
Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Vonovia SE
Bochum

Betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit
der nichtfinanziellen Berichterstattung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2023

Auftrag: DEE00111447.1.1



Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Berichterstattung

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 (im Folgenden die „nichtfinanzielle Konzernklärung“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren eigenen in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen Konzernklärung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards 1 „Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis“ (IDW QMS 1 (09.2022)) an, welcher von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem, das den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Anforderungen entspricht, auszugestalten, einzurichten und durchzusetzen.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanzielle Konzernklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft, mit Ausnahme der in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen, in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns und über die Einbindung von Stakeholdern
- Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter, die in die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben der nichtfinanziellen Konzernklärung
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht
- Beurteilung der Darstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung

- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung
- Befragung zur Relevanz von Klimarisiken

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den in der nichtfinanziellen Konzernklärung genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen ab.

Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-) Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Köln, den 13. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Theres Schäfer
Wirtschaftsprüferin



ppa. Thomas Groth

Anlagen

Anlagenverzeichnis

Nichtfinanzielle Konzernklärung

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Nichtfinanzielle Konzernerklärung

Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) setzt den Weg zu einer integrierteren Berichterstattung über die nachhaltigen Themen des Unternehmens kontinuierlich fort. Bevor für das Geschäftsjahr 2024 die Berichterstattung auf das Rahmenwerk der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) umgestellt wird, erscheint der Bericht für das Geschäftsjahr 2023 ein letztes Mal nach den Vorgaben der Non-financial Reporting Directive (NFRD, Directive 2014/95/EU), deren Ausprägung diese nichtfinanzielle Konzernerklärung darstellt. Sie hat ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB.

Bei der Erstellung nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt [→ Umweltbelange](#) beschreiben, und berücksichtigen das Rahmenwerk der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung – insbesondere zur Beschreibung der wesentlichen Themen sowie der Managementansätze. Die Erläuterungen der Vorgaben des delegierten Rechtsakts zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Artikel 8 und 10 (sogenannte EU-Taxonomie) erfolgen im Abschnitt [→ EU-Taxonomie-Verordnung](#) dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung.

Die integrierte Betrachtungsweise der nichtfinanziellen Konzernerklärung bildet das Verständnis von Nachhaltigkeit ab, wie es auch einen Kernbestandteil der Unternehmensstrategie bzw. der Geschäftsprozesse darstellt. In der Konsequenz führt dies dazu, dass Nachhaltigkeitsinformationen nicht auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung beschränkt sind, sondern sich an zahlreichen Stellen dieses Geschäftsberichts wiederfinden – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells, bei der Risikobewertung oder der Struktur der Corporate Governance. Entsprechende Verweise führen zu Kapiteln im Lagebericht, in denen über hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie

in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind (siehe [→ Grundlagen des Konzerns](#)).

Der Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen) ist mit Beginn des Geschäftsjahres 2023 abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt arbeiten Vonovia und Deutsche Wohnen auf gemeinsamen Systemen und Strukturen (siehe [→ Grundlagen des Konzerns](#)). Das Unternehmen Deutsche Wohnen wird somit vollumfänglich in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernerklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige nichtfinanzielle Erklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2023 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

Die Unternehmenstätigkeiten in Österreich und Schweden werden ebenfalls von dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung erfasst. Das betrifft vollumfassend die qualitative Darstellung der nichtfinanziellen Informationen der Unternehmensteile. Aufgrund der weiterhin laufenden Integration der entsprechenden Prozesse ist die konzernweite Konsolidierung bei wenigen der wesentlichen Leistungsindikatoren noch in der Umsetzung. Wir weisen bei den wesentlichen Leistungsindikatoren jeweils auf den Grad der Kennzahlenintegration hin.

Eine Ausnahme stellt das durch den Teilkonzern Deutsche Wohnen in den Gesamtkonzern eingebrachte, eigenständige Segment Pflege dar. Dieses wurde zum Jahresende 2023 in Konsequenz zur strategischen Überprüfung als Discontinued Operations qualifiziert (siehe [→ Unternehmenssteuerung](#)). Wir berichten inhaltlich über dieses Segment im Rahmen des entsprechenden wesentlichen Themas (siehe Sozialbelange, Abschnitt Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel). Die in dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung dargestellten Kennzahlen werden weitestgehend exklusive des Segments Pflege erhoben und dargestellt. Dies erfolgt aufgrund von Wesentlichkeitsbetrachtungen (insbesondere im Bereich Umwelt), nicht durchgängig etablierter Prozesse und Kennzahlendefinitionen mit einem Fokus auf die Immobilienwirtschaft. Die Darstellung der Kennzahlen im Rahmen

der EU-Taxonomie-Verordnung folgt dem Ausweis im Konzernanhang.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung und Vergütung unseres nachhaltigen Handelns. Der SPI stellt die für den Vonovia Konzern führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar (siehe → [Unternehmenssteuerung](#)).

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Berichtsjahr wird um weitere Formate außerhalb dieses Lageberichts ergänzt:

- > Relevante Kennzahlen und Daten zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten für das Geschäftsjahr erscheinen in einem ESG-Factbook, das im 2. Quartal 2024 veröffentlicht wird.
- > Ergänzend publizieren wir erneut einen Bericht nach den Anforderungen der Sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) sowie eine Überleitung unserer Berichterstattung auf den Real Estate Sustainability Accounting Standard des Sustainability Accounting Standards Board (SASB).
- > Auf der im Berichtsjahr neu strukturierten Konzernwebseite (☐ www.vonovia.com) finden sich weiterführende Informationen zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie und -themen – beispielsweise Verpflichtungen und Richtlinien – sowie Umsetzungsbeispiele.
- > Vervollständigt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Die nichtfinanzielle Konzernklärung ist nicht Gegenstand der gesetzlichen Abschlussprüfung wird jedoch einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen. Dabei stellen jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der betriebswirtschaftlichen Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Nachhaltigkeitsverständnis

Mit unserem Geschäftsmodell – der Entwicklung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum – befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir große Fortschritte dabei erzielt, **Nachhaltigkeit in den Geschäftsprozessen** des Unternehmens zu verankern. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia ist auf unserer Konzernwebseite veröffentlicht.

Mit der Einführung der nichtfinanziellen Steuerungskennzahl SPI im Jahr 2021 ist die Strategie mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft.

Der **SPI** besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen

- > die CO₂-Intensität im Gebäudebestand,
- > die Energieeffizienz von Neubauten,
- > den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen,
- > die Steigerung der Kundenzufriedenheit,
- > die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie
- > den Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Im Berichtsjahr erreichte der SPI für Vonovia einen Indexwert von 111 % (siehe → [Wirtschaftsbericht](#)). Eine detaillierte Beschreibung unseres **nachhaltigen Geschäftsmodells** finden Sie im Kapitel Grundlagen des Konzerns.

Vonovia orientiert sich außerdem in der **Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards** und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs), dem UN Global Compact und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis auf unserer ☐ [Konzernwebseite](#)).

Für Vonovia wesentliche SDGs



Nachhaltigkeitsorganisation

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands. Aufseiten des Aufsichtsrats übernehmen der Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss sowie der Prüfungsausschuss (für die Berichterstattung) die entsprechende Kontrollfunktion.

Die zentrale Koordination der Nachhaltigkeitsaktivitäten liegt im Bereich Nachhaltigkeit/Strategie. Zu seinen Kernaufgaben gehören insbesondere die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie das Setzen von Impulsen und die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Ebenso ist dort das Nachhaltigkeits-Reporting beheimatet,

das neben der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Geschäftsbericht auch die Erstellung des ESG-Factbooks sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

Ein **Nachhaltigkeitsgremium** berät – je nach Bedarf – dreibis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Investor Relations. So stellen wir sicher, dass Entscheidungen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie von allen relevanten Bereichen und bis in die Umsetzungsebenen vor Ort getragen werden.

Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsaspekte erfolgt in allen relevanten Fachabteilungen und in den Regionen hinein in unsere Quartiere vor Ort.

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem.

Nachhaltigkeit im Organisationsmodell Vonovia



Nachhaltigkeitsinitiativen

- > Projekte
- > Austauschplattformen
- > Initiativen/Kooperationen
- > Forschungsaufträge

Operative Bereiche



Zentrale Funktionen/Fachabteilungen



Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sind für Vonovia integraler Bestandteil des Risikomanagements. Dabei betrachten wir nicht nur die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit (Outside-In-Perspektive), sondern auch die möglichen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Hierzu geben wir Auskunft in unserem → **Chancen- und Risikobericht**.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Basis der durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des Managements von Vonovia liegen **keine berichtspflichtigen nichtfinanziellen Risiken** vor, die nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung von Risikobegrenzungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Dadurch, dass wir neuen Wohnraum schaffen und bestehenden Wohnraum vermieten, kommen wir diesem Grundbedürfnis nach. Wir tun dies verantwortungsvoll und nachhaltig, indem wir auf den ökologischen Fußabdruck der Gebäude achten und uns zu dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 (siehe → **Umweltbelange**) verpflichtet haben, aber auch, indem wir unsere soziale Verantwortung wahrnehmen und Wohnen zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft anbieten. Wir tun dies in einer Governance-Struktur, die hohen Wertmaßstäben entspricht und geeignet ist, von unseren Stakeholdern als vertrauensvoll und zuverlässig wahrgenommen zu werden.

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen nach dem Konzept der **doppelten Materialität** anhand von zwei Dimensionen:

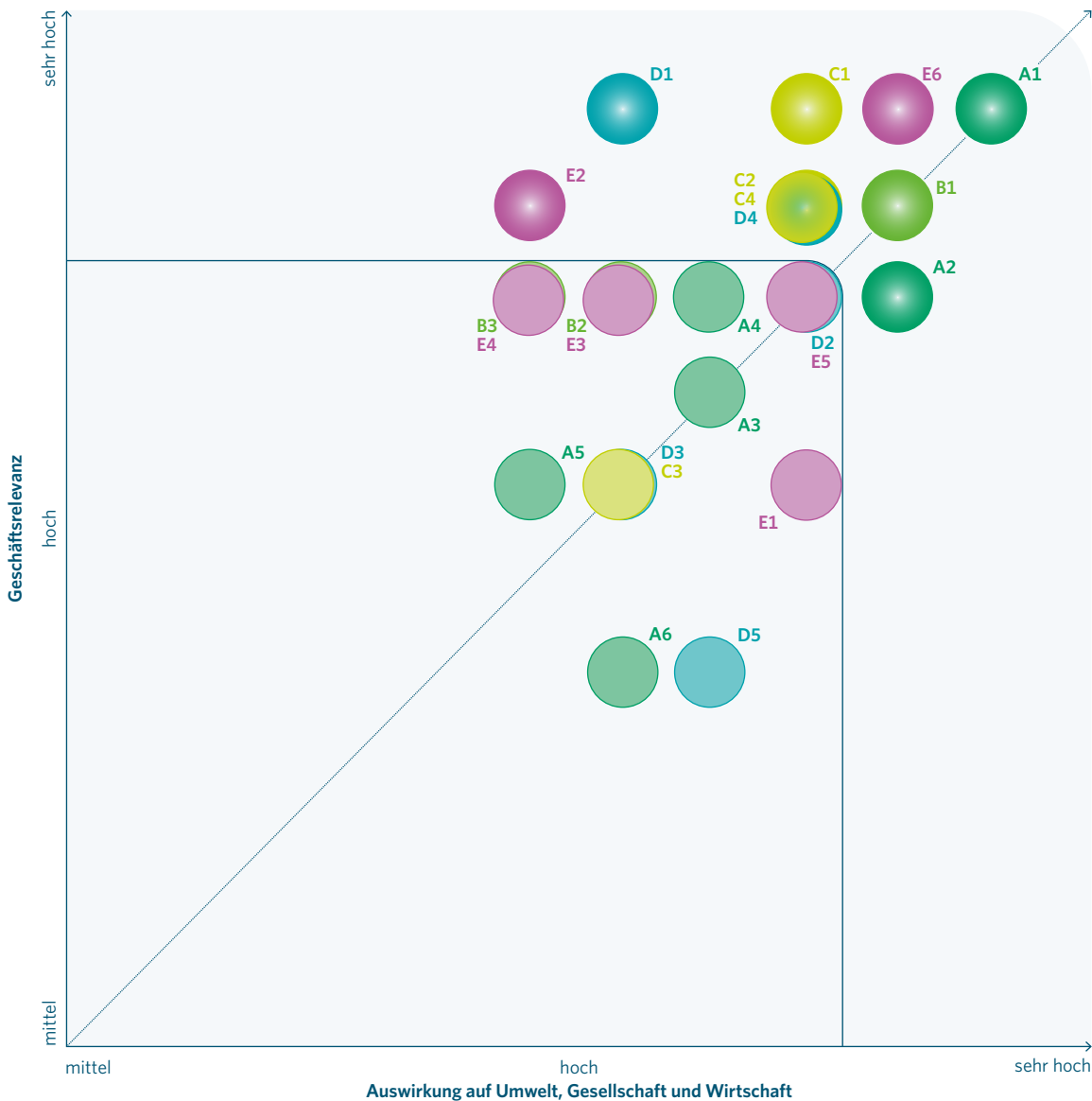
- > der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive) sowie
- > der Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive).

Dabei fließen die Perspektiven aller unserer relevanten Stakeholdergruppen in die Wesentlichkeitsanalyse ein.

Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist (1) zehn als wesentlich identifizierte Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie (2) 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf.

Im Berichtsjahr 2023 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben sich keine Veränderungen zur Bewertung des Vorjahres ergeben.

Die hier dargestellte Wesentlichkeitsanalyse der nachhaltigen Themen gilt für den gesamten Konzern und stellt die führende Systematik der nichtfinanziellen Themen dar.



Handlungsfeld A: Umwelt und Klima

- A1** CO₂-Reduktion im Immobilienbestand
- A2** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- A3 Nachhaltige Materialien und Produkte
- A4 Schutz von Biodiversität
- A5 Wasser, Abwasser und Abfall
- A6 Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb

Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

- B1** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- B2 Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- B3 Mieterdialog und Partizipation

Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden

- C1** Wohnen zu fairen Preisen
- C2** Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel
- C3 Instandhaltung für Sicherheit und Gesundheit
- C4** Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende

- D1** Attraktivität als Arbeitgeberin
- D2 Ausbildung und persönliche Entwicklung
- D3 Vergütung und flexible Arbeitsmodelle
- D4** Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- D5 Förderung von Gesundheit und Sicherheit

Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

- E1** Nachhaltige Unternehmensstrategie
- E2** Governance und Compliance
- E3 Digitalisierung und Datensicherheit
- E4 Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette
- E5 Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog
- E6** Attraktivität am Kapitalmarkt

Wesentliche Themen zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung für folgende Dimensionen aus: Auswirkungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung sowie Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die wesentlichen Themen sind fett markiert.

EU-Taxonomie-Verordnung

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung berichten wir über den Anteil unserer taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben.

Vonovia hat in ihrem Geschäftsmodell taxonomiefähige Aktivitäten unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz, abgekürzt mit CCM/Climate Change Mitigation) identifiziert. Teile dieser Aktivitäten wären auch taxonomiefähig nach EU-Umweltziel 4 (Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, abgekürzt mit CE/Circular Economy). Um Doppelzählungen zu vermeiden, ordnet Vonovia diese vollumfänglich dem EU-Umweltziel 1 zu. Für das EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel, abgekürzt mit CCA/Climate Change Adapta-

tion) berichten wir keine taxonomiefähigen Tätigkeiten, da wir keine Umsätze aus ermöglichenden Tätigkeiten generieren und diesem EU-Umweltziel keinen separaten CapEx (oder OpEx) zuordnen, um Doppelzählungen zu vermeiden.

