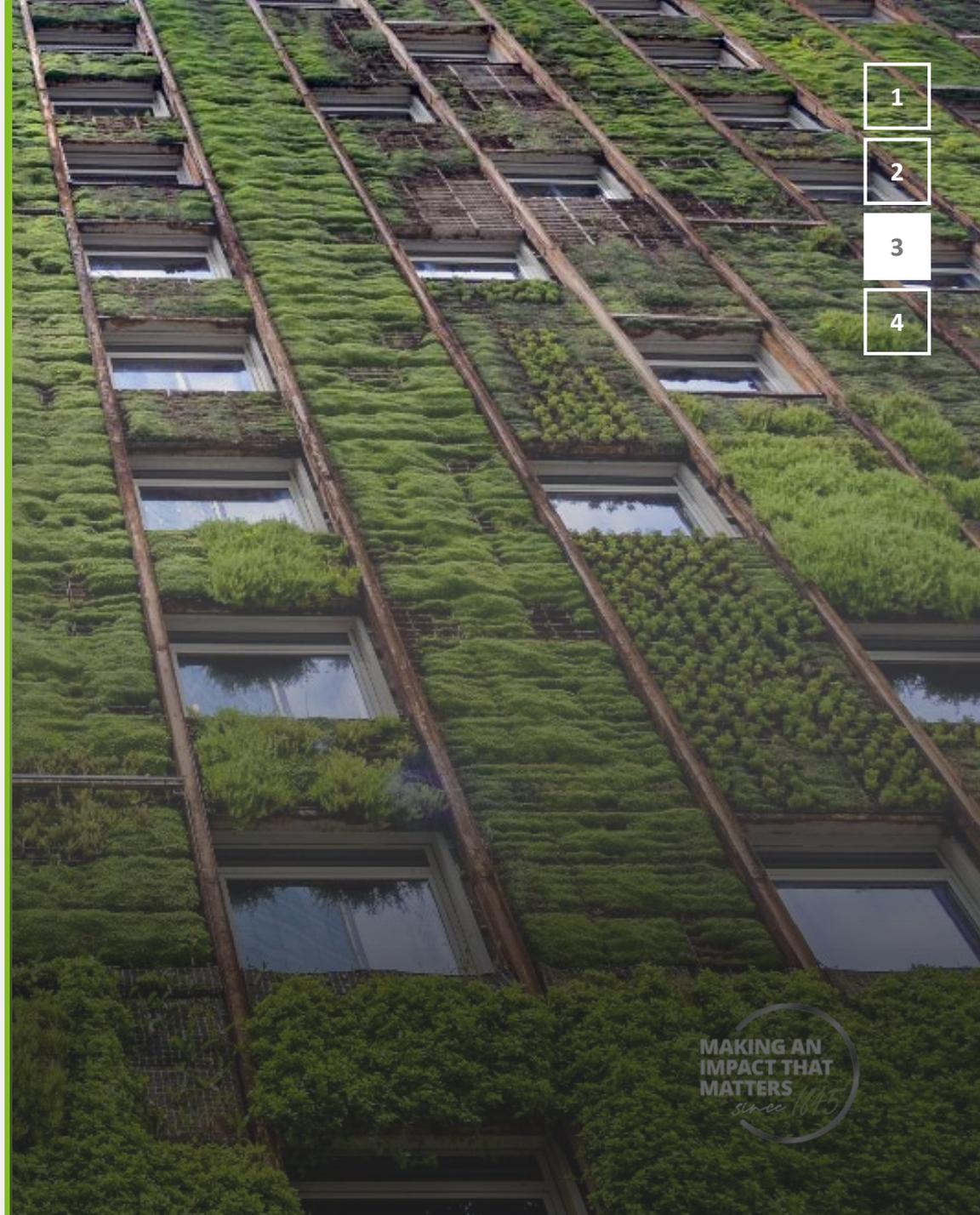
# Einführung | Zusammenhänge innerhalb des gesetzlichen Nachhaltigkeitsberichterstattungssystems

Die bevorstehende Berichtspflicht der CSRD betrifft Unternehmen, die rund 75 % des gesamten Umsatzes in Europa erwirtschaften und enthält grundlegende Vorschriften, die erfüllt und unabhängig geprüft werden müssen



