



---

Für eine  
nachhaltige  
Zukunft.

VONOVIA

# Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

GRI 102-14

wenn es darauf ankommt, stehen Menschen zusammen. Ohne Bedingungen. Auch, wenn es für sie mit Einschränkungen verbunden ist. Das erleben wir in der seit zwei Jahren andauernden Pandemie. Und das erleben wir in Wochen des Kriegs. Der militärische Konflikt zwischen Russland und der Ukraine bringt in diesen Tagen viele tausend Menschen zu uns. Es sind vor allem Frauen und Kinder, die hier in Mitteleuropa einen sicheren Schutzraum suchen.

Der Wohnraum, den Vonovia ihnen im Rahmen des Möglichen unbürokratisch zur Verfügung stellt, wird sie über den Verlust ihrer vertrauten Welt kaum hinwegtrösten. Die Sorge um die vertrauten Menschen zu Hause wird er ihnen schon gar nicht nehmen. Aber Gesten wie diese können ihnen ein Stück Zuversicht zurückgeben – und die Erfahrung stärken, dass der soziale Zusammenhalt über alle Grenzen hinweg trägt.

Ein gesellschaftliches Zusammenstehen – über Grenzen hinweg – brauchen wir auch bei der Lösung der großen Aufgaben dieser Zeit. Der Klimawandel und die demografische Entwicklung, die Urbanisierung und die Gefahr einer wachsenden sozialen Ungleichheit: Unsere Gesellschaft, und stellvertretend für sie die Politik und die Städte, wird diese Herausforderungen nur in Teamarbeit bewältigen können – und nur in Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsunternehmen.

Warum braucht es im Besonderen auch uns? Ich bin davon überzeugt: Der Schlüssel für die Lösung der Aufgaben liegt nicht im einzelnen Gebäude. Er liegt im Quartier. Im Quartier entscheidet sich die Qualität des Zusammenlebens. Auf Quartiers-ebene lässt sich die Vielfalt gestalten, die wir brauchen. Und nur im Bestandszusammenhang eines Quartiers können wir den für die Klimawende wichtigen energetischen Umbau der Wohnungen so realisieren, dass er für die Mietenden und auch für die Vermietenden bezahlbar bleibt.

Bis 2045 soll unser Gebäudebestand nahezu klimaneutral werden. Dieses Ziel rückt das Quartier einmal mehr ins Zentrum. Denn realistisch betrachtet werden wir die Klimaneutralität allein mit dem Dämmen von Gebäudehüllen nicht erreichen. Wohl aber, wenn wir neue Wege gehen. Unser Weg ist, dass wir die Bereiche Strom, Wärme und Mobilität im Zusammenhang denken.

Die Quartiere bilden die Kraftwerke der Zukunft. Deshalb setzen wir auf Strom aus erneuerbaren Energien, der auf unseren Dächern erzeugt und von Mieterinnen und Mietern verbraucht wird. Wir prüfen den Umstieg auf grünen Wasserstoff für unseren Strom- und Wärmeverbrauch. In unseren Pilotprojekten in Bochum-Weitmar erarbeiten wir Konzepte für eine dezentrale Energieversorgung, bei der Energie vor Ort möglichst autark erzeugt, gespeichert und verbraucht wird – in den Wohnungen oder an E-Ladestationen. Angesichts steigender Energiepreise ist dieser Weg auch für unsere Kunden immer wichtiger.

Die Klimaaufgabe duldet keinen Aufschub. Und so nehmen wir auch bei den bereits laufenden Projekten Tempo auf: Bis 2030 wollen wir auf 17.000 Dächern Photovoltaik-Anlagen installiert haben. Mit ihnen werden wir jährlich 194 Mio. kWh erzeugen und 133.000 t CO<sub>2</sub> vermeiden. Bis 2050 sollen alle geeigneten Dächer in unserem Bestand über eine Photovoltaik-Anlage verfügen.

Auch über die Baustoffe werden wir zukünftig signifikant CO<sub>2</sub> einsparen. Wie man im Großformat nachhaltig bauen kann, haben wir im vergangenen Jahr im Berliner Bezirk Reinickendorf gezeigt: Hier errichteten wir in kurzer Zeit 700 Wohnungen in modularer Holzbauweise.

Einen großen Nachhaltigkeitsschub im Bereich der seriellen Sanierung erwarten wir aus dem Ende des vergangenen Jahres in Bochum gestarteten Energiesprong-Projekts: Bei diesem Verfahren werden die für die Fassadendämmung genutzten Elemente millimetergenau vorgefertigt. Die Baustoffe sind nachhaltig und zum Teil aus recyceltem Material. Die Energieversorgung erfolgt über Erdwärme und Solarpanels. In der Jahresbilanz erzeugen Energiesprong-sanierte Gebäude so viel Energie, wie sie benötigen. Genau dort wollen und müssen wir hin.

Nicht allein, sondern gemeinsam mit der gesamten Wohnungswirtschaft. Deshalb werden wir in diesem Herbst – analog zu unserer Klimakonferenz aus dem Jahr 2020 – zum Dialog einladen und eine Konferenz rund um das Thema Baustoffe durchführen. Hier werden Expertinnen und Experten aus der Wohnungswirtschaft, Bau- und Baustoffbranche, Verbänden sowie Wissenschaft und Politik über Nachhaltigkeit, Recycling und Bezahlbarkeit von Baustoffen diskutieren.

Liebe Leserinnen und Leser, Sie sehen: Wir nehmen unsere Verantwortung für Gesellschaft und Klima sehr ernst. Genauso wie die Verantwortung für unsere Kunden. Alles, was wir auf den Weg bringen, wird uns immer wieder auf unseren Kernauftrag zurückführen: ihnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, in dem sie sich zu Hause fühlen können.

In den vergangenen beiden Jahren haben wir in unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen noch einmal auf Beschleunigung gestellt. Die damit verbundenen Fortschritte spiegeln sich auch in einem gestiegenen Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) wider. Unsere zentrale nichtfinanzielle Kennzahl lag mit 109 % um vier Prozentpunkte über unseren Erwartungen. Dazu trug insbesondere die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität bei. Im deutschen Bestandsportfolio sank sie gegenüber 2020 von 39,5 auf 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. 2014 waren es noch rund 56 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Auf dieser Entwicklung lässt sich aufbauen.

Ich freue mich über Ihr Interesse an unserer Nachhaltigkeitsarbeit. Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie detaillierte Informationen zu den Fortschritten und Vorhaben in unseren sieben Handlungsfeldern. Und wenn Sie Fragen darüber hinaus haben: Sprechen Sie uns gerne an. Unser Nachhaltigkeitsteam freut sich auf Ihren Anruf!

Bochum, im April 2022

Ihr



Rolf Buch

# Nachhaltigkeit bei Vonovia

## Unsere sieben Handlungsfelder im Überblick

Die im Geschäftsjahr 2020 erstellte Wesentlichkeitsanalyse der nachhaltigen Themen für die Vonovia SE bleibt auch 2021 die Grundlage für unsere Ausführungen. In der Wesentlichkeitsanalyse haben wir insgesamt 11 wesentliche Themen sowie 22 wichtige Themen identifiziert. Die insgesamt 33 Themen haben wir Handlungsfeldern zugeordnet. Die **Handlungsfelder** liefern die Grundlage für unsere Berichtssystematik im Bereich der Nachhaltigkeit:

- > Im Handlungsfeld **Umwelt und Klima** verfolgen wir das Ziel eines nahezu klimaneutralen Wirtschaftens bis zum Jahr 2045.
- > Im Handlungsfeld **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln** stellen wir eine nachhaltige Gestaltung des von uns erstellten Wohnraums sicher.