Durch die neuen EU-Umweltziele ergibt sich in geringem Umfang zusätzliche Taxonomiefähigkeit unter EU-Umweltziel 4 für Vonovia. Durch die EU-Umweltziele 3 (Nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, abgekürzt mit WTR/Sustainable Use and Protection of Water and Marine Resources), 5 (Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, abgekürzt mit PPC/Pollution Prevention and Control) und 6 (Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme, abgekürzt mit BIO/Protection and Restoration of Biodiversity and Ecosystems) ergibt sich keine weitere Taxonomiefähigkeit. Entsprechend haben wir folgende Aktivitäten als taxonomiefähig identifiziert:

EU-Taxonomie Kriterien-Set		Aktivitäten von Vonovia	Umsatzerlöse	Investitionen	Betriebsausgaben
CCM 7.1/CE 3.1	Neubau	Umsatzerlöse aus Development to Sell	<input checked="" type="checkbox"/>		
CCM 7.2/CE 3.2	Renovierung bestehender Gebäude	Investitionen in energetische Sanierungen (CCM 7.2), Investitionen für Sanierungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Leerwohnungssanierungen) (CE 3.2)		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.3	Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Investitionen für Einzelmaßnahmen, die nicht unter CCM 7.2 fallen (z. B. Heizungsmodernisierungen, Dämmung, Fensteraustausch)		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.4	Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)	Investitionen für Ladesäulen und Wallboxen		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.5	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	Investitionen für Messtechnik und Smart Metering		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.6	Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	Investitionen für Photovoltaik-Anlagen		<input checked="" type="checkbox"/>	
CCM 7.7	Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und Recurring Sales, Investitionen für Zukäufe, Development to hold und aktivierte Eigenleistungen ohne energetische Auswirkungen (z. B. Großinstandhaltungsmaßnahmen und Leerwohnungssanierungen), Betriebsausgaben für nicht aktivierte Instandhaltungen (z. B. Kleininstandhaltung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CCM 4.1	Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Umsatzerlöse aus dem Verkauf selbstgenerierten Stroms an Mieter bzw. Einspeisung ins Netz	<input checked="" type="checkbox"/>		
CCM 3.3	Herstellung von CO ₂ -armen Verkehrstechnologien	Investitionen für den Fuhrpark		<input checked="" type="checkbox"/>	
CE 1.2	Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	Investitionen für EDV-Hardware-Ausstattung und andere elektronische Betriebs- und Geschäftsausstattung		<input checked="" type="checkbox"/>	

Nicht taxonomiefähig sind wie im Vorjahr die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel und Multimedia. Das

Pflegesegment wird für das Berichtsjahr 2023 nicht mehr im Umsatz, sondern separat als Discontinued Operation ausgewiesen.

Vonovia ist von keiner Wirtschaftstätigkeit im Zusammenhang mit der Energieerzeugung aus fossilem Gas oder Kernenergie betroffen. Daher verzichtet Vonovia auf die Angabe der spezifischen Meldebögen für diese Tätigkeiten.

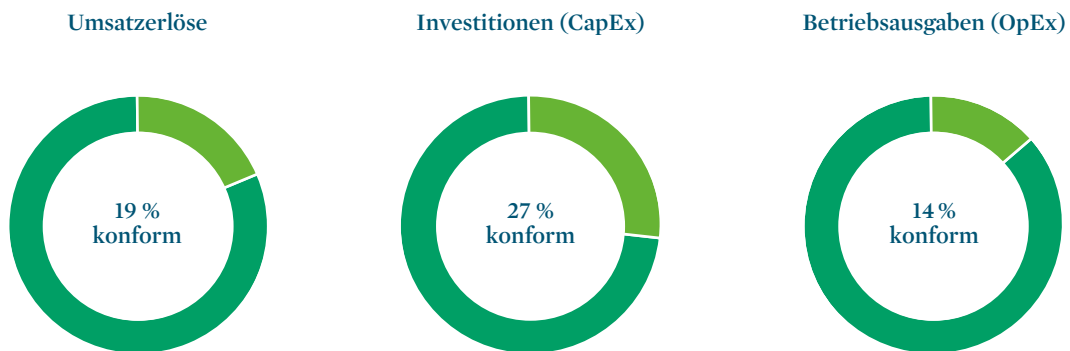
Vorgehen zur Ermittlung der Taxonomiekonformität

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2023, wie

im Vorjahr ausgewiesen unter EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz).

Der größte Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse lässt sich auf Mieterlöse von taxonomiekonformen Gebäuden (Aktivität 7.7) zurückführen. An den taxonomiekonformen Investitionen haben insbesondere die Renovierung bestehender Gebäude (7.2) sowie die Investitionen in den Bestand und Development to Hold (7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) einen großen Anteil.

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten von Vonovia



Prüfung des wesentlichen Beitrags („Substantial Contribution“)

Die Pflicht zur Prüfung auf Taxonomiekonformität für das Berichtsjahr 2023 erstreckt sich ausschließlich auf Aktivitäten in Bezug auf EU-Umweltziel 1 und 2.

Umsatzerlöse, die mit **Neubau (Aktivität 7.1)** verbunden sind, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen verkauften Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Der Test zur thermischen Integrität und Luftdichtheit wird bei den relevanten Gebäuden durchgeführt. Die geforderte Ermittlung des Treibhauspotenzials für jede Phase im Gebäudelebenszyklus (für Gebäude >5.000 m² Fläche) führt Vonovia über eine modellhafte Berechnung der Lebenszyklusemissionen auf Grundlage von Emissionsfaktoren durch, die für unterschiedlich verwendete Konstruktionsarten ermittelt wurden.

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder der Energieeffizienzklasse A (oder besser) oder alternativ zu den Top-15-Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands bezogen auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehört. Vonovia prüft die Einhaltung mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15-Prozent stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer

aktuellen Benchmark-Studie ermittelt wurden. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1).

Umsatzerlöse aus der Stromerzeugung mittels **Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Investitionen** relevanten Kriterien ergeben sich entsprechend dem Geschäftsmodell von Vonovia aus den Aktivitäten 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 und 7.7:

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Die geforderte Reduzierung des Primärenergiebedarfs von 0% überprüft Vonovia mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen oder Energieausweisen. Investitionen im Rahmen von energetischen Modernisierungsprojekten werden der Aktivität 7.2 zugeordnet. Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen und sind den Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5, und 7.6 zugeordnet.

Unter **7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden** werden Investitionen aus Zukäufen, Development to Hold, Investitionen ohne energetische Maßnahmen (z. B. Leerwohnungs-

sanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Betriebsausgaben** relevanten Kriterien ergeben sich aus der Aktivität 7.7. Es handelt sich hierbei um nicht aktivierte Instandhaltungen (in der Regel Kleininstandhaltungen). Zu diesen gehören neben den Instandhaltungsleistungen von Dritten auch die intern erbrachten Leistungen der eigenen Handwerkerorganisation.

Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3.3) werden keiner detaillierten Konformitätsprüfung unterzogen. Der Vonovia Fuhrpark wird sukzessive auf alternative Antriebe umgestellt, zum aktuellen Zeitpunkt erfüllen nur wenige Fahrzeuge den geforderten Schwellenwert für CO₂-Emissionen. Investitionsausgaben im Zusammenhang mit dem Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1.2) unterliegen im Berichtsjahr 2023 keiner Pflicht zur Konformitätsprüfung.

Prüfung der signifikanten Beeinträchtigung eines oder mehrerer EU-Umweltziele („Do no significant harm“)

Um die **Anpassung an die Folgen des Klimawandels** (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten (siehe → **Umweltbelange**). Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen.

Für die **nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen** (EU-Umweltziel 3) sind für die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten keine Kriterien für Wohngebäudeeinheiten zu prüfen.

Die Anforderungen an den **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft** (EU-Umweltziel 4) sind im Kreislaufwirtschaftsgesetz bzw. nationaler Gesetzgebung verankert und werden von

Vonovia durch den Geschäftspartnerkodex sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen an Geschäftspartner weitergegeben und in Rahmenverträgen mit Entsorgern aufgenommen. Entsprechend ist die Umsetzung der Anforderungen je Projekt sichergestellt. Die gewählte Gebäude- und Bautechnik stärkt Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit und Demontagefähigkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen der Norm ISO 20887. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um **Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern** (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852). Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. Für betroffene Produkte werden u. a. Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeitenden für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC) kommen in der Regel nicht in den eingesetzten Baustoffen vor. Wenn in Einzelfällen entsprechende Stoffe in Kleinstmengen identifiziert werden, prüft Vonovia laufend Substitutionsmöglichkeiten.

Die Wirtschaftsaktivitäten von Vonovia beeinträchtigen nicht in erheblichem Umfang die Erreichung des EU-Umweltziels 6 (**Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme**), da Vonovia nur auf ausgewiesenen Flächen und mit Baugenehmigung baut.

Einhaltung der Mindestvorschriften auf Konzernebene („Minimum Social Safeguards“)

Wir bekennen uns zu unserer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht und orientieren uns in unserem Handeln an international anerkannten Rahmenwerken wie den OECD-Leitlinien für multinationale Unternehmen, den ILO-Kernarbeitsnormen und den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte.

Vonovia verfolgt einen konzernweiten Ansatz zur Erfüllung der Mindestschutzvorschriften, die neben der Einhaltung der Menschenrechte auch die Themenbereiche Korruption und Bestechung, fairer Wettbewerb sowie Besteuerung adressieren: Mithilfe umfassender Verfahren im Rahmen des Compliance-Management-Systems einschließlich konzernweiter Richtlinien und Beschwerdemechanismen sollen Verstöße verhindert und aufgedeckt werden (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Menschen und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. In Orientierung am Leitfaden der OECD hat Vonovia alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt. Im Berichtsjahr haben wir eine menschenrechtliche und umweltbezogene Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie die Lieferkette durchgeführt. Nähere Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia finden sich im Abschnitt → **Achtung der Menschenrechte**.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der zu berichtenden Kennzahlen (KPIs) werden jeweils die taxonomiefähigen sowie -konformen Nettoumsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gemäß EU-Taxonomie-Vorgaben zu berücksichtigenden Investitionen bzw. Betriebsausgaben gesetzt. Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben auf jeweils eine taxonomiefähige bzw. taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

Umsatzerlöse

Im **Nenner** (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsolidierten Umsätze des Konzerns betrachtet. Diese setzen sich aus Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung, Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien, Erlösen aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden → **[B10] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, → **[B11] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** und → **[B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**. Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (**Zähler**) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten generiert wurden.

Den größten konformen Umsatzanteil (705 Mio. €) stellen die Mieterlöse aus dem Segment Rental dar. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivität 7.7 beurteilt. Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to Hold) werden entsprechend dem Fertigstellungsdatum in den Umsatzerlösen unter 7.7 ausgewiesen. Der Anstieg ist auf einen höheren Anteil konformer Gebäude zurückzuführen. Weitere ca. 226 Mio. € konformer Umsätze in der Aktivität 7.7 basieren auf dem Verkauf konformer Immobilien.

Die Umsatzerlöse aus dem Segment Development to Sell (250 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Diese sind aufgrund der aktuellen Marktlage rückläufig. Der taxonomiekonforme Anteil innerhalb der Aktivität 7.1 ist allerdings von 60,2 % auf 70,7 % gestiegen. Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (1,9 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz und zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter. Der Gesamtumsatz → **[C23] Segmentberichterstattung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.886 Mio. € reduziert. Insbesondere das Verkaufsportfolio an das Land Berlin (Berlin-Deal) hatte im Geschäftsjahr 2022 den Gesamtumsatz erhöht und dadurch die Gesamtkonformität verringert.

Die fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bestand (Development to Hold) werden in der Konzernbetrachtung als Investitionen unter 7.7 ausgewiesen. Hieraus resultieren keine Umsatzerlöse. Die internen Erlöse der Value-add-Gesellschaften, z. B. die erbrachten Handwerkerleistungen, werden im Rahmen der Konzernkonsolidierung eliminiert und werden somit bei den taxonomiefähigen Umsatzerlösen nicht berücksichtigt. Handelt es sich bei den intern erbrachten Leistungen um größere Projekte, z. B. energetische Modernisierungen, werden diese aktiviert und als Investitionen (CapEx) gezeigt.

Investitionen

Der **Nenner** der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D26] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D27] Sachanlagen** und **[D28] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge und aktivierten Modernisierungskosten berücksichtigt.

Bei mehrjährigen Projekten im Bereich 7.2, 7.3 oder 7.7 wird der auf das jeweilige Berichtsjahr aktivierte Betrag als taxonomiefähige und bei entsprechender Kriterien-Erfüllung als taxonomiekonforme Investition ausgewiesen. Bei den Aktivitäten 7.4, 7.5, 7.6 werden die Investitionen im Jahr der Anlagenaktivierung gezeigt. In Bezug auf Investitionsausgaben differenziert die EU-Taxonomie-Verordnung verschiedene Kategorien von Investitionsausgaben.

Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2 und 7.7), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3-7.6), die sich auf einzelne Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird

(Kategorie C). Bei den Investitionsausgaben für den Fuhrpark (3,3) sowie für den Einkauf von Elektro- und Elektronikartikeln (1,2) handelt es sich ebenfalls um taxonomiefähige Investitionen aus Kategorie C.

Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7 ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann.

Investitionen im Rahmen aktivierter Eigenleistungen von Vonovia werden je nach Art der Investition auf Taxonomiekonformität unter 7.2, 7.3 oder 7.7 geprüft und eingeordnet. Um eine Doppelzählung bei Investitionen zu vermeiden, werden die Sachverhalte jeweils einer Aktivität zugeordnet. Die Prüfung auf Taxonomiekonformität wird auf Gebäude- oder Projektbasis durchgeführt. Neben den aktivierten Eigenleistungen wird unter 7.7 der Zugang weiterer Immobilien gezeigt, z. B. Development-to-Hold-Zugänge oder andere Ankäufe von Investment Properties.

Bei der Wirtschaftstätigkeit 7.1 stellen die entsprechenden Immobilien kein Anlagevermögen dar, sondern werden innerhalb des Umlaufvermögens in den Immobilienvorräten (siehe → [D36] **Immobilienvorräte**) oder den Forderungen ausgewiesen und sind somit nicht Teil des Nenners der Kennzahl der taxonomierelevanten Investitionsaufwendungen.

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus Zugängen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (285 Mio. €). Diese setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to Hold (141 Mio. €/7.7), aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (97 Mio. €, davon 95 Mio. € in 7.2 und 2 Mio. € in 7.7), Zugängen von angekauften Immobilien (36 Mio. €/7.7), konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (11 Mio. €). Zugänge bei Sachanlagen betragen insgesamt 36 Mio. €. Hierbei handelt es sich um Photovoltaik-Anlagen (30 Mio. €/7.6), Messtechnik (5 Mio. €/7.5) und Ladesäulen (1 Mio. €/7.4). Einen Zugang an Right of Use Assets (5 Mio. €) gab es für Messtechnik (3 Mio. €/7.5) und Heizungsanlagen (2 Mio. €/7.3). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der CapEx insgesamt deutlich gesunken (von 2.483 Mio. € auf 1.203 Mio. €). Der konforme Anteil sinkt dabei von 774 Mio. € auf 326 Mio. €. Grund ist die insgesamt reduzierte Investitionsstrategie aufgrund der angespannten Zinslage. Viele Developmentprojekte wurden eher verkauft, statt diese in den eigenen Bestand zu übernehmen. Dadurch sinken die konformen Zugänge in den Investment Properties (7.7) von 443 Mio. € auf 141 Mio. €. Die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen (7.2) nimmt entsprechend ebenfalls ab von 239 Mio. € auf 97 Mio. €. Zusätzlich gab es einen Rückgang im Bereich

Heizungsmodernisierung (7.3) von 80 Mio. € auf 11 Mio. €. Einen deutlichen Anstieg von 6 Mio. € auf 30 Mio. € gab es hingegen bei der Aktivität 7.6 aufgrund eines starken Engagements im Ausbau von Photovoltaik-Anlagen.