# 3

## CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)



1

2

3

4

MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1915*

# CSRD | Anforderungen und Umfang

Die bevorstehende Berichtspflicht betrifft Unternehmen, die rund 75 % des gesamten Umsatzes in Europa erwirtschaften und enthält grundlegende Vorschriften, die erfüllt und unabhängig geprüft werden müssen



Die CSRD ist ein zentrales Element des Nachhaltigkeitsberichterstattungssystems, um einen konsistenten und kohärenten Fluss von Nachhaltigkeitsinformationen zu schaffen und die Kapitalflüsse in Richtung einer nachhaltigen und transparenten Wirtschaft zu lenken



Startet 2026  
für FY 2025



Alle **große Unternehmen** sowie alle **kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen**, müssen eine **integrierte Berichterstattung vorlegen** (wenige Ausnahmen)



Unternehmen müssen mit dem **Inkrafttreten der CSRD** auch die **Taxonomie-Konformität** ihrer **wirtschaftlichen Aktivitäten offenlegen**



Gemeldete Informationen müssen **extern geprüft** und dem Lagebericht beigefügt werden (Assurance)



Der Bericht muss **maschinell auslesbar** sein



## Berichtspflichtige Unternehmen

- Alle **börsennotierten Unternehmen** außer Kleinunternehmen: Mitarbeitende < 10 oder Umsatz < 20 mio. Euro
- Alle **Unternehmen**, die **2 von 3** der folgenden **Kriterien** erfüllen, unabhängig von einer Kapitalmarktorientierung
  - Bilanzsumme > 20 mio. Euro
  - Umsatzerlöse > 40 mio. Euro
  - Mitarbeitende > 250



## Berichtsinhalte

- Prozess der **Wesentlichkeitsanalyse** (doppelte Wesentlichkeit) zur Berücksichtigung relevanter **Risiken** und **negativer Auswirkungen**
- Geschäftsmodell, **Strategie**, Ziele und Fortschritte
- **Policies** und **Richtlinien**
- Konformität nach **EU-Taxonomie**
- Rolle der **Management- /Leitungsorgane**
- Allgemeine **EU-Standards** mit branchenspezifischen Ergänzungen

# CSRD | Überblick über die European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Die CSRD wird durch die 12 Standards ergänzt. Die allgemeinen Standards regeln allgemeine Grundsätze und Bestimmungen sowie nachhaltigkeitspezifische Themenfelder



Grundsätzlich lässt zwischen qualitativen und quantitativen Angaben innerhalb der jeweiligen Themenfelder unterscheiden



CSRD Gesetz



12 Standards

## Cross-cutting Standards



ESRS 1: Allgemeine Grundsätze (General Principles)

ESRS2: Allgemeine Bestimmungen, Strategie, Governance und Wesentlichkeitsbeurteilungen