- > Auf das gemeinsame Schaffen lebenswerter Quartiere arbeiten wir im Handlungsfeld **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung** hin.
- > Unsere Bemühungen um attraktiven Wohnraum für unsere Mieter stehen im Zentrum des Handlungsfeldes **Wohnraum und Kunden**.
- > Ermöglicht wird dies durch unsere vielfältigen und kreativen Mitarbeitenden, die im Handlungsfeld **Unternehmenskultur und Mitarbeiter** Berücksichtigung finden.
- > Die Grundsätze unserer Unternehmensführung sowie die Maßnahmen zu ihrer Überprüfung und Einhaltung werden im Handlungsfeld **Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften** festgelegt.
- > Durch das Handlungsfeld **Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt** stellen wir unseren nachhaltigen und fortgesetzten Erfolg sicher.



### Wir schaffen Quartiere zum Zusammenleben.

- > Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



### Wir setzen auf Vielfalt, Teamgeist und neues Denken.

- > Unternehmenskultur und Mitarbeiter



### Wir bauen immer nachhaltiger.

- > Nachhaltiges Bauen und Entwickeln



### Wir bieten Wohnraum für alle.

- > Wohnraum und Kunden



### Wir werden klimaneutral bis 2045.

- > Umwelt und Klima



### Wir sind nachhaltig erfolgreich.

- > Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt



### Wir übernehmen Verantwortung: Jeder einzelne, an jeder Stelle, zu jeder Zeit.

- > Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung



# Inhalt

## Nachhaltigkeit bei Vonovia

- 7 Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends
- 10 Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail
- 15 Wesentliche Themen
- 19 Unsere Roadmap



## Umwelt

- 22 Umwelt und Klima
- 41 Nachhaltiges Bauen und Entwickeln



## Gesellschaft und Kunden

- 52 Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- 64 Wohnraum und Kunden



## Mitarbeiter

- 78 Unternehmenskultur und Mitarbeiter



## Nachhaltige Unternehmensführung

- 92 Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung
- 103 Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt



## Informationen & Kennzahlen

- 114 ESG-Ratings und -Indizes
- 117 Über diesen Bericht
- 119 Kennzahlen
- 143 GRI Content Index
- 150 SASB Mapping Vonovia 2021
- 153 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
- 155 Kontakt, Impressum

Vonovia hat sich der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum zu bezahlbaren Bedingungen verschrieben. Damit handeln wir im Sinne einer gesellschaftlich sowie wirtschaftlich nachhaltigen Zukunft in der Wohnungswirtschaft. Wir setzen dabei auf ganzheitliche Maßnahmen, die die sich wandelnden Anforderungen von Umwelt, Wirtschaft und Politik berücksichtigen und die individuellen Bedürfnisse unserer Mieter befriedigen. Dies berührt eine große Spannbreite an Themen, darunter den Ausbau erneuerbarer Energien, Bemühungen um eine gesunde Unternehmenskultur und die Sicherung unserer Zukunftsfähigkeit am Kapitalmarkt.

### VERWEISE

→ auf weitere Inhalte im Bericht

☞ auf Webseite

Indikatoren  
**GRI** 103-2  
**UNGC** Prinzip 1  
**SASB** IF-RE-410a.1

### HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im nachfolgenden Bericht größtenteils auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung. Entsprechende Begriffe gelten daher im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Diese verkürzte Sprachform stellt ausdrücklich keine Wertung dar.

# Nachhaltigkeit bei Vonovia

- 7** Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends
- 9** Vonovia in Zahlen
- 10** Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail
- 10** Einbindung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie
- 13** Organisatorische Verankerung im Unternehmen
- 14** Unser Nachhaltigkeitsverständnis
- 15** Wesentliche Themen
- 15** Wesentlichkeitsanalyse
- 17** Ableitung der Sustainable Development Goals
- 19** Unsere Roadmap

# Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends

GRI 102-1, 102-2, 102-3, 102-4, 102-5, 102-6, 102-7

Auch im Jahr 2021 hatten die Auswirkungen der Corona-Pandemie, deren genaues Ausmaß noch kaum abgeschätzt werden kann, die Welt in ihrem Griff. Wenngleich eine große Sehnsucht nach alter Normalität wächst, so ist doch anzunehmen, dass sich die Lebens- und Arbeitsgewohnheiten der Menschen quer durch alle sozialen Schichten grundlegend und langfristig verändern werden. Doch lässt sich zu dieser Stunde, mitten in der vierten Welle der Pandemie, nicht seriös prognostizieren, zu welchen ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen es dabei kommen wird.

Neben Corona bleibt der Kampf gegen den weltweiten Klimawandel, verursacht durch den menschengemachten Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur, das bestimmende Thema unserer Zeit. Im Jahr 2021 äußerte dieser sich wieder weltweit durch extreme Wetterphänomene. So war der Juli 2021 der heißeste Monat seit Beginn der Temperaturmessung. Wetterphänomene wie Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen, Starkregen, Überflutungen, Gletscherschmelze sowie steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite bedeuten erhöhte unternehmerische Risiken und einen stetig wachsenden Kreis an Betroffenen. Die Flutkatastrophe im Ahrtal verdeutlicht uns dabei, dass auch wir schon heute zu diesem Kreis zählen und fordert uns eindringlich zum Handeln auf.

Dies hat zu einem Umdenken in Politik und Gesellschaft geführt, dem es auch in der Wirtschaft gerecht zu werden gilt. So gehen die Anforderungen an Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell heute weit über das Erwirtschaften einer Rendite hinaus. Unternehmen sehen sich mehr und mehr dazu aufgefordert, ihr Bemühen um sämtliche Facetten der Nachhaltigkeit in Form von Nachhaltigkeitszielen darzulegen und auf diese hinzuarbeiten.

Zusätzlich ist auch die Dynamik der Megatrends zu berücksichtigen. Zu den heute erkennbaren Megatrends gehören Klimaschutz und Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen genauso wie Urbanisierung und Wohnungsmangel, Digitalisierung und demografischer Wandel. In ihrer Kombination stellen diese die Eckpfeiler des zukünftigen unternehmerischen

## VONOVIA SE AUF EINEN BLICK

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund 505.000 eigenen Wohnungen (31. Dezember 2021) in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Hinzu kommt ein Bestand von rund 22.000 Wohnungen in Österreich und etwa 38.000 Wohnungen in Schweden. Vonovia zählt damit zu den führenden Wohnungsunternehmen Europas.

Der Unternehmenssitz der Vonovia SE liegt in Deutschland mit seit 2017 eingetragenem Firmensitz in Bochum. Am 30. September 2021 erlangte Vonovia die Kontrolle über die Deutsche Wohnen. Zum 31. Dezember 2021 gehörten 736 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia (siehe [Anteilsbesitzliste](#)).

Die Vonovia SE nimmt im Konzern die Funktion der **Managementholding** wahr. In dieser Rolle ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie inkl. der Nachhaltigkeitsstrategie sowie für ihre Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement der Gruppe.

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen hat die Vonovia SE eine Reihe von **Servicegesellschaften** gegründet. Diese nehmen insbesondere kaufmännische und operative Unterstützungsfunktionen wahr. Organisatorisch sind sie zentral in Shared-Service-Centern zusammengefasst. Vonovia steuert das Geschäft über die vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

Weitere Informationen zur Vonovia SE und ihrer Unternehmensstruktur finden Sie unter [Unternehmensstruktur](#).