Wir haben am Kapitalmarkt Green Bonds auf Basis des [Vonovia Sustainable Finance Framework 2022](#) emittiert. Im Jahr 2023 haben wir zusätzlich einen Green Loan aufgenommen. Die erzielten Mittel fließen ausschließlich in die (Re-) Finanzierung nachweislich grüner Objekte. Dabei verfolgen wir einen Portfolioansatz, sodass keine objektbezogene Zuordnung der Finanzmittel möglich ist. Vor diesem Hintergrund konnte keine Bereinigung der mit diesen Anleihen oder Schuldverschreibungen finanzierten taxonomiekonformen Investitionsausgaben sowie entsprechender Umsatzerlöse aus ökologisch nachhaltigen Gebäuden für den Ausweis der taxonomiekonformen Leistungskennzahlen erfolgen.

Betriebsausgaben

Beim **Nenner** der Betriebsausgaben (OpEx) handelt es sich um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt → [B15] **Materialaufwand** im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Der Nenner bildet daher die nicht aktivierten Instandhaltungsaufwendungen ab. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Verbuchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivitäten 7.2 bis 7.7 nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen, der auf der Gebäudefläche (in m²) basiert. Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den Zähler zu errechnen. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Der Anteil der grünen m² an der Gesamtfläche beträgt 14,6 %. Der Anstieg zum Vorjahr (12,9 %) ist auf einen erhöhten Anteil taxonomiekonformer Gebäude zurückzuführen.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 534 Mio. € Instandhaltung (siehe → [B15] Materialaufwand), abzüglich 385 Mio. € aktiviertem Anteil und 267 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 17 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 14,6 % von 396 Mio. €.

Meldebögen nach EU-Taxonomie-Verordnung

Umsatz

Code(s)	Umsatz	Umsatzanteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
			Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	
	Mio. €	%	J; N; N/EL**	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
Wirtschaftstätigkeiten									
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*									
Neubau	CCM 7.1	250	4,1	J	N/EL	N/EL	-	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	931	15,3	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	2	0,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		1.184	19,4	19,4	0,0	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	-	-	-	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	0				
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
				EL; N/EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Neubau	CCM 7.1/CE 3.1	104	1,7	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	4.650	76,3	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		4.753	78,0	78,0	0	0	0	0	0
A. Umsatz taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)		5.937	97,4	97,4	0	0	0	0	0
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		159	2,6						
Gesamt		6.096	100,0						

* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

** „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

*** „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) Umsatzanteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	3,9			
J	J	J	J	J	J	J	6,6			
J	J	J	J	J	J	J	0,0			
J	J	J	J	J	J	J	10,6			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T	
							2,6			
							82,5			
							85,1			
							95,7			

CapEx

	Code(s)	CapEx	CapEx-Anteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
				Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem	
										J; N; N/EL**
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%							
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten										
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*										
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2	95	7,9	J	N/EL	N/EL	-	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	13	1,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	1	0,1	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	8	0,7	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	30	2,5	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	179	14,9	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		326	27,1	27,1	0,0	-	-	-	-	
davon ermöglichende Tätigkeiten		52	4,4	4,4	0	-	-	-	-	
davon Übergangstätigkeiten		95	7,9	7,9	0					
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)										
				EL; N/EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2/CE 3.2	187	15,6	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	CCM 7.4	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	0	0,0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	577	47,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von CO ₂ -armen Verkehrstechnologien	CCM 3.3	26	2,2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	
Herstellung von Elektro- und Elektronikgeräten	CE 1.2	8	0,6	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL	
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		798	66,3	65,7	0	0	0,6	0	0	
A. CapEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)		1.124	93,4	92,8	0	0	0,6	0	0	
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten										
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		79	6,6							
Gesamt		1.203	100,0							

* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

** „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

*** „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) CapEx-Anteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	9,6		T	
J	J	J	J	J	J	J	3,2	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,3	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,2	E		
J	J	J	J	J	J	J	17,9			
J	J	J	J	J	J	J	31,2			
J	J	J	J	J	J	J	3,7	E		
J	J	J	J	J	J	J	9,6		T	
							10,3			
							0,0			
							0,0			
							0,0			
							0,0			
							54,7			
							-			
							-			
							65			
							96,2			

OpEx

	Code(s)	OpEx	OpEx- Anteil, Jahr 2023	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					
				Klima- schutz	Anpas- sung an den Klima- wandel	Wasser- und Mee- resres- ourcen	Kreislauf- wirt- schaft	Umwelt- ver- schmut- zung	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- tem
Mio. €	%								
Wirtschaftstätigkeiten									
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)*									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	58	14,0	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		58	14,0	14,0	0,0	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0,0	0	0	-	-	-	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0,0	0	0				
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
				EL; N/ EL***	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	338	81,9	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)		338	81,9	81,9	0	0	0	0	0
A. OpEx taxonomiefähiger Aktivitäten (A1+A2)		396	96,0	96,0	0	0	0	0	0
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		17	4,0						
Gesamt		412	100,0						

* In Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 erstreckt sich die Offenlegungspflicht für das Berichtsjahr 2023 ausschließlich auf die Taxonomiefähigkeit.

** „J“: ja, taxonomiefähige und mit dem relevanten EU-Umweltziel taxonomiekonforme Tätigkeit; „N“: nein, taxonomiefähige, aber mit dem relevanten EU-Umweltziel nicht taxonomiekonforme Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

*** „EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel taxonomiefähige Tätigkeit; „N/EL“: für das jeweilige EU-Umweltziel nicht taxonomiefähige Tätigkeit.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									Kategorie	
Klima- schutz	Anpassung an den Kli- mawandel	Wasser- und Meeres- ressourcen	Kreislauf- wirtschaft	Umwelt- verschmut- zung	Biologische Vielfalt und Öko- systeme	Mindestschutz	Anteil taxonomie- konformer (A.1) oder taxonomiefähiger (A.2) OpEx-Anteil, Jahr 2022	Kategorie er- möglichende Tätigkeit	Kategorie Über- gangstätigkeit	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T	
J	J	J	J	J	J	J	12,3			
J	J	J	J	J	J	J	12,3			
J	J	J	J	J	J	J	0,0	E		
J	J	J	J	J	J	J	0,0		T	
							82,9			
							82,9			
							95,3			

Umsatzanteil/Gesamtumsatz

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	19 %	97 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	-	6 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx

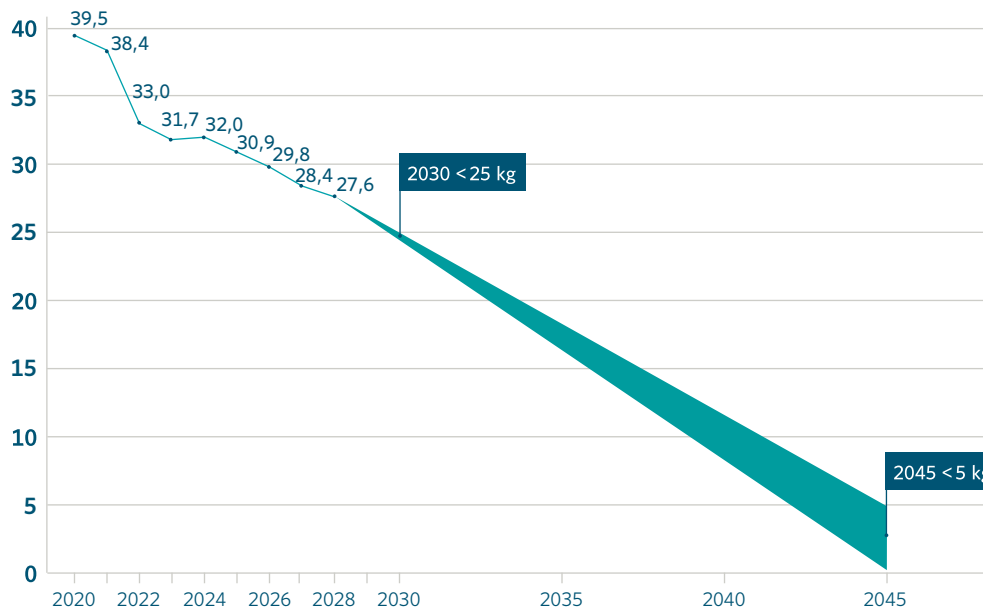
	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	27 %	93 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	-	24 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx

	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	14 %	96 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a*



Die 3 Hebel des Klimapfads

1

> Steigerung der Energieeffizienz durch **energetische Sanierung**

2

> **Ersatz konventioneller Heizungen** durch Wärmepumpen
 > **Photovoltaik** auf allen geeigneten Dächern
 > Ausbau der **Fernwärme** und Aufbau eigener **Nahwärmenetze mit erneuerbaren Energien**

3

> **Umbau des Energiesektors** zu CO₂-freier Fernwärme und grünem Strom

* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KNDE 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045=4kg CO₂e/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

Berichterstattung über die Aspekte der nicht-finanziellen Konzernklärung

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung sind für jedes wesentliche Thema die maßgeblichen Konzepte, die zugehörigen Due-Diligence-Prozesse, die Ergebnisse des Konzepts sowie der Stand der Maßnahmenrealisierung darzulegen.

Von den zehn für Vonovia wesentlichen Themen lassen sich im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung neun den vom HGB geforderten Aspekten zuordnen:

- > Umweltbelange: CO₂-Reduktion Immobilienbestand, Nachhaltiger Neu- und Umbau
- > Sozialbelange: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur, Wohnen zu fairen Preisen, Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel, Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- > Arbeitnehmerbelange: Attraktivität als Arbeitgeberin, Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- > Bekämpfung von Korruption und Bestechung: Governance und Compliance

Als zusätzliches wesentliches Thema wurde für Vonovia „Attraktivität am Kapitalmarkt“ identifiziert. Über den HGB-Aspekt „Achtung der Menschenrechte“ wird im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung ebenfalls berichtet.

Umweltbelange

Unter dem Aspekt Umweltbelange sind die von Vonovia als für das Unternehmen wesentlich identifizierten Themen „CO₂-Reduktion im Immobilienbestand“ und „Nachhaltiger Neubau und Umbau“ zusammengefasst (siehe → **Wesentlichkeitsmatrix**).

Die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit. Umwelt- und Klimaschutz haben dementsprechend eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Maßgeblich für Vonovia sind dabei die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 545.919 Wohneinheiten und unseren Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für den Schutz von Umwelt und Klima. Im Vordergrund stehen für uns dabei die weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen im Zusammenhang mit der Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser, die sogenannten Scope-1- und

-2-Emissionen. Auch die Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette (sogenannte Scope-3-Emissionen) sowie weitere Umweltaspekte haben für uns Relevanz und werden daher zunehmend erfasst.

Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2045 einen nahezu treibhausgasneutralen Gebäudebestand mit einer CO₂-Intensität von unter 5 kg CO₂-Äquivalente pro m² Mietfläche** zu erreichen (bezogen auf Scope 1, 2 und 3.3). Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO₂-Intensität von unter 25 kg CO₂e/m² aufweisen. Für die nächsten fünf Jahre sind dafür verbindliche Zwischenziele definiert.

Für unseren Klimapfad haben wir 2022 die Kompatibilität mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens durch das XDC-Modell von „right. based on science“ berechnen lassen. Das XDC-Modell rechnet die CO₂-Emissionen entsprechend unserem Klimapfad in eine Gradzahl um, die ausdrückt, wie stark sich die Erdtemperatur erhöhen würde, wenn die ganze Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie Vonovia. Als Benchmark diente dabei der 1,5-Grad-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand: Juli 2021). Die Berechnung ergab, dass unter Berücksichtigung bereits geplanter langfristiger Verkäufe sowie von Recurring Sales der **Vonovia Klimapfad mit einer Erderwärmung von 1,4 Grad Celsius kompatibel ist.**

Die Festlegung und Umsetzung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Bei der Weiterentwicklung und Umsetzung unseres Klimapfads haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von Treibhausgasemissionen oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen **physischen Klimarisiken** hat Vonovia seit 2022 ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie in Anwendung. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten.

Dieses Klimarisikotool deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigung

gen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Identifikation der Klimarisiken und seiner Vulnerabilität vornehmen.

Maßgeblich für die Risikobewertung auf Unternehmensebene ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2023) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur von rund 2 bis 3 Grad Celsius repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 auf Portfolioebene ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Auf Ebene einzelner Quartiere oder Gebäude können relevante Risiken bestehen. Im Rahmen der Modernisierungsstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für die betroffenen Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden. Zu den **Anpassungsmaßnahmen** zählen insbesondere die Dämmung von Gebäuden und der Austausch von Fenstern für Wärme- und Kälteschutz, die Verschattung durch Jalousien und Rollläden sowie angemessene Vorrichtungen zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen. Die individuellen Erkenntnisse aus der Klimarisikanalyse fließen zukünftig in die spezifischen Quartierssteckbriefe ein, die die Leitlinien für die Bewirtschaftung und Entwicklung eines Quartiers darstellen.

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
Governance		
	<ul style="list-style-type: none"> > Der Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen. > Der Aufsichtsrat berät in seinem Strategie-, Finanz- und Nachhaltigkeitsausschuss u. a. über Klimaschutz und relevante Risiken und Chancen. > Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt. > Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung und Umsetzung relevanter Maßnahmen voran. > Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, der Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung. > Die energetische Modernisierung und der Ausbau der erneuerbaren Wärme- und Stromversorgung im Bestand wird für Deutschland durch den CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch den CDO und für Schweden durch den CEO von Victoriahem verantwortet. 	<p>Geschäftsbericht 2023: Das Unternehmen Unternehmensstruktur Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia Unternehmenssteuerung Umweltbelange Chancen und Risiken</p>
Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> > Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI). Er enthält die CO₂-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland sowie den durchschnittlichen Primärenergiebedarf für Developmentprojekte. 	<p>Nachhaltigkeitsbericht 2022: Umwelt und Klima Management von Chancen und Risiken</p>
Strategie		
	<ul style="list-style-type: none"> > Klimaschutz und CO₂-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie. > Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert. > Klimapfad und Szenarien für Portfolio in Dekarbonisierungstool hinterlegt. > Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Energieträgerwechsel (Fuel Switch) durch Einsatz von Wärmepumpen und Anschluss an Wärmenetze. > Derzeit keine wesentlichen physischen Risiken festgestellt; transitorische Risiken u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO₂-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung bei aktuellem regulatorischen Rahmen (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter). > Chancen insbesondere durch Optimierung im Quartierszusammenhang und eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energiequellen, insbesondere über Photovoltaik. 	<p>Geschäftsbericht 2023: Strategie Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia Umweltbelange Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht 2022: Umwelt und Klima Neubau und Umbau</p>
Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung		
Risikomanagement		
	<ul style="list-style-type: none"> > Klimarisiken sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses; halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management. > Physische Risiken werden unter Verwendung verschiedener IPCC-Szenarien in einem eigenen Klimarisikotool bewertet. Wesentliche Risiken werden in der Weiterentwicklung der Quartiere und in der Planung der Developmentprojekte aufgegriffen und entsprechende Anpassungslösungen definiert und umgesetzt. > Die Klimarisikoanalyse über das Klimarisikotool zeigt keine wesentlichen physischen Risiken für den Gebäudebestand von Vonovia. 	<p>Geschäftsbericht 2023: Umweltbelange Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten Chancen und Risiken</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht 2022: Management von Chancen und Risiken</p>
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken		
Kennzahlen und Ziele		
	<ul style="list-style-type: none"> > Umfassende THG-Bilanz gemäß GHG Emission Protocol. > THG-Emissionen im Portfolio (in Deutschland) 2023: 973.255 Tonnen CO₂e (Scopes 1, 2, 3*). > Ausbau erneuerbarer Energien über Photovoltaik (PV): 1.353 Anlagen mit 53,1 MWp Nennleistung. 	<p>Geschäftsbericht 2023: Strategie Unternehmenssteuerung Umweltbelange</p>
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nahezu treibhausgasneutraler Gebäudebestand bis 2045 (<5 kg CO₂e/m² Mietfläche). > Reduktion der CO₂-Intensität auf <25 kg CO₂e/m² Mietfläche bis 2030 in Deutschland. > Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 300 MWp bis 2026. > Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs für fertiggestellte Neubauten auf 27 kWh/m² bis 2025. 	<p>Nachhaltigkeitsbericht 2022: Umwelt und Klima Nachhaltiges Bauen und Entwickeln Umweltkennzahlen</p>

* Scope 3.3: „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen der Vorkette“.