## Themenspezifischer Standard: Environmental



E1: Klimawandel

E2: Umweltverschmutzung

E3: Wasser- und Meeresressourcen

E4: Biodiversität und Ökosysteme

E5: Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

## Themenspezifischer Standard: Social



S1: Eigene Belegschaft

S2: Beschäftigte der Wertschöpfungskette

S3: Betroffenes Gemeinwesen

S4: Verbraucher und Endnutzer

## Themenspezifischer Standard: Governance



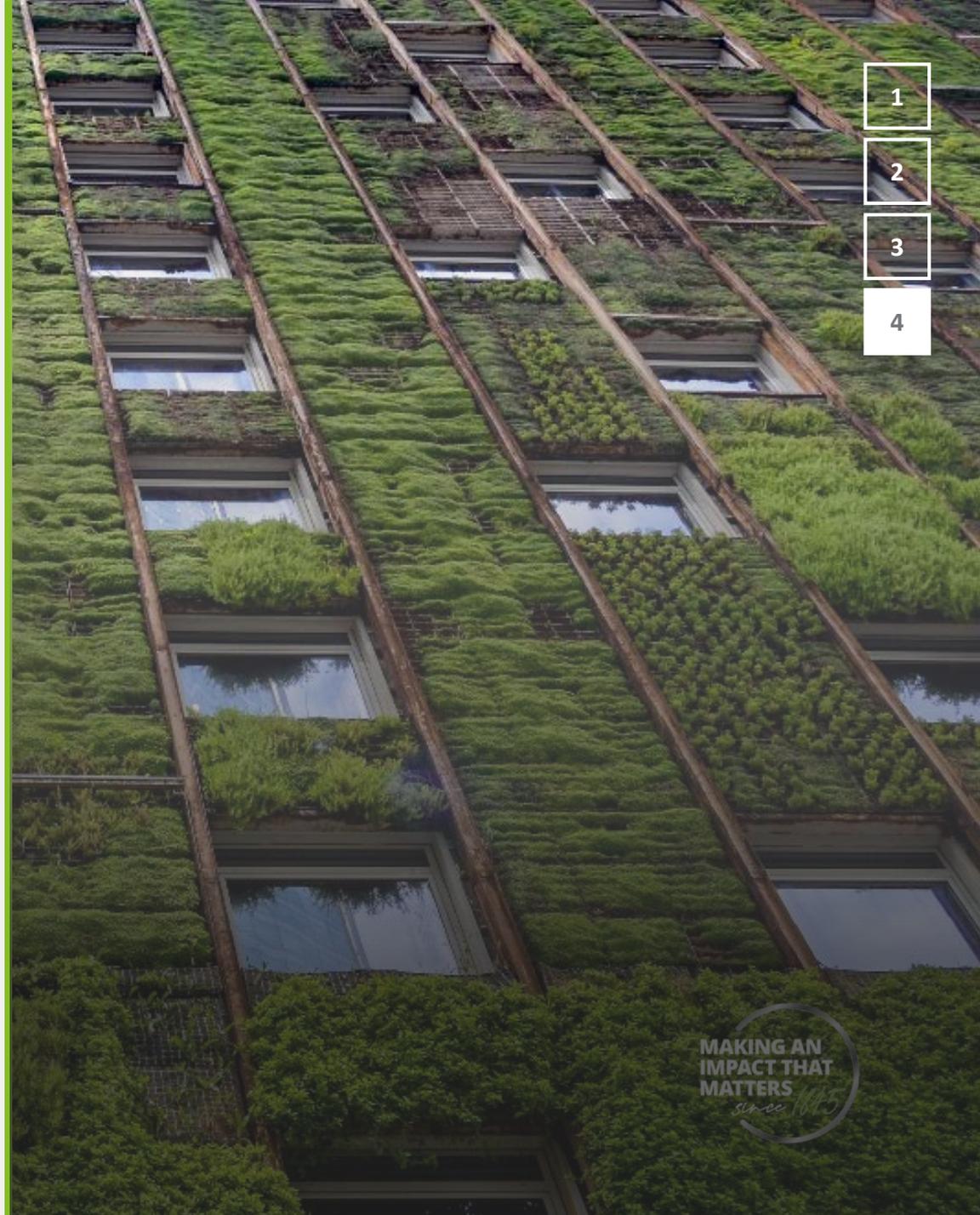
G1: Geschäftliches Verhalten



Zusätzliche branchenspezifische Standards sind in Ausarbeitung, die planmäßige Publikation soll im Jahr 2024 erfolgen

# 4

## EU-Taxonomie



1

2

3

4

MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1915*

# EU-Taxonomie | Anforderungen und Umfang

Die EU-Taxonomie schafft ein EU-weit einheitliches Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten

Für eine breite Integration von Nachhaltigkeit ist ein einheitliches Klassifizierungssystem für nachhaltige Aktivitäten erforderlich

## Anforderungen an die Taxonomie

- **DEFINIEREN:** Klarheit darüber schaffen, was eine **ökologisch nachhaltige Aktivität** ist
- **MESSEN:** **Konkret definierbare und messbare Kriterien** des Grades der Nachhaltigkeit einer Investition/ Aktivitäten schaffen Vergleichbarkeit
- **TRANSPARENZ:** **Transparenz gegenüber Investoren schaffen, um nachhaltig begründete Investitionsentscheidungen** zu ermöglichen