Handelns von Vonovia dar. Vor diesem Hintergrund hat Vonovia die bestehende Nachhaltigkeitsstrategie im vergangenen Jahr noch einmal geprüft und weiterentwickelt. Zudem konnten wir große Fortschritte bei der Verankerung von Nachhaltigkeitsthemen in unseren Geschäftsprozessen verbuchen.

Unternehmen sind heute unmittelbar in gesellschaftliche, politische und ökonomische Veränderungsprozesse eingebettet. Dies gilt im Besonderen für Vonovia, da an unserem Geschäftsmodell – dem Bereitstellen von Wohnraum – ein enormes öffentliches Interesse besteht. Es ist somit geboten, der Rolle von Vonovia als gesellschaftlichem Akteur Rechnung zu tragen, indem den Bedürfnissen unterschiedlichster Stakeholder nach transparenter Information nachgekommen wird. Der vormalige Shareholder-Ansatz entwickelt sich so zunehmend zu einem Stakeholder-Ansatz, bei dem Unternehmen ihre sogenannte Licence to Operate darzulegen haben.

Mit unserer Strategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist auch im Pandemiejahr 2021 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung gewesen. Durch die Vereinigung der Geschäfte von Deutsche Wohnen und Vonovia können die Zukunftsaufgaben zum Nutzen aller noch kraftvoller adressiert werden.

Die erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen schafft die Grundlage dafür, ein führendes europäisches Immobilienunternehmen zu formen, das den zentralen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft noch besser begegnen kann. Die organisatorische Integration der Deutsche Wohnen in die Strukturen von Vonovia wird eine der zentralen Aufgaben im laufenden Jahr 2022 sein. Der Prozess soll zu Beginn des Jahres 2023 abgeschlossen sein.

Der Nachhaltigkeitsbericht und die berichteten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2021 beziehen sich auf den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen. Im Sinne einer klaren Kommunikation hat die Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2021 ein separates [Nachhaltigkeits-FactBook](#) erstellt.

# Vonovia in Zahlen

(31. Dezember 2021)<sup>1)</sup>

GRI 102-8

**565.334**

Eigene Wohnungen  
(inklusive Deutsche Wohnen)

**5,2 Mrd. €**

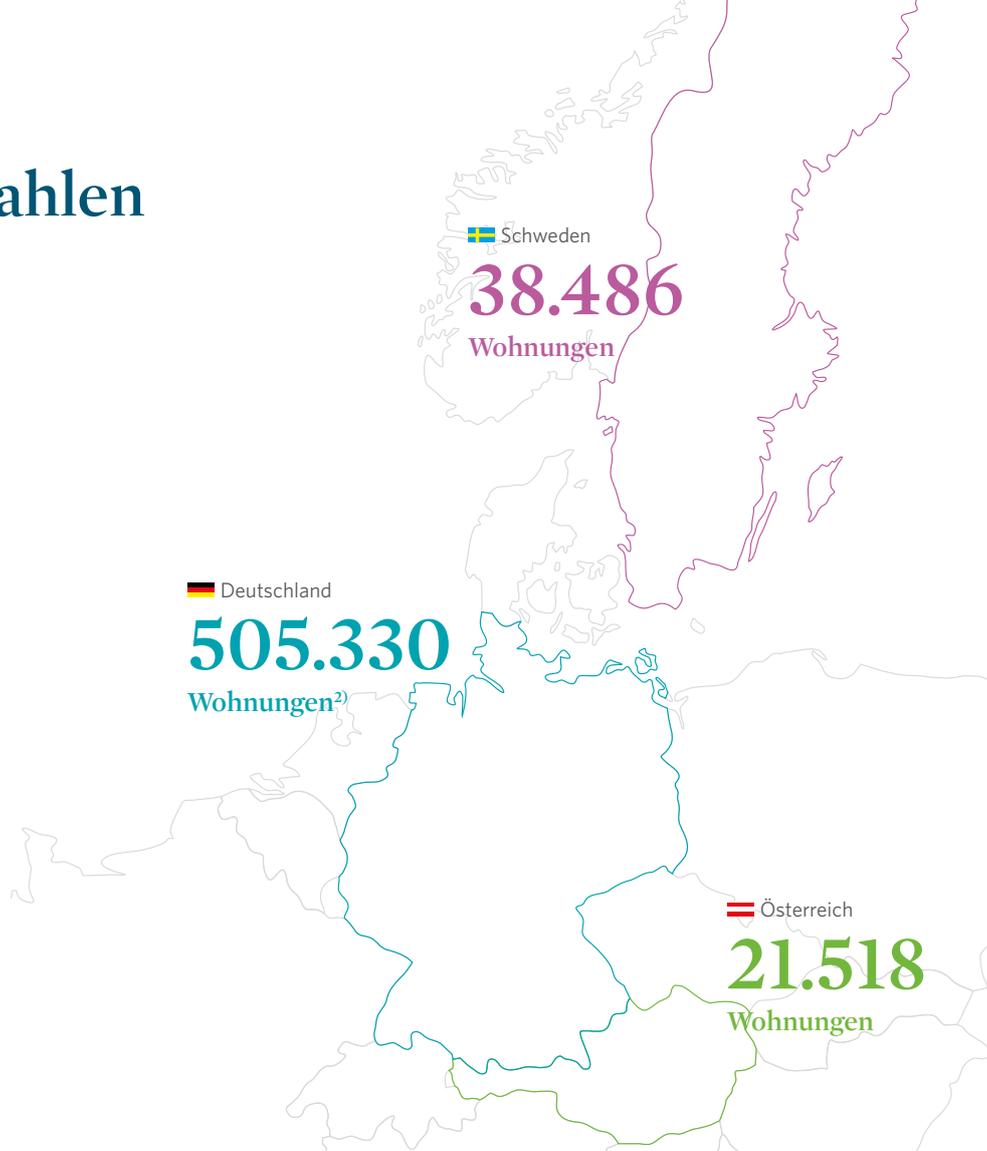
Total Segment Revenues

**2.269,3 Mio. €**

Adjusted EBITDA

**15.871**

Mitarbeiter



2021 neu gebaute  
Wohnungen<sup>3)</sup>

Gesamt: 2.200



Durchschnittliche  
Miete<sup>3)</sup>

7,38 €/m<sup>2</sup>



Durchschnittliche  
Wohnungsgröße

D: ca. 62 m<sup>2</sup> / A: 74 m<sup>2</sup> / S: 71 m<sup>2</sup>



Gesamtwohnfläche

35.529.000 m<sup>2</sup>



Gewerbe

Gesamt: 9.289  
D: 6.558 / A: 594 / S: 2.137

D: Deutschland  
A: Österreich  
S: Schweden

1) Vonovia inklusive Deutsche Wohnen.

2) Einschließlich 26.569 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 1.461 Wohneinheiten an Non-strategic-Standorten und 151.367 Wohneinheiten von Deutsche Wohnen.

3) Vonovia standalone ohne Deutsche Wohnen.

Weitere Kennzahlen finden Sie im [Lagebericht](#) und im Kapitel [Unternehmen und Aktie](#) des aktuellen Geschäftsberichts.

# Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail

GRI 102-15, 102-18, 102-31, 102-32

## Einbindung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie

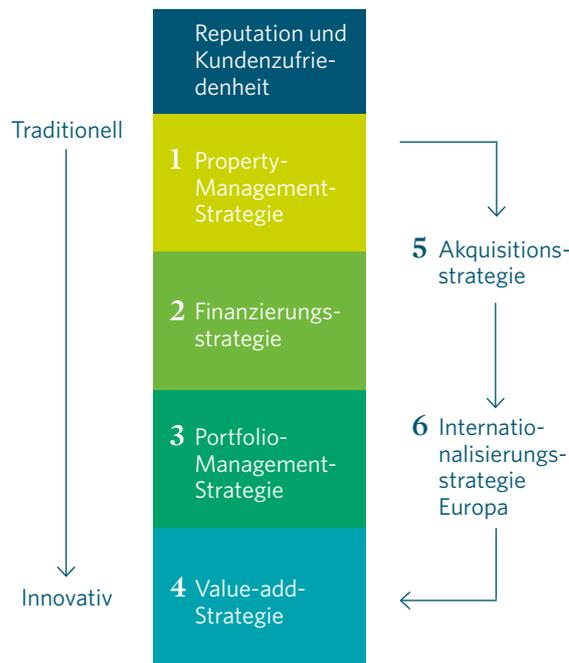
Nachhaltigkeit ist ein elementarer Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses von Vonovia. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir unsere erfolgreiche Strategie in der jüngeren Vergangenheit explizit um Nachhaltigkeitsaspekte erweitert. Wir entwickeln unsere nachhaltigkeitsbezogene Agenda fortwährend weiter, um so den gesellschaftlichen, politischen, ökologischen und wirtschaftlichen Änderungsprozessen Rechnung zu tragen.

Die im Zuge des Börsengangs im Jahre 2013 eingeführte Strategie von Vonovia hat einen hohen Reifegrad erreicht und ihre Tragfähigkeit und Flexibilität auch im aktuellen Berichtsjahr erwiesen. Sie setzt sich unverändert aus den vier Grundansätzen der Property-Management-Strategie, Finanzierungsstrategie, Portfolio-Management-Strategie sowie der Value-add-Strategie zusammen. Verstärkt und komplettiert wird sie durch die zwei Ergänzungsansätze opportunistische Akquisitionen und Internationalisierung. In der Summe entsteht so unsere 4+2-Strategie. Durch sie ist es uns in den vergangenen Jahren gelungen, die Zufriedenheit unserer Mieter zu erhöhen, neue Anforderungen zu adressieren und erfolgreich neue Geschäftsmodelle zu etablieren. Eine eingehendere Darstellung der **4+2-Strategie** kann dem [Geschäftsbericht 2021](#) entnommen werden.

Die Dynamik aus den sogenannten **Megatrends** (siehe [→ Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends](#)) sowie die sich wandelnden Forderungen verschiedenster Anspruchsgruppen an das Geschäftsmodell erfordern eine **kontinuierliche Fortentwicklung unserer Strategie**. Im Besonderen ist es geboten, unser Bemühen um Nachhaltigkeitsziele noch deutlicher herauszuarbeiten. Auf diese Weise stellen wir die **Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells** sicher.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie adressiert auch gezielt die Nachhaltigkeitsanforderungen der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen sowie weitere kon-

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie

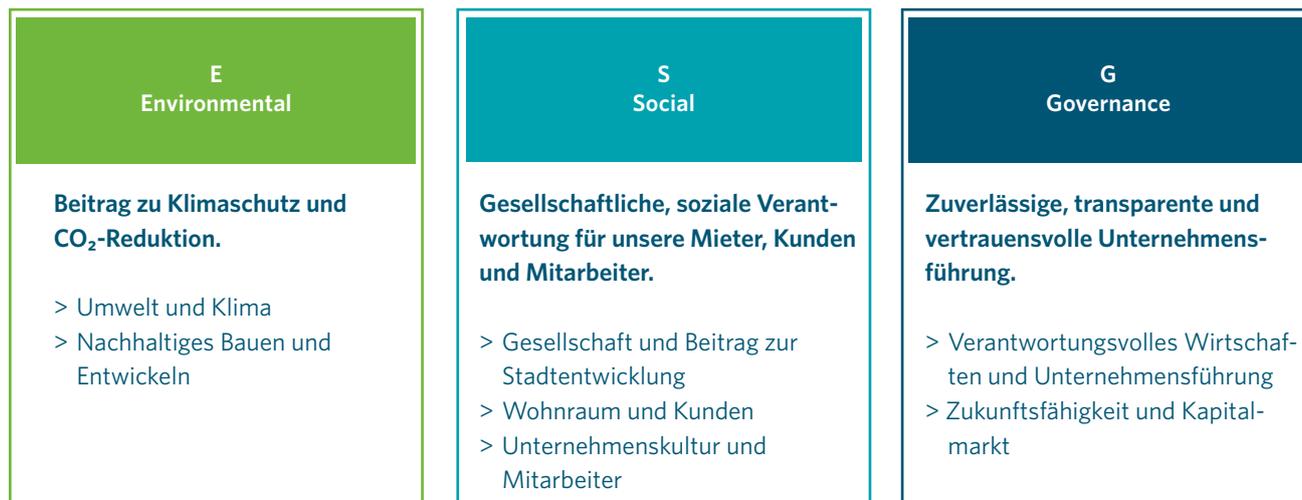


- 1 Bewirtschaftungsplattform/Mandant Österreich/Digitalisierung
- 2 LTV/Finanzierungsstrategie/Finanzrisikomanagement
- 3 Portfoliomanagement/Verkauf Recurring und Non-core/Investitionsstrategie/Development und Neubau
- 4 Wohnungs- und immobiliennahe Services/Geschäftsentwicklung/Digitalisierung
- 5 Opportunistische Akquisitionsstrategie Deutschland
- 6 Österreich/Schweden/Frankreich/Niederlande

krete ESG-Ziele (Environment, Social und Governance) europäischer und nationaler Regularien.

In ihrem Kern zielt unsere Strategie weiterhin auf wirtschaftlichen Erfolg ab, greift dabei aber ausdrücklich folgende Nachhaltigkeitsthemen auf: eine Selbstverpflichtung zu Klimazielen und CO<sub>2</sub>-Reduktion (E), das Übernehmen sozialer Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S) sowie eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung (G).

## Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Als Ausdruck der sehr hohen Bedeutung der Nachhaltigkeit für unser Unternehmen haben wir mit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Indexes SPI im Berichtsjahr 2021 Aspekte unserer Nachhaltigkeitsstrategie in das Steuerungssystem von Vonovia integriert. Ergänzt werden diese um vergütungsrelevante nichtfinanzielle Kennzahlen.

Durch die Synergieeffekte, die sich aus der Vereinigung der Geschäfte von Deutsche Wohnen und Vonovia ergeben, können wir den sich uns stellenden ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen zum Nutzen aller noch besser begegnen. Gleichzeitig befinden wir uns auch im fortlaufenden Ausbau eines in Bezug auf Nachhaltigkeit führenden europäischen Immobilienunternehmens. Der 2022 beginnende Integrationsprozess der Deutsche Wohnen in den Konzern der Vonovia soll zu Beginn des Jahres 2023 abgeschlossen sein.

Vonovia verpflichtet sich im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ausdrücklich den deutschen Klimaschutzziele und einem nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis 2045 sowie einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.