CO₂-Reduktion im Immobilienbestand

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klimaschutz-Performance ist die CO₂-Intensität des Gebäudebestands. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung sowie der Vergütung der Top-Führungskräfte. Im Berichtsjahr lag die CO₂-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei 31,7 kg CO₂e/m² Mietfläche und damit rund 3,9 % unter dem Vorjahreswert (2022: 33,0 kg CO₂e/m²). Dazu trug neben den im Berichts-

jahr trotz verringertem Investitionsvolumen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen auch die Aktualisierung zahlreicher Energieausweise bei. Aufgrund der weiterhin wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen wie der gestiegenen Kapital- und Baukosten und der unsicheren Förderbedingungen haben wir die mittelfristigen Zielwerte des Klimapfads dennoch beibehalten. Für 2024 bedeutet das einen Wert in etwa auf Vorjahresniveau. Bei erfolgreicher Umsetzung unserer Reduktionshebel sind wir jedoch zuversichtlich, erneut unter unserem Klimapfad zu liegen.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
CO ₂ -Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO ₂ e/ m ² Mietfläche	33,0	31,7	etwa auf Vorjahresniveau

* Gesamter Bestand exkl. Segment Pflege, basierend auf Endenergiekennzahlen aus Energieausweisen, teilweise inkl. spezifischer CO₂-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

Der Transformationsplan für unseren Gebäudebestand, unser Klimapfad, besteht aus drei Hebeln:

1. Effizienzsteigerung durch energetische Modernisierung der Gebäudehülle,
2. Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie
3. tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Für die Operationalisierung dieses Transformationsplans nutzt Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT), welches den Gebäudebestand mit allen relevanten ökologischen und wirtschaftlichen Merkmalen abbildet. Das DKT zeigt einen Gesamtplan auf, wie und in welchem Zeitrahmen der Gebäudebestand im Einzelnen modernisiert werden muss, um das übergeordnete Konzernziel zu erreichen. Für alle Gebäude werden so individuelle Lösungspläne ermittelt, die in der jeweiligen Planung der energetischen Modernisierungen und der Energiekonzepte konkretisiert werden.

Dabei setzen wir auf eine ganzheitliche Betrachtung auf Ebene des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO₂-Optimierung häufig in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoller umgesetzt werden können. Unsere Vorgehensweise ist von dem Gedanken der sequenziellen Weiterentwicklung geprägt. Das bedeutet,

dass die einzelnen Gebäude je nach Effizienzklasse und vorhandener Energieversorgung in teilweise zeitlich versetzten Stufen in Richtung der durch den Klimapfad vorgegebenen Ziele für 2045 weiterentwickelt werden. Bei der konkreten Umsetzung werden passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind gerade im Quartierskontext komplex. Die Unsicherheit über die Fortführung der begonnenen bzw. die Ausgestaltung der angekündigten Förderprogramme erschweren aktuell unsere Planungen in erheblichem Maße.

Im Berichtsjahr konnte insgesamt eine Sanierungsquote von 1,2 % erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2022: 1,8 % exklusive Deutsche Wohnen) ist darauf zurückzuführen, dass sich das Investitionsvolumen 2023 vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Kapitalkosten verringert hat. Dennoch haben wir den Zielkorridor von 0,3 % bis 0,8 % übertroffen. Hierzu trugen auch mehrere Modernisierungsprojekte von Deutsche Wohnen bei, die bereits vor dem Berichtsjahr begonnen und 2023 abgeschlossen wurden. Für das Jahr 2024 gehen wir von einer Sanierungsquote auf ähnlichem Niveau wie im Jahr 2023 aus.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	1,8	1,2	auf Vorjahresniveau

* Umstellung der Berechnungsgrundlage auf Fertigstellungen je Kalenderjahr, entsprechend Korrektur der Angabe für 2022. Ist 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung weiter vorangetrieben. Nach einem Pilotprojekt in Bochum im Jahr 2022 wurde im Berichtsjahr ein weiteres Projekt zur Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip durchgeführt. In Witten wurden vier- und erstmals achtgeschossige Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 24 Wohnungen mit vorgefertigten, glasverblenden Fassadenelementen mit einer Wabenstruktur versehen, mit der die Sonnenstrahlung zur Wärmegewinnung genutzt werden kann. Zusätzlich wird Wärme durch eine hocheffiziente Wärmepumpe erzeugt, für deren Betrieb auf dem Dach und an den Fassaden über Photovoltaik grüner Strom erzeugt wird. Die Fenster besitzen integrierte Jalousien und Wohnraumbelüftungen. Insgesamt rücken so die Gebäude nach der Sanierung von der Energieeffizienzklasse E auf A+. Für die Mieter ist das Projekt mittel- und langfristig kostenneutral. Weitere Projekte zur seriellen Sanierung werden aktuell vorbereitet.

Bereits seit 2022 beschleunigen wir durch unsere Wärmepumpeninitiative die Elektrifizierung der Wärmegewinnung, die einen wesentlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfads darstellt. Aufbauend auf einer Pilotcharge mit 50 Heizverbänden mit 108 Gebäuden in Dortmund, deren Umsetzung schwerpunktmäßig in das Berichtsjahr fiel, konnten wesentliche Herausforderungen für den Einsatz der Technologie im Mehrfamilienhausbestand identifiziert und gegenüber relevanten Stakeholdern adressiert werden. Neben der Installation der Luft-Wasser-Wärmepumpen lag der Fokus auch auf dem bedarfsorientierten Austausch von

Heizkörpern, um eine weitere Absenkung der Vorlauftemperatur und so einen effizienten Wärmepumpen-Betrieb zu ermöglichen. Der CO₂-Ausstoß der 50 Heizverbände sinkt durch die Maßnahme um 40 %. Aufbauend auf den Erkenntnissen wird die Initiative auf weitere Regionen ausgeweitet.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen. Das im Jahr 2021 gestartete Programm zum Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaik hat Vonovia auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Dabei liegt der Fokus darauf, dass der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Zum Ende des Berichtsjahres war Vonovia im Besitz von 1.353 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 53,1 MWp. Das Ziel von 43,3 MWp wurde damit deutlich übertroffen (+22,6 %). Ab dem Jahr 2024 soll das Tempo des Photovoltaik-Ausbaus noch einmal deutlich beschleunigt werden: Statt wie bisher geplant rund 280 MWp bis 2030 wollen wir rund 300 MWp Leistung bis Ende 2026 installieren. Im Geschäftsjahr 2024 streben wir eine zusätzliche Kapazität von 80 MWp an. Langfristig wollen wir bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlagen bestücken.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	527	1.353	
Installierte Leistung	MWp	19,1	53,1	133,1

* Photovoltaikanlagen (Einspeisepunkte) im Konzernbesitz zum Stichtag 31.12.; Anpassung der Zahlen für GJ 2022 (Herausnahme von sechs Contracting-Anlagen in Österreich).

Im Berichtsjahr hat Vonovia unter dem Dach des Bereichs „Quartierwerk“ ein integriertes System für wohnungsnaher Infrastrukturleistungen gebildet. Dieses umfasst die Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb sowie zu Messservices, Multimedia sowie Internet of Things (IoT).

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kundinnen und Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von im Quartier erzeugtem oder zertifiziertem Grünstrom versorgen wir 45.000 Haushalte mit rund 50 GWh preisgünstigem Strom und unterstützen sie bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kundinnen und Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Darüber hinaus treibt Vonovia die Digitalisierung auch bei der Wärmebereitstellung voran. Im Berichtsjahr wurden bereits über 1.450 gasgeführte Heizungsanlagen an eine gemeinsam mit dem Start-up Othermo entwickelte digitale Lösung angeschlossen, die Heizungsausfälle in Echtzeit erkennt und die optimierte Einstellung der Anlagentechnik unterstützt. So können rund 15 % Energie und CO₂ eingespart werden, wovon Mieterinnen und Mieter direkt profitieren.

Das Team Energieinnovation im Bereich Innovation & Business Building unterstützt durch die Analyse und Prüfung innovativer Technologien aktiv die Zielerreichung des Klimapfads. Im Berichtsjahr stand dabei u. a. die Einführung eines Simulationstools im Fokus, welches die Abbildung auch komplexer Energiesysteme und -flüsse im Quartier in verschiedenen Varianten in kurzer Zeit ermöglicht. So können neue Technologien direkt in ihrer technischen und wirtschaftlichen Auslegung detailliert analysiert werden und somit Entscheidungen in der konkreten Quartiersentwicklung beschleunigt und verbessert werden. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Pilotprojekt zur Auswahl und Einführung eines Energiemanagementsystems vorbereitet. Ziel ist, ein zentrales technisches System zur effizienten operativen Steuerung und Betriebsoptimierung sowie zur flexiblen Vermarktung der Stromerzeugung aus Photovoltaik in die operative Anwendung zu bringen. Das Energiema-

agementsystem soll dabei auf Portfolioebene Energie-, speziell Stromflüsse, steuern und auch in Abhängigkeit von Nutzerverhalten und Wetterdaten Prognosen über Strombedarfe und Stromproduktion erstellen, um den Spotmarkt optimal für überschüssigen oder benötigten Strom nutzen zu können. Der Start der Pilotprojekte erfolgt Anfang 2024. Vonovia ist zudem Partner in zwei geförderten Forschungsprojekten. Im von der EU geförderten Projekt Neutralpath wird in Dresden erforscht, wie die Vorlauftemperatur der Fernwärme reduziert und gleichzeitig die Bildung von Legionellen verhindert werden kann. Dafür werden sieben verschiedene Technologiekonstellationen getestet. Im Projekt ReFaTEk wird der sogenannte Energieklinker erforscht, eine Technologie, bei der die Fassade über eine Soleleitung im Klinker als zusätzliche Wärmequelle für eine Wärmepumpe dienen soll.

Ein weiterer wichtiger Hebel unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO₂-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Einen wichtigen Schritt dorthin sehen wir in der Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Das Wärmeplanungsgesetz beinhaltet außerdem verpflichtende Ziele zur Dekarbonisierung der Wärmenetze. Ein gutes Praxisbeispiel ist das Projekt Wärmewende Bochum, an dem Vonovia sich beteiligt. Hierbei erfolgt als wichtiges Instrument eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure der Kommune. Fernwärme ist immer dort ein wichtiger Hebel für uns, wo es wirtschaftlich möglich ist, weitere Bestände an ein Fernwärmenetz anzuschließen, und gleichzeitig die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung vom Versorger konsequent vorangetrieben wird. Daher setzt Vonovia sich mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinander und leitet daraus Handlungsoptionen ab, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammen-

arbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere und Gebäude ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad und -fahrplan für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionssummen für die Modernisierungsprogramme und den Photovoltaikausbau erfolgt durch den Gesamtvorstand. Der neu formierte Bereich Quartierwerk ist ebenfalls im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) angesiedelt und so eng mit der Steuerung des Portfolios verzahnt. Der Bereich Innovation & Business Building mit dem Team Energieinnovationen ist im Ressort des CEO angesiedelt.

In Österreich werden die Aktivitäten für die energetische Modernisierung wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach von BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt. Seit 2011 ist BUWOG Partner des „Klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Im Rahmen des Pakts hat BUWOG das Ziel definiert, bis 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 55 % und eine Steigerung der Energieeffizienz um 35 % gegenüber dem Basisjahr 2005 zu erreichen. Beide Ziele werden voraussichtlich frühzeitig erreicht werden. Der Großteil der CO₂-Reduktion wird sowohl durch Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand, insbesondere energetische Sanierung und Effizienzsteigerung bei der Beheizung, als auch durch Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger, insbesondere auf Fernwärme, erreicht. Zudem sollen bis 2030 alle Ölheizungen ersetzt werden und damit fünf Jahre früher als gesetzlich vorgeschrieben. BUWOG verfügt seit 2013/2014 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges Instrument, um die Energie-Performance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert. Im Berichtsjahr wurde das turnusmäßige Überprüfungsaudit erfolgreich absolviert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem zu rund 90 % mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO₂-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird bei Victoriahem daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. Zusätzlich werden bei Modernisierungen in ausgewählten Gebäuden auch Wärmepumpen zur Unterstützung und Flexibilisierung der Wärmeversorgung eingebaut. Es ist das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch (Strom und Wärme) pro m² um 30 % im Vergleich zu 2015 zu verringern. Aktuell liegt die Reduktion bei rund 25 %. Victoriahem ist zudem seit 2022 Mitglied der „Allmän-

nyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbands, die das Ziel einer Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe bis 2030 hat.

Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft ist sowohl in der Entwicklung von attraktiven, nachhaltigen und diversen Wohnquartieren in Deutschland und Österreich als auch in der Nachverdichtung im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln. Unser Fokus liegt dabei auf der Entwicklung großer, innerstädtischer Grundstücke in Großstädten (sogenannte **Brownfield-Projekte**), bei denen vielfältige Anforderungen herrschen. Dadurch schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und vermeiden zusätzliche Flächenversiegelung, indem z. B. versiegelte Industrieflächen in moderne Wohnquartiere umgewandelt werden. Erweitert wird unser Ansatz durch unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse zum gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren.

Als wichtigster **nicht-finanzieller Leistungsindikator** im Development dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Im Jahr 2023 betrug der durchschnittliche Primärenergiebedarf 25,3 kWh/m² und Jahr und lag damit wie geplant deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Für 2024 rechnen wir aufgrund einiger Projekte aus dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen mit einem höheren Primärenergiebedarf.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m ² p. a.	37,7	25,3	33,7

* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeprojekte und Aufstockungen.

Im Berichtsjahr hat die BUWOG eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Development erarbeitet, die ab 2024 umgesetzt werden soll. In 14 Themenfeldern wurden Anleitungen, Vorgaben und Werkzeuge entwickelt, um die vielfältigen Nachhaltigkeitsaspekte im Neubau zu adressieren. Davon abgedeckt sind u. a. die optimierte Wärmeversorgung im Quartier, die Verwendung ökologischer Baustoffe oder die Gestaltung der Freianlagen. Ausgangspunkt ist die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der österreichischen „klimaaktiv“-Basiskriterien.