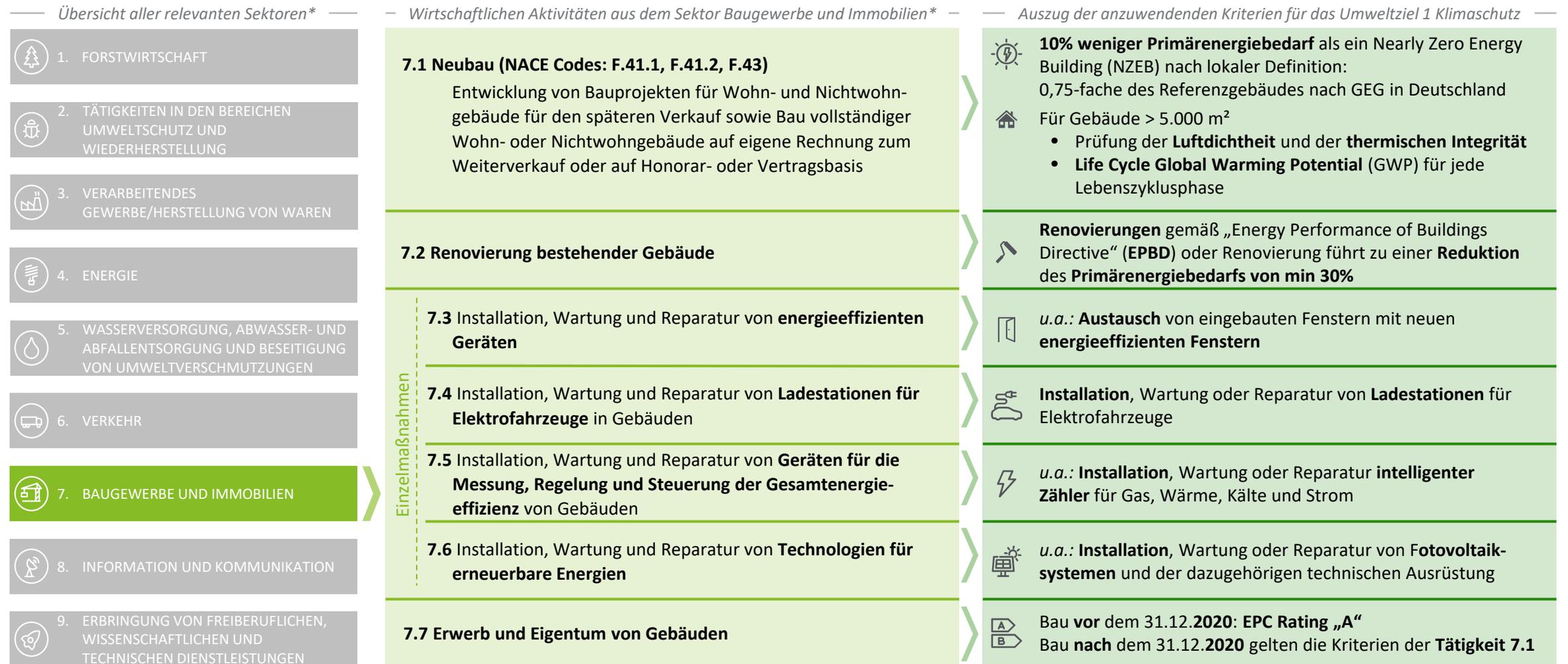
## Umfang der Taxonomie

- Der aktuelle *Delegierte Rechtsakt* enthält Kriterien **für die wichtigsten Aktivitäten für die Umweltziele 1+2**
- Die kommende Entwicklung der Taxonomie wird sich auf die **Aktivitäten konzentrieren**, die einen **wesentlichen Beitrag zum jeweiligen Umweltziel leisten** (können)

Umweltziele der EU-Taxonomie		Kriterien für Real Estate
	1   Klimaschutz <i>Aktueller Fokus der Taxonomie</i>	
	2   Anpassung an den Klimawandel	
	3   Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- sowie Meeresressourcen	
	4   Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	
	5   Vermeidung und Verringerung der Umweltverschmutzung	
	6   Schutz gesunder Ökosysteme und Biodiversität <i>Aktuell im Entwurf</i>	