Für uns bedeutet das konkret:

**E:** Mit unserem 2021 weiterentwickelten Klimapfad verpflichten wir uns zu dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 mit verbindlichen jährlichen Zwischenzielen. Zwingend erforderlich dafür sind allerdings sowohl eine konsequentere Sanierungstiefe als auch der verstärkte, dezentrale Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromversorgung in den Quartieren. Als zentralen Hebel für das Erreichen dieser Zielsetzung hat Vonovia ein Programm für die Entwicklung der Quartiere

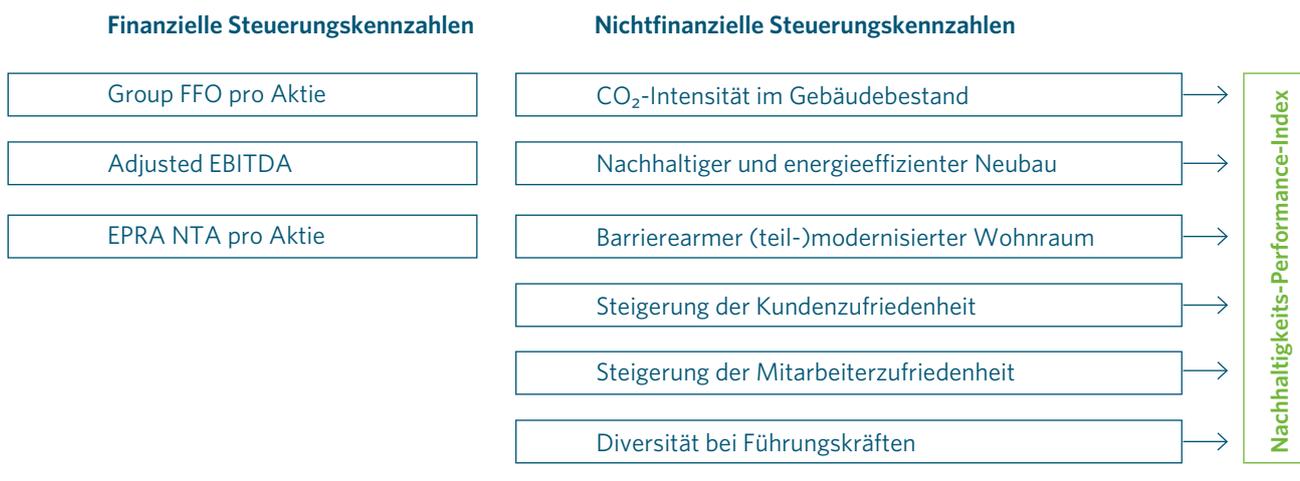
(Urban Quarters) definiert (siehe → **Umwelt und Klima** und → **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**).

**S:** Als gesellschaftlicher Akteur übernehmen wir Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeitenden. Dabei setzen wir auf eine sozialverträgliche, verlässliche Mietpolitik und sehen den Ausbau einer sozialen Infrastruktur unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien als integralen Teil unserer Quartiersentwicklungen. So wollen wir ein urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnangebot sozial verantwortlich gestalten. Unseren Beschäftigten bieten wir ein attraktives Arbeitsumfeld, das sich durch Vielfalt und persönlichen Gestaltungsraum auszeichnet (siehe → **Wohnraum und Kunden**, → **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung** sowie → **Unternehmenskultur und Mitarbeiter**).

**G:** Wir setzen auf eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des internationalen Corporate Governance Kodex orientiert. Die Einhaltung der geltenden Gesetze sowie interner und externer Richtlinien ist für uns eine Selbstverständlichkeit und unbedingte Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner wahrgenommen zu werden (siehe → **Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung** und → **Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt**).

Transparenz und Verlässlichkeit wollen wir auch über unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung herstellen. Daher lassen wir diesen Nachhaltigkeitsbericht mit einer **Limited Assurance** nach ISAE 3000 extern testieren. Erweitert haben wir unsere Berichterstattung um die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD). Weiterhin erfolgte für das Jahr 2021 erstmalig eine Berichterstattung gemäß den Anforderungen der EU-Taxonomie

## Finanzielle und nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen von Vonovia



(siehe → **Bestätigungsvermerk** sowie **Nichtfinanzielle Konzernklärung** im Geschäftsbericht 2021).

Der Unternehmensbereich Nachhaltigkeit/Strategie entwickelt die Nachhaltigkeitsstrategie weiter, überwacht die Nachhaltigkeitsziele und koordiniert die diversen Nachhaltigkeitsaktivitäten im Konzern. Organisatorisch liegt dieser Bereich auf Grund seiner Relevanz unmittelbar im **Verantwortungsbereich des Vorstandsvorsitzenden (CEO)** von Vonovia.

Zudem haben wir ein **Nachhaltigkeitsgremium** implementiert. Es nimmt eine steuernde Funktion wahr. Über die breite Besetzung stellen wir sicher, dass Entscheidungen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie von allen relevanten Bereichen und bis in die Umsetzungsebenen vor Ort getragen werden (siehe → **Organisatorische Verankerung im Unternehmen**).

Vonovia untergliedert die für das Unternehmen relevanten Nachhaltigkeitsthemen in drei Dimensionen bzw. Perspektiven:

1. Outside-In-Perspektive: Sie betrachtet die Relevanz und die Auswirkungen von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf Geschäft und Wertschöpfung
2. Inside-Out-Perspektive: Sie betrachtet die Relevanz und die Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft
3. Perspektive der relevanten Stakeholdergruppen: Sie betrachtet die Interessen und Themen der jeweiligen Anspruchsgruppen und stellt sie in einen Bezug zu den Interessen und Themen von Vonovia.

Die auf diesen Dimensionen aufbauende und im letzten Geschäftsjahr erstellte Wesentlichkeitsanalyse liefert eine dreidimensionale, gewichtete Gesamtabbildung der nicht-

finanziellen Themen (siehe → **Wesentliche Themen**). Die Abbildung hat auch im laufenden Jahr ihre Gültigkeit.

Mit der Einführung des **Sustainability Performance Index (SPI)** wurde unser Steuerungssystem im Geschäftsjahr 2021 um nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen erweitert. Damit haben wir einen großen Fortschritt bei der Verankerung von Nachhaltigkeit in die Geschäftsprozesse von Vonovia erzielt.

Die **nichtfinanzielle Steuerungskennzahl SPI** besteht aus sechs Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden (siehe **Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**). Sie umfassen die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität im Top-Management. **Im Berichtsjahr erreichte der SPI einen Indexwert von 109 %.** Eine detaillierte Beschreibung unseres nachhaltigen Geschäftsmodells finden Sie im Kapitel **Grundlagen des Konzerns** des Geschäftsbericht 2021.

Für jeden der Indikatoren haben wir konkrete Ziele mit einem Zielhorizont bis 2025 definiert. Die entsprechenden Kennzahlen werden quartalsweise durch das Controlling erfasst und finden Verwendung in unseren externen Reportings sowie in der Kommunikation mit dem Kapitalmarkt.

Die aus dem SPI abgeleiteten Kennzahlen sind auch mit jährlichen Zielwerten verknüpft. Diese wiederum sind seit dem letzten Geschäftsjahr mit dem Vergütungssystem von Vorstand und Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verbunden (siehe **Vergütungsbericht** und **Unternehmenssteuerung**).

## Organisatorische Verankerung im Unternehmen

GRI 102-20, 102-30, 102-31, 102-32

Die Nachhaltigkeitsarbeit bei Vonovia liegt im direkten Verantwortungsbereich des Vorsitzenden des Vorstands, Rolf Buch. Aufseiten des Aufsichtsrats ist insbesondere der Prüfungsausschuss mit dem Thema Nachhaltigkeit betraut.

Das im Jahr 2020 eingeführte **Nachhaltigkeitsgremium** berät bedarfsabhängig drei- bis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Dieses Gremium umfasst den gesamten Vorstand inkl. der Generalbevollmächtigten, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Investor Relations, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation. Durch diese auf höchster Ebene beginnende Verankerung sichern wir die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in allen Geschäftsbereichen und bis hinein in unsere Quartiere vor Ort.