In die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie Development sind auch zahlreiche Ergebnisse aus dem im Vorjahr durchgeführten Dialogprozess „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“, in dem sich Vonovia u. a. zu einer stärkeren Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung und zum verstärkten Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie der Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen verpflichtet hatte, eingeflossen. Im Berichtsjahr ist die BUWOG Mitglied der Koalition Holzbau geworden, einer Initiative bestehend aus Wissenschaftlern, Planern, Architekten und Projektentwicklern, die das Ziel hat, die Akzeptanz und die Rahmenbedingungen für den Holzbau in Deutschland zu verbessern. Holzbau spielt bereits heute eine zunehmende Rolle bei Vonovia: Mit dem im Bau befindlichen Wohnquartier „Hygge Höfe“ erstellt die BUWOG aktuell in Berlin-Kaulsdorf ein Holzbauquartier mit 166 Wohneinheiten in innovativer Holzhybridbauweise. Dadurch werden rund 64 % CO₂ eingespart im Vergleich zur herkömmlichen Betonbauweise. Hier wird zudem Boden entsiegelt: Ein vorher zu 100 % versiegeltes Grundstück wird im Zuge der Quartiersentwicklung in weiten Teilen entsiegelt und begrünt.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossesebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet. Daneben berücksichtigen wir die Quartierskriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für Biodiversität (ENV2.4) und Wasser-

kreislaufsysteme (ENV2.2), deren Standards wir in verschiedenen Quartieren bereits erfüllen.

Sozialbelange

Unter dem Aspekt Sozialbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung – die wesentlichen Themen „Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur“, „Wohnen zu fairen Preisen“, „Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel“ sowie „Kundenzufriedenheit und Servicequalität“ zusammengefasst (siehe → [Wesentlichkeitsmatrix](#)).

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Die gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel bestimmen auch weiterhin die Rahmenbedingungen, innerhalb derer Anbieter von Wohnraum Angebote und Lösungen entwickeln müssen. Ob klimaneutraler Gebäudebestand (siehe → [Umweltbelange](#)), die Bereitstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren (siehe → [Wohnen zu fairen Preisen](#)) oder Angebote für eine älter werdende Gesellschaft (siehe → [Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel](#)) – die Anforderungen sind vielfältig und erfordern ganzheitlich gedachte Lösungen.

Das Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen ist unsere Antwort auf diese wesentlichen Megatrends – gleichzeitig ist sie unsere Lösungsebene für die ökonomische, ökologische und soziale Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände, die sich zu einem großen Teil in Quartieren (Urban Quarters) befinden. Darunter verstehen wir – der Definition des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) folgend – eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, die von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst wird und einen Handlungsraum darstellt, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen (siehe → [Portfoliostruktur](#)).

Der **quartiersbezogene, ganzheitliche Blick auf das Portfolio** erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung unseres Bestands um vernetzte Ansätze und neue techni-

sche Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu entwickeln. Besonders deutlich wird dies bei der Weiterentwicklung der Wärmeversorgung, bei der wir – wo möglich – von der individuellen Gebäudebetrachtung abrücken und so Synergien über Wärmeverbundnetze generieren, um die ökologisch und ökonomisch sinnvollste Lösung zu finden. Hierzu entwickeln wir mit den jeweiligen Stakeholdern vor Ort die passenden Konzepte. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet (siehe → **Umweltbelange**).

Dabei ergänzen sich ökologische und soziale Aspekte im Quartiersansatz. Vonovia denkt beide Ebenen zusammen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Städte und Kommunen, lokale Akteure und auch unsere Mieterinnen und Mieter binden wir ein, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu nutzen wir unterschiedliche Partizipationsverfahren, Instrumente und Kooperationen, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern. Mit unserem Konzept „freiRaum“ bieten wir zudem für lokale Initiativen und Gruppen frei und niedrigschwellig zugängliche Orte der sozialen Teilhabe in unseren

Quartieren. Diese flexiblen Quartiersraumkonzepte existieren bereits in Dresden, Bremen und Hamburg und sollen als Blaupause für die Einrichtung weiterer zentraler Treffpunkte in verschiedenen Vonovia Quartieren dienen.

Das Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen definiert den Handlungsraum für die operative Umsetzung des Quartiersgedankens bei Vonovia. 2023 befanden sich **deutschlandweit 17 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.500 Wohneinheiten** in diesem auf mehrere Jahre ausgelegten Programmansatz. Aufgrund des eingetrübten Investitionsklimas richten wir unsere Quartiersentwicklung aktuell differenzierter aus und unterteilen die Maßnahmenpakete kleinteiliger. So passen wir z. B. Modernisierungsmaßnahmen bedarfsgerecht den eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten an, ohne das Quartier als Steuerungsebene aus den Augen zu verlieren. Ergänzend kommen so auch weitere Maßnahmen aus anderen Vonovia Programmen (Modernisierung/Heizungstausch/Photovoltaik) verstärkt unseren Urban Quarters zugute.

Wir versuchen dennoch, die Planungen weiterer mehrjährig ausgerichteter Quartiersentwicklungen voranzutreiben, und halten an unserem langfristigen Ziel fest, perspektivisch alle Urban Quarters des Portfolios im Rahmen von Modernisierungstätigkeiten entlang unseres verbindlichen Klimapfads zu optimieren.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023	Planwert 2024
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	78,5	28,3	14,9

* 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 62,8 Mio. € konnten wir – aufgrund des verschlechterten Investitionsklimas und der daraus resultierenden Anpassung dieses spezifischen Investitionsprogramms – nur zu einem Teil umsetzen. Abhängig von der Zinsentwicklung rechnen wir auch für 2024 zunächst weiterhin mit einem reduzierten Investitionsvolumen in diesem Programmteil.

Quartiersentwicklung bedeutet für uns auch, **aktiver Treiber der Infrastrukturwende** zu sein. Wir werten unsere Quartiere beispielsweise gezielt mit der Ansiedlung von wichtigen Angeboten der Nahversorgung, dem Bau von Spielplätzen oder der Gestaltung von Grünflächen und Gemeinschaftsflächen auf. Darüber hinaus unterstützen wir den Ausbau des Glasfasernetzes, um die digitale Vernetzung zu stärken.

Eine zentrale Rolle spielt die **Förderung moderner Mobilitätskonzepte**. Wir unterstützen mit unseren Maßnahmen

die Verkehrswende hin zu einer emissionsärmeren und weniger autolastigen Mobilität in unseren Quartieren. Bei Neubauprojekten achten wir auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, setzen verstärkt auf Fahrradstellplätze und berücksichtigen die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für E-Mobilität bereits im Planungsprozess.

Im Bestand sind unsere Handlungsmöglichkeiten eingeschränkter, aber auch hier wollen wir einen wichtigen Beitrag zu einer grüneren Mobilität leisten – z. B. durch die Installation von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Für unsere Bestandsquartiere planen wir für 2024 daher den Aufbau von 100 Quartiersladesäulen. Car- und Bikesharing-Angebote (auch für E-Fahrzeuge) ergänzen das Angebot. Auch in Schweden arbeiten wir hier an entsprechenden Konzeptideen.

Um bezahlbare und nachhaltige Mobilität noch besser in unsere Quartiere zu integrieren, legen wir einen besonderen Fokus auf die Stärkung von Angeboten rund um das Fahrradfahren. Wir wollen unsere Quartiere sukzessive an die kommunalen Radwegnetze anbinden und sehen bei unseren Kundinnen und Kunden eine steigende Nachfrage nach Mobilitätslösungen rund um das Fahrrad. Mit der Gründung des konzern eigenen Start-ups NEARBYK (<https://nearbyk.de>) im Jahr 2023 bieten wir E-Bikes zum Kauf oder zur Miete sowie Service-Points für die Reparatur und Wartung der Räder an. Rund 16 Monate lang testen wir dieses neue Angebot zunächst an drei Standorten in Essen, Dresden und Bremen. Frei zugängliche Reparaturstationen sowie der Verleih von Lastenrädern ergänzen unsere Angebotspalette in ausgewählten weiteren Quartieren.

Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie bildet Vonovia Mitarbeitende zu Experten in der Quartiersentwicklung aus – und fördert so die benötigten Kompetenzen für einen holistischen Quartiersansatz in der eigenen Belegschaft.

Quartiersentwicklungen werden dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft sowie die Bereiche Kundenservice und Portfoliomanagement verantwortlich. Für die Durchführung vor Ort setzen wir zunehmend eigene Quartiersentwickler ein. Dadurch können wir entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren.

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden ebenfalls von den Regionen verantwortet und gesteuert – genau wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

Wohnen zu fairen Preisen

Als verantwortungsvolles Unternehmen haben wir den Anspruch, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir erfüllen damit das Grundbedürfnis nach Wohnen. Dabei unterscheiden sich die Bedürfnisse und Lebensumstände unserer Kundinnen und Kunden – als Spiegelbild der Gesellschaft – in vielfacher Weise. Auch die Situationen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten unterscheiden sich. In Ballungszentren kommt es besonders zu Verknappungen an verfügbarem Wohnraum bei gleichzeitig hoher Nachfrage.

Diese bereits bestehende hohe Nachfrage durch den Megatrend Urbanisierung wird durch den anhaltenden Zustrom an Geflüchteten, der aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine resultiert, weiter verstärkt. Dazu kommt ein weiterhin ungünstiges Investitionsumfeld, das sich aus gestiegenen Bau- und Grundstückskosten, volatilen Förderkulissen,

fehlenden Fachkräften sowie einem schnell angestiegenen Zinsniveau ergibt – und so das Bauen neuer Wohnungen für preisgünstigere Segmente aktuell unwirtschaftlich werden lässt.

Dies geschieht weiterhin vor dem Hintergrund hoher Klimaschutzanforderungen, deren Erfüllung jedoch gerade im Gebäudesektor kostenintensiv ist. Insbesondere bei Modernisierungen gilt es daher, die ökonomische und ökologische Perspektive auszubalancieren, ohne dabei die individuellen Leistungsmöglichkeiten unserer Mieterinnen, Mieter und Wohnungssuchenden aus dem Blick zu verlieren. Der mit der Energiekrise verbundene deutliche Anstieg der Energiekosten belastet dabei die Wohnkosten vieler Menschen zusätzlich.

Für uns ist es von grundlegender Bedeutung, möglichst vielen Menschen eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Die grundsätzliche Herausforderung besteht somit darin, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen ein **breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands** bereitstellen zu können.

Da das Development in ganz Deutschland aufgrund des ungünstigen Investitionsumfeldes derzeit den Nachfragedruck nicht lindern kann, kommt unserem Kerngeschäft – der Bereitstellung von Wohnraum – eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Mietanpassungen erfolgen nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten. Dennoch liegt die durchschnittliche Warmmiete in unserem Portfolio auch weiterhin bei unter 30 % im Vergleich zum durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen in Deutschland. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

In Schweden werden die Mieten in der Regel verbindlich und einvernehmlich durch Verhandlungen zwischen Mietervereinigungen und Vermietern festgelegt. Sie sind somit preislich fixiert. Erhöhungen erfolgen üblicherweise jährlich und nach Modernisierungen auf einen höheren Standard. Hier sind 100 % unserer Wohnungen preisgebunden.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023
Durchschnittliche Miete	€/m ²	7,49	7,74

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter sozial verträglich zu gestalten, und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Berichtsjahr 2023 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,32 €/m²**.

In zahlreichen Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 38.000 unserer Wohnungen preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Unsere ergänzenden freiwilligen Vereinbarungen, die wir mit Kommunen treffen, regeln beispielsweise faire Mietbedingungen, den Bau neuer Wohnungen oder die Stärkung der kommunalen Wohnungsgesellschaften und die gemeinsame Entwicklung von Quartieren. Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

Individuelle Hilfen sind ein weiterer ergänzender Baustein unserer Maßnahmen, um Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. Ziel ist es, den Menschen, die bei uns wohnen, ein sicheres Netz zu bieten, damit sie lange in ihren Wohnungen wohnen bleiben können und der Wohnraum für sie bezahlbar bleibt. Wir unterstützen sie dabei und bieten allen Mieterinnen und Mietern, die aktiv an einer Lösungsfindung mitwirken, individuelle Hilfestellungen an. Diese reichen von Stundungen der Miete über Ratenzahlungen, die Begleitung bei Wohngeldanträgen oder anderen Behördengängen bis zu Umzugshilfen und weiteren praktischen Hilfen.

Im Rahmen unseres **etablierten Sozialmanagements** setzen wir mit Blick auf Härtefallregelungen bei Modernisierungen auf einheitliche Standards und wenden einen auf wohlfahrtsverbandlichen Vorgaben basierenden Orientierungsleitfaden an. Auf diesen haben wir uns bereits 2021 mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen verständigt. Wir tragen damit zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei.

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Die Energie- und dabei insbesondere die Heizkosten haben sich in den vergangenen beiden Jahren sehr dynamisch entwickelt. Der für das Jahr 2022 veröffentlichte Heizspiegel beziffert die Steigerung der Belastungen für Verbraucher in

Deutschland auf Jahressicht um bis zu 81 % im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere Haushalte mit Gasheizungen waren besonders stark betroffen. Entsprechend haben viele Mieterinnen und Mieter Sorge vor hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen. Auch wenn wir in der Regel nicht selbst der Energieversorger sind, sondern die Kosten der entsprechenden Energieanbieter nur durchleiten, sehen wir uns in der Verantwortung, unsere Kundinnen und Kunden zu unterstützen. Wir haben daher – im Rahmen unserer Möglichkeiten – ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt, um den gestiegenen Kosten durch Energiekrise und Inflation entgegenzuwirken. Dazu gehören u. a. die Absenkung der Nachttemperatur in unseren Beständen um ein Grad Celsius, um Energie zu sparen, Energiespartipps, Hilfestellungen bei der Beanspruchung staatlicher Leistungen oder auch individuelle Lösungen, wenn Energiekosten nicht aufgewendet werden können. Unsere Mieterinnen und Mieter informieren wir u. a. auf unserer Webseite in verschiedenen Sprachen über die Möglichkeiten zum Energiesparen (siehe <https://www.vonovia.de/mein-zuhause/energiesparen>).

Auch in Schweden sind die Energiepreise seit dem Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine stark gestiegen. Aufgrund des schwedischen Warmmietenmodells müssen hier die Mieterinnen und Mieter jedoch nur den Preiseffekt des Stroms selbst tragen, während für Vermieter die Betriebskosten aufgrund der höheren Kosten für die Wärmeversorgung steigen. Dies bietet aber gleichzeitig auch Anreize für die energetische Sanierung von Gebäuden. Kritische Veränderungen bei der Vermietung oder für Mieterinnen und Mieter aufgrund der Energiepreise haben wir im Berichtsjahr nicht erkennen können.

Eine besonders vulnerable Gruppe in Bezug auf das Thema Wohnen sind die von Obdachlosigkeit betroffenen oder bedrohten Menschen. Daher legt Vonovia einen speziellen Fokus des sozialen Engagements auf diese Zielgruppe. So haben wir auch im Berichtsjahr zahlreiche Projekte und Maßnahmen umgesetzt und unterstützt. Dabei verfolgen wir den **Housing-First-Ansatz**, der vorsieht, wohnungslose Menschen – unabhängig von psychischen und physischen Belastungen – in einem ersten Schritt in ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten aufzunehmen. Erst im Anschluss wird ihnen stabilisierende und wohnbegleitende Hilfe angeboten. Vonovia stellt hierzu in zahlreichen Kooperationen deutschlandweit Wohnraum zur Verfügung.