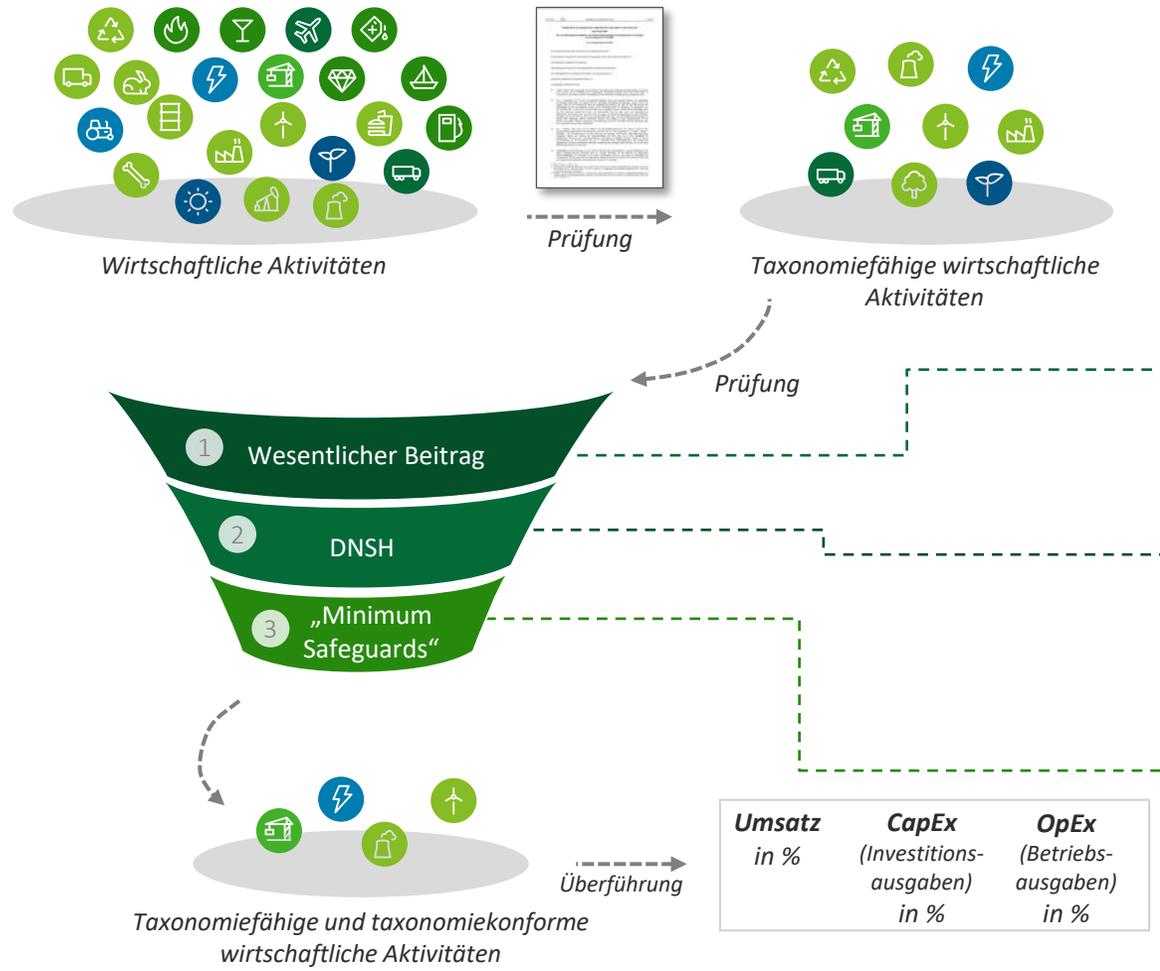
# EU-Taxonomie | Sektoren, Wirtschaftliche Aktivitäten und Beitrag zum Umweltziel 1 Klimaschutz

Die EU-Taxonomie definiert relevante Wirtschaftsaktivitäten. Für die Immobilienwirtschaft sind die relevanten Tätigkeiten für das Umweltziel 1 und 2\* im Sektor „Baugewerbe und Immobilien“ zu finden



# Prüfschema zur EU-Taxonomiekonformität

Nur taxonomiefähige Aktivitäten können taxonomiekonform sein. Dazu sind soziale Mindeststandards einzuhalten und ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel zu leisten, ohne dabei die anderen Ziele zu beeinträchtigen



## Prüfung der Taxonomiekonformität einer wirtschaftlichen Aktivität

### 1) Wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele:

- (1) Klimaschutz
- (2) Anpassung an den Klimawandel
- (3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- sowie Meeresressourcen
- (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- (5) Vermeidung und Verringerung der Umweltverschmutzung
- (6) Schutz gesunder Ökosysteme und Biodiversität

Wahl eines Umweltziels

Eine Aktivität, die von der Taxonomie als nachhaltig eingestuft wird, soll einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung eines Umweltziels leisten