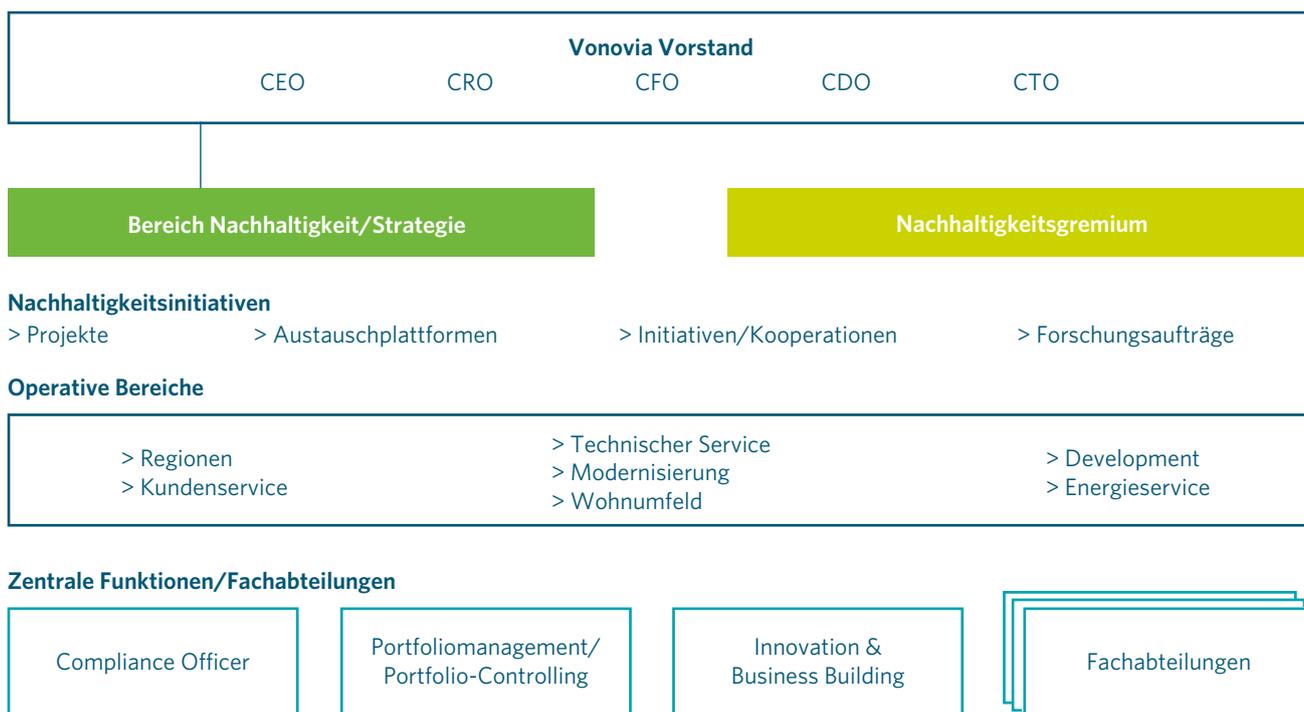
Der **Bereich Nachhaltigkeit/Strategie** berichtet und koordiniert die Arbeit an und mit unseren Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Strategie und Geschäftsmodell in direkter Linie an den Vorstandsvorsitzenden. Dazu tauscht sich die Leiterin des Bereichs Nachhaltigkeit/Strategie regelmäßig mit dem CEO und dem Nachhaltigkeitsgremium zu aktuellen Entwicklungen und Themen aus. Zudem verantwortet der Bereich die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Dazu gehören

die Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsstrategie und -fahrplan, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Darüber hinaus treibt der Bereich Initiativen voran und setzt Impulse vor dem Hintergrund politischer, gesellschaftlicher und regulatorischer Entwicklungen. Zu den weiteren Schwerpunkten zählen auch das Monitoring von Gesetzesänderungen im ESG Reporting, die aktive Bearbeitung und Teilnahme an ESG-Ratings sowie die Weiterentwicklung der ESG-bezogenen KPIs.

Die praktische Bearbeitung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsprojekte erfolgt über die zuständigen Fachabteilungen und Regionen. Die jeweils verantwortlichen Mitarbeitenden sorgen entweder im Rahmen des Tagesgeschäfts oder in Pilotprojekten und Forschungsinitiativen für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen. Innovationen und technische Lösungen zur Energiewende werden im Zusammenspiel von Innovation & Business Building (I&BB), Vonovia Technischer Service (VTS) und Regionen von der Entwicklung bis zur Umsetzung gebracht (siehe → **Erneuerbare Energien und Energiemix**). Aufgrund der sich dort bietenden Möglichkeiten hat Vonovia die Quartiere als zentrale Umsetzungsebene identifiziert.

In Schweden und Österreich existieren vergleichbare Stabsstellenfunktionen. Sie koordinieren das Zusammenspiel mit dem zentralen Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern und entwickeln die länderspezifische Nachhaltigkeitsausrichtung – der BUWOG-Gesellschaften in

### Nachhaltigkeit im Organisationsmodell Vonovia



Erweiterung Vorstand um Ressort CTO im Jahr 2022.

Österreich sowie von Victoriahem (bis 31. Dezember 2021 Victoria Park/Hembla) in Schweden. Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

## Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Vonovia ist ein sich aktiv an den Themen beteiligender Stakeholder der Gesellschaft. Über unser tägliches Handeln bedienen wir das menschliche Grundbedürfnis nach Wohnen. Dieser Aufgabe gehen wir auf nachhaltige und verantwortungsvolle Weise nach. Dabei sehen wir uns sowohl unseren mehr als einer Million Kunden in Deutschland, Österreich und Schweden verpflichtet als auch der Gesamtgesellschaft, der Umwelt und unseren Aktionären.

Um dieser Verpflichtung verbindlichen Ausdruck zu verleihen, haben wir 2019 unser [Geschäftsverständnis](#) erneuert. Darin verdeutlichen wir die Haltung und die Werte, aus denen heraus wir unsere gesellschaftliche Rolle wahrnehmen. Wir nutzen das Geschäftsverständnis als Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens und für die Zusammenarbeit mit den externen Anspruchsgruppen. Es stellt einen Maßstab dar, an dem wir uns und unsere Arbeit messen lassen wollen.

2020 hat Vonovia ein umfassendes [Nachhaltigkeitsverständnis](#) entwickelt. Es leitet sich aus der Wesentlichkeitsmatrix sowie aus der weiterentwickelten Unternehmensstrategie unter verstärkter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsthemen ab. In Nachhaltigkeitsverständnis erläutern wir unsere Auffassung von Nachhaltigkeit und formulieren wir unsere gesellschaftliche Aufgabe (Purpose) aus.

Aufbauend auf dem Nachhaltigkeitsverständnis halten wir insgesamt 33 wesentliche und wichtige Themen fest, mit denen wir uns in sieben gebündelten Handlungsfeldern beschäftigen. Die nachhaltige Ausrichtung unseres Unternehmens und unser tägliches Handeln werden maßgeblich von diesem Nachhaltigkeitsverständnis geleitet. Das Verständnis dient uns auch dazu, unsere Ambitionen nach außen mit einer Stimme zu kommunizieren.

Wir wissen: Unsere Unternehmensentscheidungen haben immer Auswirkungen auf Menschen und Quartiere, auf Umwelt und Klima. Insbesondere bei der Modernisierung von Gebäuden und der Gestaltung von Quartieren wägen wir die Folgen sorgfältig gegeneinander ab. Als Orientierungshilfe dient uns dabei unser überarbeiteter **Klimapfad**, der uns über verbindliche jährliche Zwischenziele zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 führt. Denn der Schutz von Umwelt und Klima soll Hand in Hand gehen mit unserem Verständnis von nachhaltigem Wohnen: Wir stehen zu unserer Selbstverpflichtung, sicheren und guten Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten.

Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Anspruch, wirtschaftlich erfolgreiches Handeln in Einklang mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen zu bringen. Dabei fühlen wir uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Vonovia übernimmt Verantwortung – als Anbieterin von bezahlbaren Wohnungen, als Dienstleisterin, als Bauherrin und Entwicklerin und auch als gesellschaftliche Akteurin. Denn Nachhaltigkeit bedeutet für uns auch, so zu wirtschaften, dass unsere Geschäftstätigkeit langfristig einen möglichst hohen gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiftet.

An diesem Anspruch wollen wir uns messen lassen. Er soll von jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter gelebt werden. Wir orientieren uns dazu mit unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten an den geltenden **Gesetzen, Vorschriften und Standards** der Länder, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus dienen uns zahlreiche staatliche und überstaatliche Normen und Vereinbarungen als Leitbild für die Gestaltung unseres Nachhaltigkeitskonzepts. Dazu zählen unter anderem die Sustainable Development Goals (SDGs), das Pariser Klimaschutzabkommen aus dem Jahr 2015 und das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung Deutschlands, welches Klimaneutralität bis spätestens 2045 vorsieht. Aber auch die Beachtung von Menschenrechten und Arbeitsnormen sowie die Einhaltung von Fürsorgepflichten und Schutzbestimmungen sind für uns maßgebend. Darüber hinaus setzen wir uns mit den für uns relevanten Folgen aktueller Entwicklungen auseinander. Dazu zählt beispielsweise die Diskussion über das EU-weite Klassifikationssystem für nachhaltige und klimafreundliche Investments („EU-Taxonomie“).

# Wesentliche Themen

GRI 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 102-46, 102-47, 102-48, 102-49, 103-1

## Wesentlichkeitsanalyse

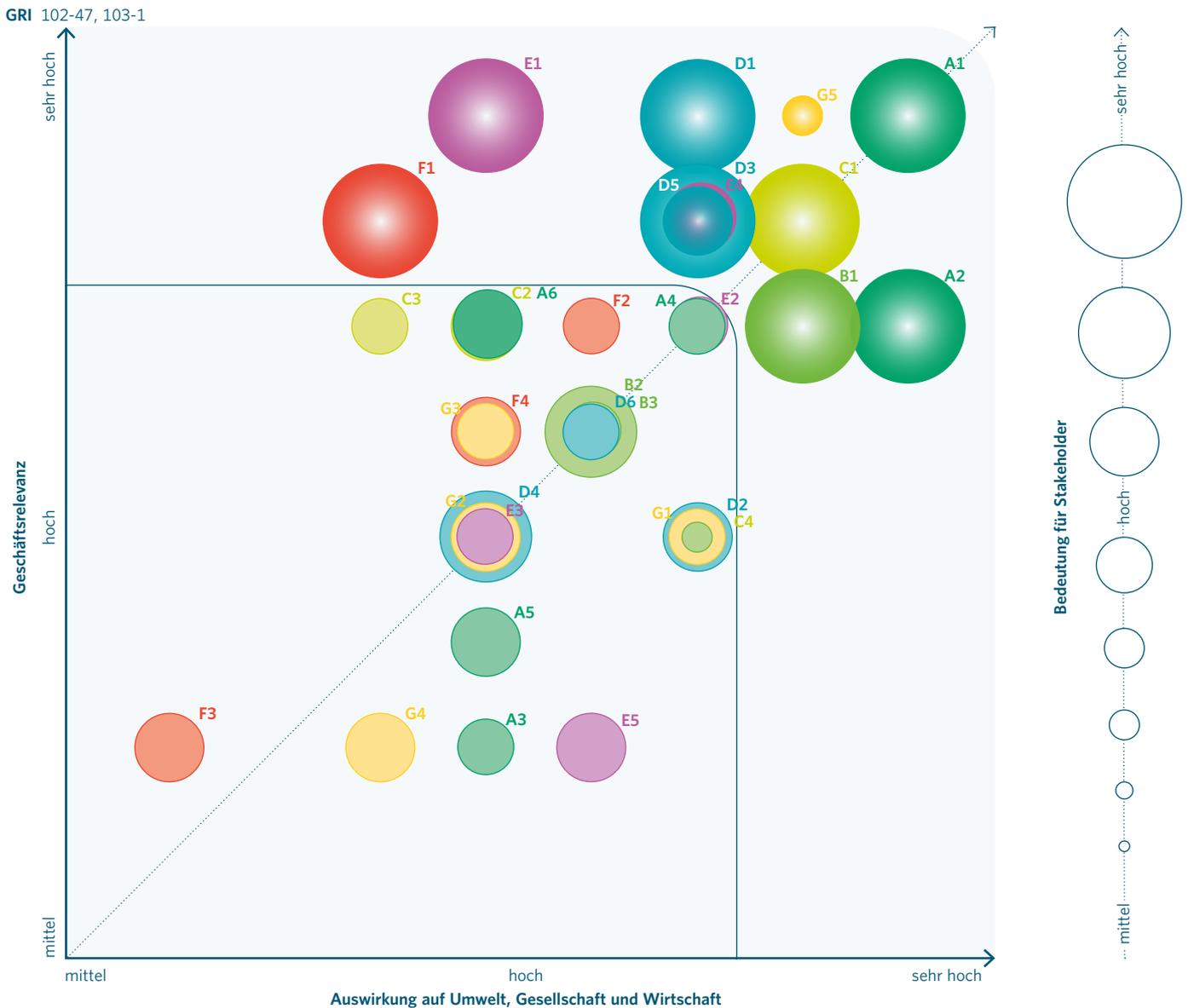
Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Durch das Schaffen von neuem und Vermietung von bestehendem Wohnraum kommen wir diesem nach. Dabei handeln wir verantwortungsvoll und nachhaltig, indem wir auf den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude achten und uns zu dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 verpflichtet haben. Auch unsere soziale Verantwortung nehmen wir wahr, indem wir attraktiven Wohnraum zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft anbieten. Eingebettet sind unsere Aktivitäten in eine Governance-Struktur, die hohen Wertmaßstäben entspricht und somit geeignet ist, von unseren Stakeholdern als vertrauensvoll und zuverlässig wahrgenommen zu werden.

Um dies auch in Zukunft zu gewährleisten, setzen wir uns kontinuierlich und strukturiert mit gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen auseinander. Unsere Nachhaltigkeitsthemen analysieren wir dabei unter Berücksichtigung dreier Dimensionen: Ihre Auswirkungen auf unser Geschäft und unsere Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive), die Auswirkungen unseres Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive) sowie die Perspektive von für Vonovia relevanten, externen Stakeholdergruppen. Diese Dimensionen werden in einer Wesentlichkeitsmatrix abgebildet, deren Darstellung sich zudem sowohl am CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) als auch an den GRI-Standards orientiert.

2020 hat Vonovia die **wesentlichen Themen** in einer umfassenden überprüfbaren [Wesentlichkeitsanalyse](#) neu bestimmt. Unterteilt in **sieben Handlungsfelder** weist die daraus hervorgegangene Wesentlichkeitsmatrix insgesamt **33 Themen** aus, die unser nachhaltiges Handeln kategorisieren. Die 33 Themen setzen sich zusammen aus elf wesentlichen Themen, denen wir uns auf Grund ihrer Bedeutung im Rahmen dieses Berichts detaillierter widmen. Ergänzt werden diese von 22 wichtigen Themen, die in einem geringeren Detailgrad beschrieben werden. Diese Analyse gilt unverändert fort und strukturiert die nachhaltigen Themen dieses Standalone-Berichts der Vonovia-Geschäftsaktivitäten für das Jahr 2021.