Die Gestaltung der Mieten und der kommunalen Vereinbarungen wird dezentral über die Regionen verantwortet. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

Die durch den demografischen Wandel bedingte älter werdende Gesellschaft bedeutet eine Veränderung in den Bedürfnissen unserer Kundinnen und Kunden. Dies stellt die Immobilienmärkte vor neue Herausforderungen. Prognosen zufolge wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland das bestehende Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen.

Wir passen unsere Angebote auch diesen sich ändernden Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieterinnen und Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. So möchten wir bestehende Kundengruppen lange halten und neue hinzugewinnen.

Den Neubau von Wohnungen planen wir bereits in hohem Maße barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht. Bedeutsamer ist jedoch der **niedrigschwellige Aus- und Umbau von Wohnungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**. Eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist dabei in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oftmals wenige Maßnahmen, wie z. B. rutschfeste Böden oder

bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich für uns ein gutes zeitliches Fenster, um entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen, ohne Mieterinnen und Mieter durch Bautätigkeiten zu belasten.

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten konnten wir 2023 nur rund 6.550 Wohnungen (bzw. 17,5 % der Neuvermietungen) barrierearm (teil-)modernisieren. Unsere ursprünglich im Jahr 2022 für 2023 getroffene Prognose von rund zehn Prozent haben wir damit aber deutlich übertroffen. Für 2024 gehen wir davon aus, wieder auf das angestammte Niveau von rund 30 % zurückkehren zu können.

Das Modernisierungsprogramm bezieht sich auf den deutschen Bestand – äquivalente Programme in Österreich und Schweden existieren nicht, wenngleich auch dort im Rahmen der jeweiligen Bauordnungen der Abbau von Barrieren berücksichtigt wird.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	32,4	17,5	≈30

* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen nach Like-for-like-Betrachtung ohne neu errichteten Wohnraum. Exkl. Segment Pflege.

Der Pflegebereich setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2023 insgesamt 3.825 Mitarbeitende im Pflegedienst oder in der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflegegeschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien, die von anderen Trägern bewirtschaftet werden. Die Pflegeaktivitäten werden aktuell durch den Vorstand von Deutsche Wohnen einer strategischen Überprüfung und Markttests unterzogen (siehe → **Pflege und Betreutes Wohnen**).

Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Das Nachfrageumfeld war im Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau stabil. Daneben werden im Rahmen des Betreuten

Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Segment Pflege leistet Deutsche Wohnen einen Beitrag zum Umgang mit dem demografischen Wandel.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier eine wichtige Rolle. So werden Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Serviceangebote und Quartierstreffs mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern etabliert.

Die Verantwortung für die Programme zum altersgerechten Wohnen liegen beim Vorstand (CRO). Die Ausgestaltung des Umbaumaßnahmenprogramms wird zentral unterstützt und über die Regionen umgesetzt.

Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Die **Zufriedenheit der Kundinnen und Kunden bestimmt den Erfolg** eines Unternehmens maßgeblich. Für uns ist sie vor allem damit verbunden, ob sich unsere Mieterinnen und

Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Quartier wohl- und von uns als ihrem Vermieter fair behandelt fühlen.

Vonovia steht dabei vor der Herausforderung, den Anspruch einer hohen Kundenzufriedenheit und Servicequalität vor dem Hintergrund eines großen Wohnportfolios, niedriger Leerstandsquoten – und damit hoher Nachfrage nach Wohnraum – sowie einer großen Kundenvielfalt mit diversen Anliegen zu realisieren. Dies erfordert ein hohes Maß an Erreichbarkeit und Geschwindigkeit sowie entsprechend geschultes Personal. Hierin liegt Chance und Risiko zugleich, denn die Qualität der Kundenbetreuung und der Serviceleistungen nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kundinnen und Kunden ausschlaggebend sind, um Zufriedenheit zu erreichen.

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen, Dresden und Berlin. Über ein zentrales Wissens- und Trainingsmanagement entwickeln wir unsere Beschäftigten kontinuierlich weiter. Regelmäßige Austauschroutinen sichern Performance und Qualität. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können. Über 1.100 Mitarbeitende sind über eine Vielzahl an Kanälen für unsere Kundinnen und Kunden erreichbar.

Neben dem persönlichen Kontakt ist die **Digitalisierung unserer Services für Kundenanliegen** ein wichtiges Feld, um die Erreichbarkeit noch komfortabler, flexibler und schneller

gestalten zu können. Daher bauen wir Self-Service-Funktionen wie unsere Mieter-Apps „Mein Vonovia“ und „DeuWo Digital“ weiter aus. Zusammengenommen weisen die beiden Apps bereits über 745.000 Downloads auf und werden von rund 215.000 Usern aktiv genutzt. Mit ihnen können wir eine vollständige Customer Journey abbilden: von der Wohnungssuche inklusive Vereinbarung von Besichtigungsterminen über den digitalen Vertragsabschluss und alle weiteren Bestandskundenthemen wie z. B. die Nebenkostenabrechnung bis hin zu den Anliegen ausziehender und ehemaliger Kundinnen und Kunden. In Österreich wurde das App-Portfolio 2023 um die BUWOG-Kunden-App erweitert.

Darüber hinaus stehen allen Mieterinnen und Mietern auch unsere Hinweisgeber- und Beschwerdekanaäle zur Verfügung (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise stattfindende Kundenbefragung erhoben und drückt sich im **Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex**, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung ein. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Kundenbefragung auf den Bestand von Deutsche Wohnen (exklusive Segment Pflege) ausgeweitet. Ziel ist es, den in den letzten Jahren erreichten hohen Stand auch unter dem erweiterten Rahmen dauerhaft zu festigen. BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen ebenfalls auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

Perspektivisch streben wir die Einführung eines einheitlichen CSI in Deutschland, Schweden und Österreich an, um die Ergebnisse der jeweiligen Befragungen miteinander vergleichen zu können.

Wesentlicher Leistungsindikator - SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+1,3	-3,2	leicht über Vorjahresniveau

* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege).

Die Verantwortung des Kundenservices liegt bei Vonovia beim CRO. Die Kundenzufriedenheit ist strategisch dem Kundenservice zugeordnet, betrifft jedoch alle operativen Fachbereiche mit Kundenkontakt und wird durch jeden einzelnen Vonovia Mitarbeiter sichergestellt. Die Ausgestaltung und Steuerung der Mieter-Apps obliegt ebenfalls dem Bereich Kundenservice.

Arbeitnehmerbelange

Unter dem Aspekt Arbeitnehmerbelange sind – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzern-erklärung – die beiden wesentlichen Themen „Attraktivität als Arbeitgeberin“ sowie „Vielfalt und Chancengerechtigkeit“ zusammengefasst (siehe → [Wesentlichkeitsmatrix](#)).

Attraktivität als Arbeitgeberin

In den kommenden Jahren werden schätzungsweise rund 400.000 Arbeitskräfte mehr aus der Erwerbswelt ausscheiden als aus der Schulausbildung nachrekrutiert werden können. Diesem auch für Vonovia realen Risiko von Personalengpässen – vor allem mit Blick auf die vom Fachkräftemangel besonders betroffenen gewerblichen Berufszweige, beispielsweise im Garten-Landschaftsbau oder der Elektroinstallation – müssen wir mit einer robusten und langfristig ausgelegten Personalstrategie begegnen. Diese bezieht **Hebel des Recruitings, des Talentmanagements** sowie der **Bindung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** mit ein und soll diese künftig noch stärker mit moderneren Elementen rund um **das Thema Unternehmenskultur** intelligent verknüpfen.

Vonovia setzt zudem auf eine Insourcing-Strategie. Durch die geschöpften Synergien – z. B. durch die Beschäftigung von Fachkräften in eigenen Geschäftsbereichen wie in der Objektbetreuung, bei der Modernisierung oder bei der Grünflächenpflege – möchten wir möglichst unabhängig vom Angebot externer Dienstleister sein und somit ein konstant hohes Qualitätsniveau anbieten und sicherstellen. Hierin liegt eine große Chance für unseren Geschäftserfolg – gleichzeitig erwächst daraus eine größere Verantwortung für eine deutlich breitere und diversere Belegschaft, weshalb wir der stetigen Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Personalstrategie einen hohen Stellenwert beimessen.

Mittels der jährlich durchgeführten Mitarbeitendenbefragung sowie der im Berichtsjahr angestoßenen internen Reorganisation durch die Bestellung von Frau Ruth Werhahn als neues Vorstandsmitglied für das Personalressort (CHRO) setzen wir darüber hinaus zentrale Impulse, um den vielfältig gelagerten Bedarfen und Ansprüchen unserer Mitarbeitenden künftig noch gezielter Rechnung zu tragen und ihnen durch die Schaffung optimaler Rahmenbedingungen für ihre Arbeit bei uns einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Auf diesem Zielpfad sollen vor allem Fragen der Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, der Personalentwicklung sowie der Vergütung künftig noch deutlicher in den strategischen Fokus gerückt werden.

Als europaweit größtes Wohnungsunternehmen sind wir besonders darauf angewiesen, unsere offenen Stellen mit einem für die Anforderungen geeigneten Personalschlüssel sowie stimmigen Kompetenzprofilen aus den verfügbaren

Bewerberpools zu besetzen. Daher liegen Schwerpunkte unseres umfangreichen Maßnahmenbündels für ein erfolgreiches **Recruiting** nach wie vor in der Weiterentwicklung unseres Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, unseres Ausbildungskonzepts, in der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sowie in einer gezielten Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte. 2023 haben wir mit der Überarbeitung unserer Employer-Branding-Strategie und unseres Aufttritts als Arbeitgeberin begonnen und zwecks einer fokussierten Weiterentwicklung unserer Arbeitgebermarke breitflächige Analysen mittels Branchenbenchmarks und Stakeholder-Interviews durchgeführt. Für das kommende Jahr sollen erste Fokusthemen bearbeitet und entsprechende zielgruppenorientierte Maßnahmen abgeleitet werden.

Nach einem ersten erfolgreichen Anerkennungsverfahren der im Jahr 2021 aufgenommenen Initiative zur Anwerbung von Fachkräften aus Kolumbien sind nun insgesamt 17 neue Kolleginnen und Kollegen in den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau an den Standorten Kiel, Lübeck und Berlin für Vonovia im Einsatz. In einer weiteren Runde wurden im Berichtsjahr weitere 26 Elektronikerinnen und Elektroniker aus Kolumbien rekrutiert. Die neuen Mitarbeitenden sollen künftig den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen beim Technischen Service von Vonovia unterstützen.

Unsere Personalstrategie nimmt den gesamten HR-Prozess von der Rekrutierung bis zum Austritt von Mitarbeitenden aus dem Unternehmen in den Blick: Die potenziellen Beweggründe sind gerade für Letzteres nicht selten komplex und vielfältig. Wir wollen daher besser verstehen, warum Mitarbeitende bei uns sich zu dem Schritt entschließen, Vonovia zu verlassen. Zu diesem Zweck führen wir seit diesem Geschäftsjahr – ergänzend zu den etablierten quantitativen – auch umfangreiche qualitative Fluktuationsanalysen durch. Hieraus möchten wir künftig noch gezielter unsere Retention-Maßnahmen ableiten können.

Im Bereich **Ausbildung** konnten wir für 2023 unser Ziel des vergangenen Berichtsjahres, die Ausbildungszahlen weiter auf einem konstant hohen Niveau zu halten, erreichen und die Zahl der Auszubildenden – von 617 im Jahr 2022 auf 632 Auszubildende; ein neuer Höchstwert für Vonovia – erneut steigern. Dieser Wert entspricht einer Ausbildungsquote von 5,3 % (für Deutschland) und liegt somit über dem vom Berufsbildungsbericht 2021 ermittelten Durchschnittswert von 4,4 % für Großbetriebe mit mehr als 500 Beschäftigten. Für die Unterstützung und Schaffung idealer Ausbildungsbedingungen bei Vonovia erweitern wir nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen am Standort Berlin 2024 unsere Ausbildungsmöglichkeiten um ein Aus- und Weiterbildungszentrum mit Schwerpunkt auf der handwerklichen Berufsausbildung. Das Gebäude wird nach Fertigstellung nach den modernsten technischen und digitalen Standards ausgestattet sein und soll als Blaupause für die Eröffnung

weiterer Ausbildungsstandorte nach diesem Modell dienen. 2021 wurde die Lehrlingsausbildung bei unserer Unternehmenstochter BUWOG in Österreich neu implementiert, deren erste Kohorte im Berichtsjahr den Abschluss erlangt hat. In Schweden wiederum wird insbesondere auf lokale Recruiting- und gezielte Outreach-Maßnahmen, z. B. in Schulen und im Quartier, gesetzt, wobei im Berichtsjahr 821 junge Menschen (davon 62 direkt bei Victoriahem) in ein temporäres Arbeitsverhältnis in der Ferienzeit vermittelt werden konnten. Diese Aktivitäten wurden 2023 in einigen Regionen aufgrund des positiven Anklangs auf weitere Ferienzeiträume ausgeweitet.

Im Halten und Binden der bestehenden Belegschaft besteht der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie, welcher ebenfalls auf die Gestaltung einer modernen und attraktiven Unternehmenskultur einzahlt. Vonovia hat dabei den Anspruch, sich stetig von innen heraus zu verbessern und die mitgebrachten Potenziale wie Talente unserer Beschäftigten individuell und profilspezifisch zu fördern – dies gilt sowohl für unsere Mitarbeitenden als auch die Führungskräfte unseres Unternehmens. Die Vonovia Akademie ist unser zentrales Schlüsselement hinsichtlich der **Weiterentwicklung** unserer Belegschaft sowie zur langfristigen Entfaltung einer professionellen und respektvollen Unternehmenskultur. So flossen u. a. auch einige Anregungen aus der Mitarbeitendenbefragung in die unmittelbare Ausgestaltung neuer Angebote und digitaler Lernformate ein, die das Angebot der Vonovia Akademie erweitern. Damit bauen wir Kompetenzen und das Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft (z. B. Lernformate für Junior Controllerinnen und Controller) auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Entwicklungspakete und -formate erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende – z. B. Change-Sprechstunden – sollen die Weiterbildung und Qualifizierung bei Vonovia künftig noch agiler und personalisierter gestalten. Im Rahmen dieses regelmäßigen Kurzformats können Führungskräfte sich mit professionellen Coaches zu konkreten Aspekten und Herausforderungen von Veränderungsprozessen austauschen und beraten lassen. Im Zuge des formell zum Januar 2023 abgeschlossenen Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen wurden darüber hinaus über 900 Mitarbeitende durch teamgesteuerte Onboarding-Prozesse integriert und konnten an Prozess- und Systemschulungen der Vonovia Akademie teilnehmen.

Im Rahmen des 2023 ausgerollten umfassenden Entwicklungsprogramms für Führungskräfte sollen u. a. Kernkompetenzen entlang der Dimensionen guter Führung sowie Grundwissen zu Innovationsthemen (z. B. zur Integration nachhaltigen Handelns in den eigenen Verantwortungsbereich) analog zum neuen Führungskräfteverständnis vermit-

telt werden. Bei unserer schwedischen Tochter Victoriahem wird im 1. Quartal 2024 bereits die vierte Kohorte des Talententwicklungsprogramms zum Thema Leadership abschließen, welches Führungskräfte von morgen aus dem bestehenden Mitarbeitendenpool auf ihre zukünftigen leitenden Rollen vorbereiten soll.