### 2) Keine erhebliche Beeinträchtigung der anderen Umweltziele

**Do No Significant Harm (DNSH)**-Anforderungen, stellen sicher, dass die Verfolgung eines Umweltziels keine signifikanten, negativen Auswirkungen auf die anderen Umweltziele hat

→ Erfüllung von 1) und 2) über die „technischen Evaluierungskriterien/Screening“

Mindestanforderungen, die erforderlich sind, um einen wesentlichen Beitrag zu einem Umweltziel zu leisten und keine anderen Ziele erheblich zu beeinträchtigen

### 3) Mindestschutz (für Menschenrechte und Arbeitnehmer) – Minimum Safeguards

Mindestschutzvorschriften gemäß OECD-Leitlinien für Multinationale Unternehmen sowie der Einhaltung der acht Kernarbeitsnormen der ILO

# Fazit | Auswirkungen auf Unternehmen

Kleine- und mittelständische Unternehmen sind von der neuen Berichtsstruktur in hohem Maße betroffen und benötigen zur Erfassung der wesentlichen Daten eine unternehmensweite Nachhaltigkeitsstrategie

## Die Regulatorik erfordert eine unternehmensweite Nachhaltigkeitsstrategie sowie eine verstärkte Operationalisierung dieser

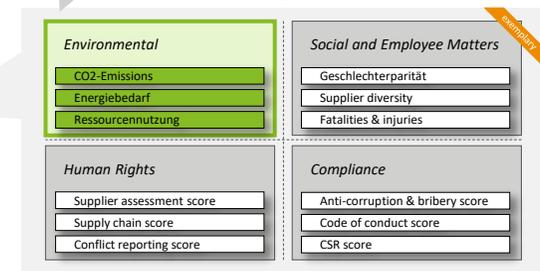
strategisch

1. Einführung einer ESG-Unternehmensstrategie/Nachhaltigkeitsstrategie
2. Ableitung von ESG Zielen und KPIs auf Unternehmens- und Asset-Ebene
3. Definition der erforderlichen Datenpunkte
4. Aufsetzen neuer sowie Anpassung bestehender Prozesslandschaften
5. Integration in Datenstrategie zur operative Datenerhebung

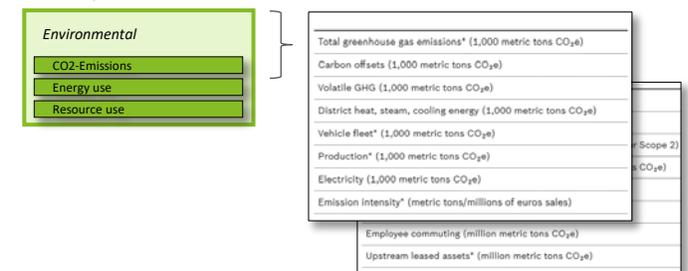
Organisatorische  
Integration &  
Governance-Struktur



Identifizierung wesentlicher  
Themenfelder



Take a closer look!



Datenmanagement  
& technologische Basis  
einer zentralen DMP  
sowie Kompetenzaufbau



Im Vergleich zur übrigen Immobilienwirtschaft nimmt die soziale Komponente in der Wohnungswirtschaft einen relevanten Stellenwert in der Nachhaltigkeit ein

operativ

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
Ich freue mich auf den weiteren Austausch



**Nicola Machaczek**

Manager Real Estate Consulting

*Housing Lead*

[nmachaczek@deloitte.de](mailto:nmachaczek@deloitte.de)

+49 211 87725945





Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/de/UeberUns](http://www.deloitte.com/de/UeberUns) to learn more.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services; legal advisory services in Germany are provided by Deloitte Legal. Our global network of member firms and related entities in more than 150 countries and territories (collectively, the “Deloitte organization”) serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte’s approximately 330,000 people make an impact that matters at [www.deloitte.com/de](http://www.deloitte.com/de).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Consulting GmbH or Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