Die **Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** ist für uns ein zentrales Anliegen und daher entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts bildet seit dem Berichtsjahr 2021 einen Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns – des SPI – und gibt regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeberin. Mit dem Wechsel des Umfragedienstleisters ging im aktuellen Berichtsjahr auch ein umfangreiches Redesign des Fragebogens mit dem Ziel der Konsolidierung und Präzisierung der Fragestellungen einher, während die Fragen noch gezielter auf spezifische Mitarbeitendengruppen – beispielsweise für kaufmännische sowie handwerklich-technische Mitarbeitende – zugeschnitten wurden. Dies spiegelt sich unmittelbar positiv in einer höheren Teilnahmequote wider, die mit 84 % einen Höchststand im Vergleich zu allen Vorbefragungen erreicht hat und für uns ein Signal der hohen Dialogbereitschaft unserer Belegschaft darstellt. Nachdem wir für den zurückliegenden Berichtszeitraum erstmals im Ergebnis einen Rückgang von acht Prozentpunkten (-8 Pp.) im Vergleich zum Vorjahreswert hinsichtlich einer übergreifenden Frage zur allgemeinen Mitarbeitendenzufriedenheit verzeichnen mussten, ist der Zufriedenheitswert im Vergleich zur letzten Vollbefragung im Jahr 2021 wieder um einen Prozentpunkt (+1 Pp.) und im Vergleich zur letzten Zwischenbefragung im Jahr 2022 (exklusive Deutsche Wohnen, Segment Pflege und SYNVIA) sogar um neun Prozentpunkte (+9 Pp.) gestiegen. Mit Blick auf das externe Benchmark des Softwaredienstleisters Qualtrics schneidet Vonovia drei Prozentpunkte (+3 Pp.) besser ab als das weitere Teilnehmerumfeld (alle Qualtrics-Unternehmen in Deutschland). Die aktuelle Befragung schließt nun auch erstmalig alle Mitarbeitenden von Deutsche Wohnen (inklusive SYNVIA, exklusive Segment Pflege) mit ein. Mit dem diesjährigen Ergebnis haben wir unseren Zielwert für das Jahr 2023 bereits vorzeitig übertroffen und planen daher für 2024 ein Ergebnis zu erzielen, welches mindestens leicht unterhalb des Vorjahreswerts liegt und sich mittelfristig weiterhin im Zielkorridor unserer Fünfjahresplanung bewegt. In Österreich ist BUWOG 2023 zudem mit dem Leading Employer Award ausgezeichnet worden und gehört unter den 87.000 berücksichtigten Unternehmen zu den Top-1-Prozent der österreichischen Arbeitgeberinnen.

Wir schätzen das Feedback unserer Mitarbeitenden und wissen um die enorme Bedeutung der Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten für die Bindung an unser

Unternehmen. Nach erfolgreichem Abschluss der im Berichts-jahr angestoßenen bereichsspezifischen Auswertungs-workshops unter Einbindung der ersten und zweiten Füh-

rungsebene unterhalb des Vorstands ist für 2024 die intensive Bearbeitung und Ableitung zielgerichteter Folge-maßnahmen vorgesehen.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2022*	2023**	Ziel 2024
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit	Prozentpunkte	-8,0	+9,0	leicht unter Vorjahres-niveau

* Exkl. Deutsche Wohnen.

** Inkl. Deutsche Wohnen, Österreich und Schweden. Exkl. Segment Pflege.

Das Jahr 2023 war geprägt von einer anhaltend hohen Inflationsrate und damit verbundenen steigenden Lebenshaltungskosten. Mit Beginn des Kalenderjahres 2023 konnten unsere Mitarbeitenden bei Vonovia durch kombinierte Regelungen hinsichtlich einer über 24 Monate ausgezahlten Inflationsausgleichsprämie von insgesamt bis zu 3.000 € sowie einer einkommensabhängigen Entgelterhöhung mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter rechnen. Die Leistungen gelten für den Großteil der Belegschaft von Vonovia in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Mit beiden Zusatzleistungen würdigen wir die guten Leistungen unserer Mitarbeitenden.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen zudem eine flexiblere Arbeitsweise durch per Betriebsvereinbarung ermöglichtes mobiles Arbeiten sowie den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. Dazu zählt ein breites Angebot bereits fest etablierter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung, die vielen unserer Unternehmens-

bereiche das ortsungebundene Arbeiten ermöglicht. Um die zukünftige Zusammenarbeit in modernen Arbeitswelten weiterzuentwickeln, hat Vonovia jüngst das Projekt „New Work @ Vonovia“ mit Fokus auf die Unternehmenszentrale in Bochum angestoßen, das darauf abzielt, unseren Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten, welches ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Die Initiative umfasst vier Fokusthemen, aus denen sich sukzessive weitere Maßnahmen ableiten werden: die Ausgestaltung von verschiedenen Arbeitsmodellen, eine moderne Arbeitsplatzgestaltung, digitale Tools und Technologien sowie Schulungskonzepte für Führungskräfte und Mitarbeitende.

Zum 31. Dezember 2023 waren 15.802 Mitarbeitende (31. Dezember 2022: 15.915) und 1.017 Auszubildende (31. Dezember 2022: 926) bei Vonovia beschäftigt. Davon sind 3.825 Mitarbeitende und 385 Auszubildende dem Segment Pflege und 52 Mitarbeitende SYN VIA zuzuordnen. Diese sind in der folgenden tabellarischen Darstellung nicht umfasst. Weitere Informationen zum Segment Pflege finden sich im Abschnitt **→ Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel.**

Mitarbeiterkennzahlen*

Kategorie	Einheit	2022	2023
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	12.063	11.925
davon Frauen	Anzahl	3.404	3.455
davon unbefristet	Anzahl	11.180	10.692
Nationalitäten**	Anzahl	84	87
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	43,8***	44,3
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	346	358
Auszubildende gesamt**	Anzahl	617	632
davon kaufmännisch	Anzahl	215	190
davon handwerklich-technisch	Anzahl	402	442
Ausbildungsquote**	%	5,1	5,3

* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.825 Beschäftigte und 385 Auszubildende – 52 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

** Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

*** Umstellung der Berechnungsmethode im Jahr 2023 und daher Anpassung des Werts aus 2022 von 43,3 auf 43,8.

Vielfalt und Chancengerechtigkeit

So vielfältig und international wie unsere Mieterschaft ist auch unsere Belegschaft bei Vonovia: Während in unseren Wohnungen und Quartieren Menschen aus mehr als 145 Nationen ein Zuhause gefunden haben, sind in unserem Gesamtkonzern Kolleginnen und Kollegen aus über 85 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen, sozioökonomische Prägungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese **Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance**, die wir gezielt fördern und deren Potenziale und sich bietende Wettbewerbsvorteile wir nutzen wollen. Kommen wir den wachsenden Diversitätsansprüchen seitens unserer immer vielfältigeren Belegschaft hingegen nicht angemessen nach, riskieren wir, im Wettbewerb um Fachkräfte zurückzufallen und bestehende Mitarbeitende nicht langfristig an uns binden zu können. Daher haben wir das Risiko in unser Risikomanagement verankert und überprüfen dieses regelmäßig im Kontext aktueller Entwicklungen. Derzeit bewerten wir das Risiko der Nichterfüllung von Diversitätsansprüchen nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5 %).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein hohes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten (z. B. unsere Pflichtschulungen zum Thema Code of Conduct

& Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, AGG) und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen, wie mit unserem Anwerbeprozess von Fachkräften aus Kolumbien, sowie auf eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit (u. a. mittels Gleitzeitmodell/digitales Arbeitszeitkonto), um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Seit diesem Jahr steht ein neues Angebot eines E-Learnings zum Thema „Vorurteile und Stereotype erkennen und reduzieren“ kostenfrei für alle Mitarbeitenden zur Verfügung. Um das Thema Diversität künftig zudem noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wurde 2023 ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ – ausgerollt und das Thema Diversity als ein wichtiges Teilkriterium im Führungskräftefahrplan etabliert.

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – vor allem aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von knapp 29 % an der Gesamtbelegschaft (exklusive SYN VIA) deutlich unterrepräsentiert sind. Der SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ sowie unsere Zielsetzung, die Quote bis 2026 auf 30 % zu steigern, verdeutlichen, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwerts – 30 % bis 2026 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet, welches nach wie vor Gültigkeit besitzt. Darüber hinaus ist BUWOG seit 2017 mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundliche Arbeitgeberin zertifiziert, welches zuletzt im Berichtsjahr 2023 erneut bestätigt wurde.

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in

der Erklärung zur Unternehmensführung konkret ausgeführt. Bis auf Weiteres ist zudem eine Freigabe aller Nachbesetzungen auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands durch den Personalvorstand verpflichtend.

Die sukzessive Harmonisierung der Sozialleistungen soll eine entsprechende Gleichberechtigung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherstellen. So gelten beispielsweise auch in Österreich unser Mitarbeiteraktienprogramm sowie eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten. Nach der Einführung einer neuen, einheitlichen betrieblichen Altersversorgung im Jahr 2021 steht dieses Angebot zudem allen Beschäftigten von Vonovia in Deutschland zur Verfügung (inklusive Deutsche Wohnen, exklusive SYN VIA sowie des Segments Pflege). Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist auch ein wichtiges Anliegen von BUWOG in Österreich, die für ihre Beschäftigten diesbezüglich diverse Angebote bereitstellt. 2023 hat BUWOG eine Rezertifizierung als familienfreundliches Unternehmen durch das Österreichische Bundesministerium für Arbeit, Familie und Jugend erfolgreich durchlaufen.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2022	2023	Ziel 2024
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)*	%	25,1	24,2	29,1

* Exkl. Segment Pflege und SYN VIA.

Verankerung im Unternehmen

Das im Berichtsjahr neu geschaffene Vorstandsressort Chief Human Resources Officer (CHRO) verantwortet seit dem 1. Oktober 2023 bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich HR zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Seit dem Berichtsjahr 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet fachlich an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Die Leiterin des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit der Personalvorständin (CHRO) zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen.

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

Unter diesem Aspekt ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nichtfinanziellen Konzernklärung – das wesentliche Thema „Governance und Compliance“ gefasst (siehe → [Wesentlichkeitsmatrix](#)).

Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien dienen hier als Rahmen: Unser [Geschäftsverständnis](#), unser [Code of Conduct](#), der [Geschäftspartnerkodex](#) oder auch die [Grundsatz-erklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) geben die Maxime des Handelns vor. Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex tragen wir dieser Haltung Rechnung.

Um der zunehmenden Bedeutung von Compliance-Themen gerecht zu werden, wurde die vorhandene Compliance-Abteilung im April 2023 als eigener Fachbereich für Compliance und Datenschutz aufgestellt. Für die Bereichsleitung wurde die Funktion des Chief Compliance Officer geschaffen, der mindestens monatlich direkt an den Vorstandsvorsitzenden berichtet. Im Berichtsjahr wurde des Weiteren die Etablierung einer zusätzlichen dezentralen Compliance-Struktur ab 2024 vorbereitet: In relevanten Geschäftsbereichen werden einzelne Mitarbeitende als lokale Ansprechpartner für Compliance-Themen ausgebildet, um erste Fragen direkt vor Ort beantworten und niedrigschwellig unterstützen zu können. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz schult die lokalen Ansprechpartner, berät fachlich und steht mit ihnen im ständigen Austausch.

Das [Compliance-Management-System](#) (CMS) unterstützt die Unternehmensführung in ihrer Ausrichtung und sichert das Unternehmen gegen Fehlverhalten ab. Bei Vonovia basiert das **CMS auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung und Reaktion**. Dahinter liegt ein umfassendes System von Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Grundlage ist die Compliance-Richtlinie, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt. Das CMS unterliegt in wiederkehrenden Abständen einer Revisionsprüfung, die durch einen externen Wirtschaftsprüfer durchge-

führt wird. Im Berichtsjahr wurde die externe Zertifizierung des CMS vorbereitet, die im Jahr 2024 abgeschlossen wird.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Chief Compliance Officer, die Compliance Officer, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören, tagt quartärllich und passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an. Der Chief Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. In seiner Arbeit wird er von den Compliance Officern und Compliance Managern in den Fachbereichen unterstützt. Der Aufsichtsrat erhält quartärllich umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der über den Chief Compliance Officer (nach vorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Compliance-Schulungen sowie zu relevanten Datenschutzthemen informiert.

Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung. Für das Segment Pflege von Deutsche Wohnen existierte bereits ein eigenes etabliertes CMS einschließlich Datenschutzkonzept, das zugeschnitten und angemessen für dieses Geschäftsfeld ist und daher beibehalten wurde. Dies gilt auch für den eigenen Hinweisgeberkanal des Segments Pflege. Zusätzlich wurde die Zugangsmöglichkeit zum Vonovia Hinweisgebersystem erweitert, indem dort eine entsprechende zusätzliche Kategorie für das Segment Pflege eingerichtet wurde.

Regelmäßige konzernweite Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein **umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen** ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. Das Compliance-Schulungsangebot umfasst Pflichtschulungen u. a. zum Datenschutz und Umgang mit Interessenkonflikten sowie zur Korruptionsbekämpfung, die alle Beschäftigten adressieren und jährlich wiederholt werden. Auch die zielgruppenspezifischen Schulungen erfolgen im jährlichen Turnus: So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Mitarbeitende im Vertrieb

nehmen an Schulungen zur Geldwäscheprävention teil, spezielle Trainings zum Thema Vertriebsabschlüsse erhalten Mitarbeitende im Developmentbereich. Eine weitere verpflichtende Schulung für die gesamte Führungsebene widmet sich dem Thema Korruption und Betrugserkennung.

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir erneut eine Compliance-Risikoanalyse auf Führungskräfteebene in Deutschland durchgeführt. Dabei wurden Informationen zu den Themenbereichen aktiver und passiver Korruption, Kartellrecht, sozialer Compliance sowie IT- und Datensicherheit abgefragt. Um die Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes zu erfüllen, wurde zusätzlich auch die Analyse und Bewertung menschenrechtlicher und umweltbezogener Risiken im eigenen Geschäftsbereich in die Befragung integriert. Diese Ergebnisse fließen auch in die Aktualisierung der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte ein. Ziel der Untersuchung war es, Compliance-Risiken systematisch zu bewerten und mögliche Schwerpunktthemen für die Weiterentwicklung des CMS zu identifizieren. Aus den Ergebnissen leitet das Compliance-Management einen Maßnahmenkatalog ab. Der Turnus der Compliance-Risikoanalyse wird zukünftig von zweijährlich auf jährlich angepasst und wird regelmäßig auch Österreich und Schweden umfassen. Im Berichtsjahr wurde zudem die Einführung jährlicher Compliance Self Assessments in den einzelnen Fachbereichen des Konzerns ab 2024 vorbereitet.

Im Berichtsjahr wurde der [Geschäftspartnerkodex](#) aktualisiert, in dem Vonovia eine klare Erwartungshaltung gegenüber Geschäftspartnern auch in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte und den Schutz der Umwelt bezieht. Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern, dass sie ihre eigenen Geschäftspartner entlang ihrer Lieferkette zu denselben Standards und Grundsätzen verpflichten. Des Weiteren wurden die Konzernrichtlinie zum Hinweisgebersystem sowie die Konzernrichtlinie zu Genehmigungsgrenzen und Entscheidungskompetenzen aktualisiert. Im Geschäftsjahr 2024 wird die Richtlinie zur Geldwäscheprävention auf Aktualisierungsbedarf geprüft und weitere Präventionsmaßnahmen werden in diesem Bereich umgesetzt. Des Weiteren wurde im Berichtsjahr die Digitalisierung von Prozessen fortgeführt und die Einführung eines vollständig digitalen Aktenmanagements ab 2024 vorbereitet.