# Digitalisierung als Hebel für ihr ESG-Reporting

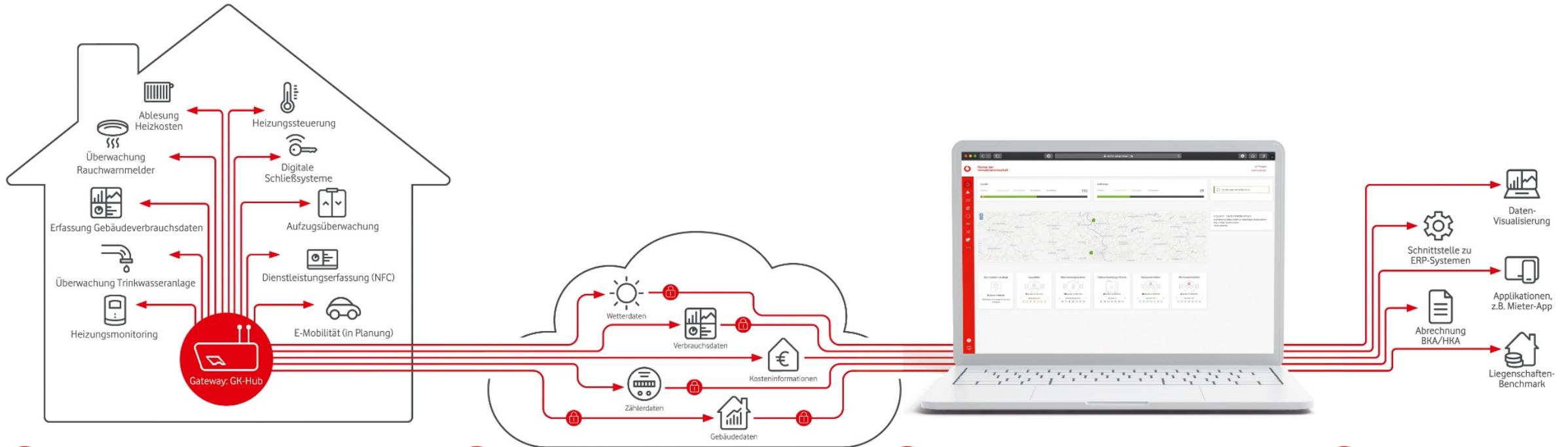
ESG Webinar

Guido Patz  
Business Development Manager  
Smart Buildings

Partner der  
Immobilienwirtschaft



# Gebäudekonnektivität (GK4.0) von Vodafone: vom Sensor bis zur Cloud



1

**Gebäude-Infrastruktur**  
inkl. GK-Hubs und Sensoren  
zur Datenerfassung

2

**Datenspeicherung**  
im Auftrag der Immobilien-  
wirtschaft (IW-Cloud)

3

**Zentraler Datenzugriff**  
über Frontend der GK4.0-  
Plattform (IW-Cloud)

4

**Schnittstellen**  
zu Drittsystemen



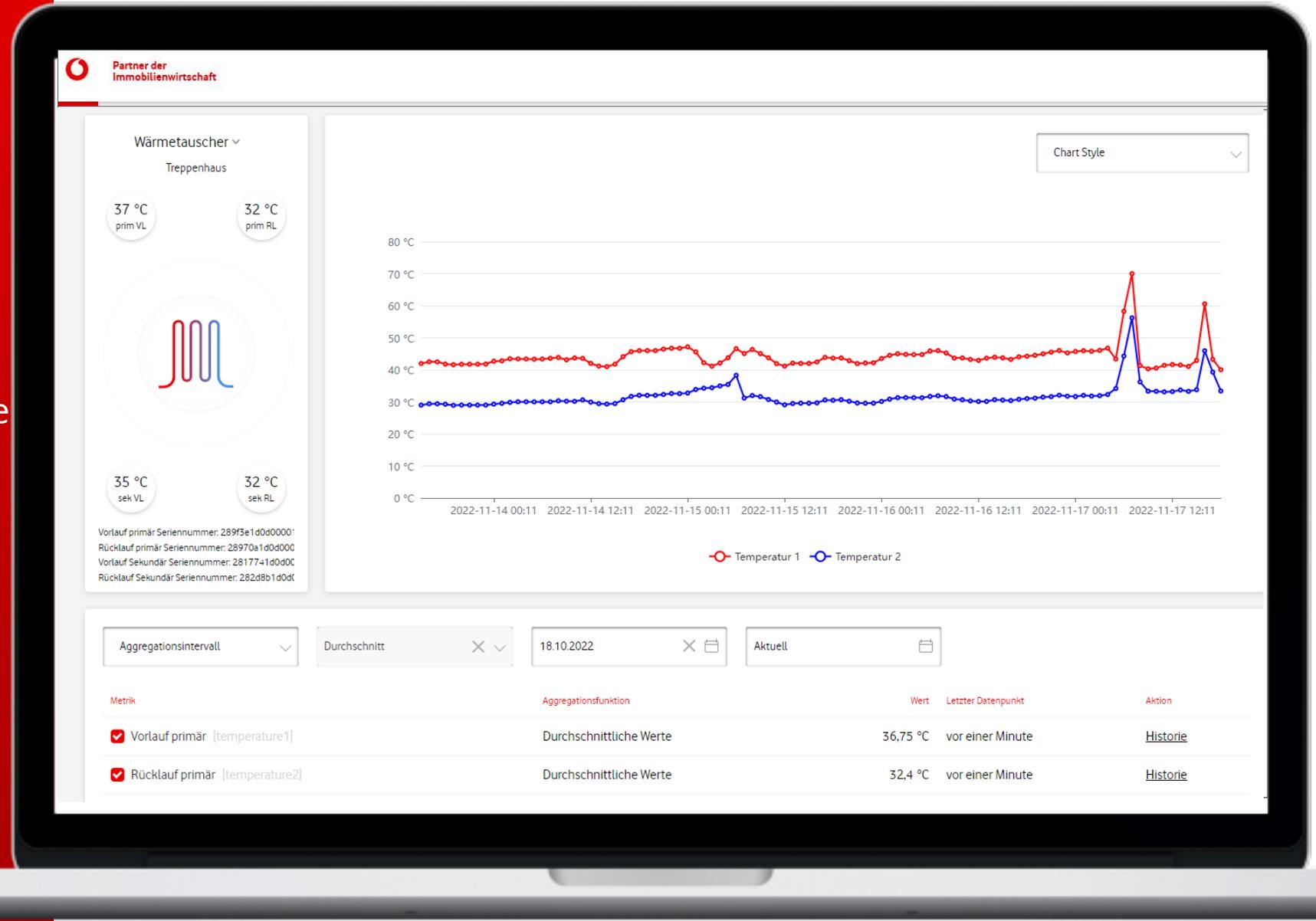
# GK4.0 von Vodafone: vom Sensor bis zur Cloud



- Digitale IoT-Infrastruktur für smarte Gebäudeanwendungen
- Multiprotokoll-Gateway für maximale Zukunftssicherheit
- Vodafone-eigene Entwicklung → nächste HW-Generation (2023) in Entwicklung mit Grandcentrix
- Sensorik über Partner-Ökosystem und Installation durch Vodafone

# IW-Cloud

- Backend für Empfang und Verarbeitung sämtlicher Gebäudedaten
- Datenbanken für hochauflösende Speicherung im Auftrag der Immobilienwirtschaft (AV)
- Portal für Visualisierung und Interaktion, MonteurApp für Installationssupport
- Integration mit Kunden-ERP, Schnittstellen zu diversen Partnern und Software-Lösungen



# Daten sind die Basis für jedes Reporting

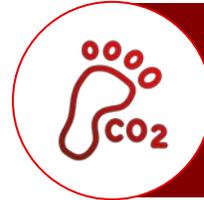


Vodafone GK4.0 liefert Daten für  
das **E (nvironment) in ESG**



## Datensouveränität:

Sie behalten die Datenhoheit über Ihr Gebäude und können künftige Entscheidungen und Maßnahmen datenbasiert treffen



## Energieeffizienz- /CO<sub>2</sub>-Reduktionsmaßnahmen:

Optimierung der Heizungsanlagen, Transparenz über Energieverbräuche für Portfolio-Benchmarking



## Input für ESG-Reporting

automatisierte Geschäftsprozesse, Entlastung der Mitarbeiter:innen bei der Datenerhebung und für Nachhaltigkeitsberichtserstattung



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

... und bis zum nächsten  
Webinar



# Webinar verpasst? Aufzeichnung ansehen!



**Alle Webinare und  
Aufzeichnungen finden Sie auf  
unserer Website**

Vielen Dank fürs Zuhören

**[www.immobilienwirtschaft.vodafone.de/webinare](http://www.immobilienwirtschaft.vodafone.de/webinare)**





Together we can