Vonovia hat ein **umfassendes System für Beschwerdemanagement und zum Schutz von Whistleblowern** implementiert, das auch die Anforderungen des im Berichtsjahr in Kraft getretenen Hinweisgeberschutzgesetzes erfüllen soll. Das anonyme Hinweisgeberportal steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden zusätzlich zu Deutsch und Englisch sechs weitere Sprachen ergänzt. Das Portal ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns und ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner einge-

bunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein. Hinweise auf mögliche Diskriminierungsfälle im eigenen Geschäftsbereich können nicht nur über das Hinweisgeber-system anonym eingebracht werden, sondern auch über ein eigenes Meldepostfach im Personalbereich, um mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz zu erfassen. Dieses deckt in Deutschland vier europäische Antidiskriminierungsrichtlinien ab, die seit dem Jahr 2000 erlassen wurden. Verdachtsfälle in Bezug auf Diskriminierung im Mietanbahnungsprozess können über das anonyme Hinweisgeberportal, beim unabhängigen Ombudsmann oder direkt beim Fachbereich Compliance und Datenschutz gemeldet werden.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2022	2023
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)*	Anzahl	0**	0**

* Ein Korruptionsfall gilt als nachgewiesen, sofern eine gerichtliche Verurteilung stattfand. Verdachtsfälle in Bezug auf Korruption, die sich während des Berichtszeitraums in Untersuchung befinden, werden nicht einbezogen.
 ** Exkl. Segment Pflege.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 29 Korruptions- und Compliance-Verdachtsfälle in Deutschland und Österreich über das anonyme Hinweisgeberportal gemeldet und sorgfältig untersucht. Die Schwere aller gemeldeten Fälle wurde als geringfügig eingestuft. Die gemeldeten Fälle lassen sich u. a. in folgende Kategorien einteilen: Zwischenfälle bei Mietern, Interessenkonflikte bei Mitarbeitern, Hinweise zu Betrugsvorwürfen („Provisionsfälle“) betreffend Mitarbeiter, aber auch Externe, Meldungen von Materialdiebstählen sowie Fahrzeugaufbrüche. Es ging ein Hinweis auf einen möglichen Verstoß gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich ein, der sich nicht bestätigte. In Schweden gingen im Berichtsjahr sieben Hinweise über die verschiedenen Meldekanäle ein. Keiner der Verdachtsfälle in Deutschland, Österreich und Schweden führte zu einer gerichtlichen Verurteilung. Es lag kein nachgewiesener Korruptionsfall vor, auch nicht im Segment Pflege.

Dies gilt derzeit (bis Redaktionsschluss) auch für die Verdachtsfälle, die im Zusammenhang mit der staatsanwalt-schaftlichen Durchsuchung stehen: Am 7. März 2023 wurde Vonovia wie berichtet durch die Staatsanwaltschaft Bochum aufgrund notwendiger Durchsuchungsmaßnahmen im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens darüber informiert, dass gegen frühere und zu diesem Zeitpunkt noch aktuelle Mitarbeiter im technischen Bereich wegen des Verdachts der Korruption ermittelt werde. Hierbei ist es durch die Beschuldigten durch Außerkraftsetzung und Umgehung von Kontrollen und Compliance-Regularien auch zu potenziellen Schädigungen von Vonovia gekommen.

Vonovia kooperiert unverändert vollumfänglich mit den Ermittlungsbehörden bei der Aufklärung. Zur forensischen Aufbereitung des Sachverhalts in Gänze wurden die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte sowie die Rechtsanwaltskanzlei Hengeler Mueller beauftragt. Ein Schaden lässt sich derzeit noch nicht abschließend beziffern. Für 2022 wird der Schaden auf maximal 1 % des durch Vonovia vergebenen Auftragsvolumens taxiert. Hierbei handelt es sich im Höchstfall um einen niedrigen einstelligen Millionenbetrag. Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung des wesentlichen Leistungsindikators „Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)“ des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen.

Achtung der Menschenrechte

Der europäische Rechtsrahmen, in dem sich Vonovia mit ihrem Geschäftsmodell bewegt, ist auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden streng reguliert und kontrolliert. Dies gilt insbesondere für die grundgesetzlich verankerten Menschenrechte, die für Vonovia auch unabhängig vom Rechtsrahmen einen hohen Stellenwert haben. Sie einzuhalten und zu fördern, spiegelt sich in unserem Selbstverständnis und unserem Leitbild wider. Unsere Leitlinien stellen wir regelmäßig auf den Prüfstand und passen sie den sich verändernden Rahmenbedingungen an. Durch das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz und die angekündigte europäische Regulierung steigen die Gestaltung von Lieferketten und die damit verbundenen Sorgfaltspflichten in ihrer Bedeutung für das Unternehmen.

In unserer konzernweit gültigen [Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Bekenntnis, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind. Auch unser Code of Conduct trägt unserer Haltung in Bezug auf die Achtung der Menschenrechte Rechnung.

Das Geschäftsmodell von Vonovia sieht den Bau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum vor. Dabei ist unter Menschenrechtsgesichtspunkten insbesondere die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen relevant. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über den eigenen Technischen Service – und somit von eigenen Mitarbeitenden – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich einerseits die Abhängigkeit vom Angebot externer

Baufirmen und andererseits – durch die etablierten Maßnahmen im eigenen Geschäftsbereich – auch das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

Die konkrete Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern regelt Vonovia über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen, Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen sowie einzelvertragliche Vereinbarungen (abrufbar auf der [Vonovia Webseite](#)) im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. Der [Geschäftspartnerkodex](#) muss bereits vor Vertragsabschluss unterzeichnet werden. In ihm regeln wir u. a. alle wesentlichen Anforderungen, die zur Einhaltung der Menschenrechte erforderlich sind – von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen, der Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert – zuletzt im Jahr 2023 – und gilt für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich. In Schweden existiert ein entsprechender eigener Geschäftspartnerkodex, der ebenfalls im Berichtsjahr aktualisiert wurde. Der Bereich Einkauf wurde – im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen – im Berichtsjahr dem Vorstandsressort des Chief Financial Officer zugeordnet.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Geschäftspartnerkodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftrags- bis hin zur Lieferantensperre münden kann. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet, und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst. Im Berichtsjahr hat der Einkauf in Österreich ebenfalls ein Partnerportal für Lieferanten und Dienstleister implementiert, das sich am deutschen Portal orientiert und an nationale Standards angepasst wurde.

Des Weiteren haben wir uns mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes beschäftigt, das seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Risikoanalyse für unseren eigenen Geschäftsbereich sowie für unsere Lieferkette

abgeschlossen, um prioritäre Risikofelder zu identifizieren und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Unser Vorgehen im Rahmen der Risikoanalysen und die Risikofelder beschreiben wir in unserer Grundsatzklärung. Zudem haben wir regelmäßige Online-Schulungen für Mitarbeitende implementiert, die sich im Rahmen ihrer Tätigkeit im eigenen Geschäftsbereich oder entlang der Lieferkette mit menschenrechtlichen oder umweltrechtlichen Risiken auseinandersetzen. Zusätzlich haben wir spezifische Workshops für unsere Einkäufer in relevanten Geschäftsbereichen durchgeführt, um noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren. Um Transparenz über Aktivitäten in der Lieferkette und den Austausch mit unseren Geschäftspartnern weiter zu stärken, haben wir eine umfassende Lieferantenbefragung initiiert.

Der Chief Compliance Officer ist gleichzeitig der Menschenrechtsbeauftragte des Unternehmens und berichtet mindestens monatlich an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus den Fachbereichen Einkauf, Compliance und Datenschutz, Nachhaltigkeit/Strategie und Personal vereint. Das Gremium tagte viermal im Berichtsjahr und tauschte sich zur laufenden Erfüllung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten von Vonovia aus. Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen, sonstiges rechtswidriges Verhalten) von intern sowie extern zu ermöglichen (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**). Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich oder in der Lieferkette, die uns über die verschiedenen Meldekanäle erreichen, prüfen wir gründlich. Es hat sich im Berichtsjahr kein Hinweis auf die Verletzung unserer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bestätigt.

Attraktivität am Kapitalmarkt

Auch 2023 dominierten die Themen Inflation, Zinsen und die Einschätzung möglicher Rezessionsszenarien die internationalen Kapitalmärkte. Nach deutlichem Rückgang der Inflation sowie nach dem inzwischen zumindest laut Kapitalmarkteinschätzung erreichten Zinsgipfel und der Aussicht auf erste Zinssenkungen in 2024 hellte sich die Stimmung spürbar auf und führte insbesondere am Jahresende zu breit angelegten Kurssteigerungen. Auch die Vonovia Aktie konnte von dem verbesserten Makroumfeld profitieren und legte auf Jahressicht um 29,6 % zu. Gesamthaft konnten wir im abgelaufenen Jahr dennoch ein Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartungen einerseits und der weiterhin anhaltend robusten Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits (siehe → **Vonovia SE am Kapitalmarkt**) konstatieren.

Das Bauen und Bewirtschaften von Wohnimmobilien ist ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Geschäft. Unser Ziel ist es dabei, wirtschaftliches Handeln mit sozialem und ökologischem Nutzen in Einklang zu bringen und dabei den unterschiedlichen Stakeholdererwartungen gerecht zu werden. Es ist uns wichtig, relevante Informationen zu unserem Unternehmen und unserer wirtschaftlichen Entwicklung und gleichzeitig zur nachhaltigen Ausrichtung zur Verfügung zu stellen und so ein angemessenes Bild von Vonovia zu vermitteln. Für unsere Investoren wollen wir eine attraktive risikoadjustierte Rendite erwirtschaften und eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung erreichen. Dadurch stärken wir auch das Vertrauen in die Marke Vonovia.

Wir fühlen uns sowohl den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft als auch dem Gebot der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Wirtschaftlicher Erfolg ist auch die Voraussetzung, um weitere Investitionen in ökologische und soziale Nachhaltigkeit tätigen zu können. Gleichmaßen sind wir davon überzeugt, dass sich diese Investitionen auch in Bezug auf unsere Attraktivität für Investoren auszahlen. Die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Finanzprodukten und eine immer stärkere Etablierung von ESG-Kriterien als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen untermauern dies.

Entsprechend unserer Zielsetzung, dem Unternehmen einen guten Zugang zum Kapitalmarkt zu sichern, nutzt Vonovia einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Papers, Betriebsmittellinien sowie Förderkredite u. a. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB). Unsere nachhaltigen Anleihen, von denen wir 2022 sieben erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren konnten, bedienen sowohl den Bedarf nach Green als auch nach Social Bonds – und nehmen einen besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie ein. Im Jahr 2023 haben wir darüber hinaus Eigenkapital über den Verkauf von Minderheitsbeteiligungen eingeworben. Durch diese Joint Ventures haben wir Zugang zu Eigenkapital erhalten, das deutlich günstiger ist als Kapitalerhöhungen über die Börse.

Die Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) richtet sich an Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen. Diese Gruppen müssen sich gemäß der SFDR bei ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Wir haben unser – seit Februar 2022 gültiges – Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz).

Mit unserem [Sustainable Finance Framework](#) haben wir außerdem im schwedischen Markt den Grundstein für die Definition und Auswahl sozialer Vermögenswerte im Immobiliensektor gelegt. Die förderfähigen Objekte befinden sich in „besonders gefährdeten“, „risikoreichen“ und „gefährdeten“ Gebieten, die von der schwedischen Polizei ermittelt wurden und in denen Vonovia Initiativen zur Förderung der Integration und zur Verringerung der Arbeitslosigkeit ihrer Mieterinnen und Mieter ergriffen hat. Die von uns hierfür gewählten Kriterien wurden bereits von mindestens drei weiteren Emittenten am Markt übernommen.

Unser Sustainable Finance Framework, den jährlichen Impact-Bericht zur Wirksamkeitsprüfung unserer Maßnahmen sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Finanzierungsstrategie haben wir auf unserer [Konzernwebseite](#) veröffentlicht.

Die Verantwortung für unsere Kapitalmarktaktivitäten tragen unser Chief Executive Officer (CEO) sowie unser Chief Financial Officer (CFO). Beim CEO sind die Bereiche Investor Relations und Nachhaltigkeit/Strategie verankert. Der Bereich Corporate Finance and Treasury, der für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente verantwortlich zeichnet, ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Der Leiter des Bereichs Corporate Finance and Treasury führt das Sustainable Finance Committee, das sich aus Vertretern mehrerer Fachbereiche zusammensetzt und das für die Steuerung und Weiterentwicklung unserer Aktivitäten im Bereich nachhaltiger Finanzierungen zuständig ist. Unter Einbindung der operativen Bereiche steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie u. a. unsere Beteiligung an ESG-Ratings.

Die Einbindung unserer Stakeholder am Kapitalmarkt erfolgt durch den Bereich Investor Relations (IR) und in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Transparenz ist dabei die Leitlinie. Durch Formate wie Investorenkonferenzen und Roadshows suchen wir den Dialog – auch und gerade zu ESG-Themen – mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren. Weitere Kommunikationskanäle stellen 1:1-Gespräche, zusätzliche Property-Touren und die Teilnahme an Konferenzen für Privatinvestoren dar.

Gleichzeitig agiert IR nach innen und sorgt dafür, dass die Themen, die über Teilnehmer des Kapitalmarkts an uns herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden.

Nachhaltigkeitsratings und -indizes sind wertvolle Gradmesser für unsere Nachhaltigkeitsperformance und für den Kapitalmarkt als Investitionsentscheidungshilfe wichtige Informationsgeber. Dementsprechend haben sie bei Vonovia einen hohen Stellenwert. Darüber, welche ESG-Ratings wir

aktiv bedienen, entscheidet das Nachhaltigkeitsgremium (siehe → [Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia](#)).

Die Rating-Ergebnisse 2023 wurden insbesondere durch die erstmalig konsolidierte Anwendung für den integrierten Konzern – etwa durch eine verbesserte CO₂-Bilanz – sowie durch den Verdachtsfall der Vorteilsnahme gegenüber einzelnen (ehemaligen) Mitarbeitenden vom März 2023, bei dem auch Geschäftsräume von Vonovia durchsucht wurden (siehe → [Bekämpfung von Korruption und Bestechung](#)), beeinflusst. Letzterer führte beispielsweise bei MSCI zu einer Abwertung. Dennoch haben wir auch im Jahr 2023 **ein gutes bis sehr gutes Niveau bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings** erreichen können. So sind wir weiterhin im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe (trotz der geringeren Punktzahl im entsprechenden S&P-Rating aufgrund erhöhter Anforderungen und umstrukturierten Fragebogens) sowie u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50 ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei Sustainalytics wurden wir in die niedrigste Risikoklasse eingestuft und befinden uns unter den Top-100-Performern aller von Sustainalytics bewerteten Unternehmen (>15.000 Unternehmen weltweit, Stand: 31. Dezember 2023).

Wesentlicher Leistungsindikator: Performance in relevanten ESG-Ratings*

Ratings	2022	2023
Sustainalytics ESG Risk Rating	6,7	7,6
MSCI ESG	AAA	A
CDP Climate Change	B	A-
ISS ESG	C	C
S&P Global CSA	71	63

* 2022 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2023 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

Für 2024 haben wir uns das Ziel gesetzt, unsere guten Bewertungen in den entsprechenden ESG-Ratings konstant hoch zu halten und unsere Nachhaltigkeitsperformance weiterhin umfangreich und transparent gegenüber dem Kapitalmarkt darzustellen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.