Im Zuge des Integrationsprozesses im Laufe des Jahres 2022 erfolgt auch vor dem Hintergrund der neuen GRI-Standards eine Zusammenführung beider Wesentlichkeitsanalysen. Der konzernweite Integrationsprozess umfasst die Konsolidierung der Konzepte, der Managementansätze, der angewandten Due-Diligence-Prozesse sowie die Ziele und die Ergebnisse bezüglich der im Wesentlichkeitsprozess von Vonovia festgelegten nichtfinanziellen Themen.

# Wesentlichkeitsmatrix



**Handlungsfeld A: Umwelt und Klima**

- A1** CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
- A2** Erneuerbare Energien und Energiemix
- A3** Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Geschäftsbetrieb
- A4** Innovationen für Klima und Umwelt
- A5** Wasser, Abwasser und Abfall
- A6** Biodiversität

**Handlungsfeld B: Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**

- B1** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- B2** Nachhaltige Materialien und Produkte
- B3** Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

**Handlungsfeld C: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**

- C1** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- C2** Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- C3** Beteiligung und Partizipation
- C4** Mitgestaltung des politischen Dialogs

**Handlungsfeld D: Wohnraum und Kunden**

- D1** Wohnen zu fairen Preisen
- D2** Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- D3** Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel
- D4** Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- D5** Kundenzufriedenheit und Servicequalität
- D6** Dialog mit Mietern

**Handlungsfeld E: Unternehmenskultur und Mitarbeiter**

- E1** Attraktivität als Arbeitgeber
- E2** Ausbildung und persönliche Entwicklung
- E3** Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung
- E4** Umgang mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- E5** Förderung von Gesundheit und Sicherheit

**Handlungsfeld F: Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

- F1** Governance und Compliance
- F2** Stakeholder-Orientierung
- F3** Achtung und Förderung der Menschenrechte
- F4** Informationsmanagement und Datenschutz

**Handlungsfeld G: Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt**

- G1** Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- G2** Management von Chancen und Risiken
- G3** Digitalisierung von Prozessen
- G4** Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern
- G5** Attraktivität am Kapitalmarkt

Wesentliche Themen zeichnen sich durch eine hohe Bedeutung für mindestens zwei der drei folgenden Dimensionen aus: Auswirkungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung, Auswirkungen des Geschäftsmodells auf Umwelt und Gesellschaft sowie die Perspektive relevanter externer Stakeholdergruppen. Die wesentlichen Themen sind fett markiert.

## Ableitung der Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals stellen auf globaler Ebene den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung dar. Die Vereinten Nationen veröffentlichten diese Ziele 2015 im Rahmen der Agenda 2030. Die 17 übergeordneten Ziele und insgesamt 169 Unterziele befassen sich mit den globalen Herausforderungen im sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bereich. Um die SDGs zu erreichen, sind alle Sektoren der Gesellschaft gefragt, auch Unternehmen.

Vonovia orientiert sich in der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards und Rahmenwerken wie den Sustainable Development Goals (SDGs) und dem UN Global Compact. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Wir haben unsere Wesentlichkeitsanalyse dazu genutzt, auch hier Prioritäten herauszuarbeiten und insge-



samt acht zentrale SDGs identifiziert, zu denen wir als Vonovia einen besonderen Beitrag leisten wollen. Im Rahmen des Berichts zeigen wir unseren Fortschritt beim Erreichen dieser Ziele:

SDG	Ziele	Unser Beitrag zu den wesentlichen SDGs
-----	-------	--

### Umwelt und Klima



Klimaschutzmaßnahmen

Unsere Quartiere richten wir an klaren Klimaschutzvorgaben aus. Das Ziel des nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 ist dabei für uns handlungsweisend. Unsere Treibhausgasemissionen vermindern wir insbesondere, indem wir konsequent erneuerbare Energien nutzen und energetische Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen umsetzen. Zusätzlich fördern wir den Klimaschutz in unseren Quartieren, indem wir eine nachhaltige Infrastruktur, beispielsweise für Elektromobilität, ausbauen. Bei allen Neubauprojekten achten wir auf den Einsatz nachhaltiger Ressourcen.

→ **Umwelt und Klima**



Erneuerbare Energie

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist für uns ein wichtiger Hebel, um unser Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 zu erreichen. Für die Energieversorgung unserer Quartiere setzen wir zudem auf innovative Technologien, die wir gebäudeübergreifend in unseren Quartieren einsetzen und effizient kombinieren. Dazu gehört auch die Erforschung neuer Erzeugungs- und Speichertechnologien. Bei der Auswahl von Maßnahmen haben wir immer auch die Bezahlbarkeit aus Sicht unserer Mieter im Blick. Diese beziehen wir aktiv ein, um die dezentrale Stromerzeugung in einem Quartier erfolgreich einzuführen. Auf der politischen Ebene setzen wir uns für Rahmenbedingungen ein, die allen Bürgern eine Teilhabe an der Energiewende ermöglichen.

→ **Umwelt und Klima**



Landökosysteme und Biodiversität

Mit unseren vielfältigen Maßnahmen im Umwelt- und Klimaschutz stärken wir eine nachhaltige Nutzung von Böden und Ökosystemen. Wir legen Wert auf eine möglichst ressourcenschonende Bauweise und nutzen nachhaltige Materialien in unseren Neubauprojekten. In unseren Quartieren sowie an unserem Geschäftsstandort setzen wir Projekte um, die den Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten und Biodiversität fördern.

→ **Umwelt und Klima**

→ **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**

→ **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**

### Wohnraum und Kunde



Innovation und Infrastruktur

In Forschungsk Kooperationen mit Partnern aus der Wissenschaft treiben wir Innovationen in der Immobilienwirtschaft und zu erneubaren Energien voran. So erforschen wir neue Technologien und Ansätze zum Klimaschutz in unseren Quartieren. Durch die wissenschaftliche Begleitung können wir erfolgreiche Modelle besser identifizieren und in der Praxis ausrollen. Gerade unsere Unternehmensgröße ermöglicht es uns, Vorreiter für den technologischen aber auch sozialen Fortschritt in der Wohnungswirtschaft zu sein.

→ **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**

→ **Wohnraum und Kunden**

**Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung und Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**



Nachhaltige Städte und Quartiere

Unser Wohnungsbestand befindet sich zu über 70 % in Quartierszusammenhängen. Gerade dort gestalten wir die Lebensräume für unsere Mieter. Wir bieten ihnen urbanes und ökologisches Wohnen zu fairen und transparenten Preisen. Auch bei der Quartiersentwicklung beachten wir ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen. Wir berücksichtigen den demografischen Wandel und setzen uns für das soziale Miteinander vor Ort ein. Dem Klimaschutz widmen wir uns, indem wir energetische Maßnahmen baulich und infrastrukturell umsetzen. Bei der Gestaltung des Wohnumfelds achten wir auf Räume, die Umwelt- und Naturschutz fördern. So schaffen wir nachhaltige Lebensräume in Städten und Gemeinden für alle.

- Nachhaltiges Bauen und Entwickeln
- Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- Wohnraum und Kunden



Partnerschaften für nachhaltige Entwicklung

Partnerschaften helfen uns dabei, Expertise zu bündeln und unsere Ziele wirkungsvoller zu erreichen. Wir wollen unsere Quartiere in Städten und Gemeinden konsequent nachhaltiger gestalten. Über Partizipationsmaßnahmen binden wir unsere Mieter vor Ort sowie die Städte und Gemeinden aktiv mit ein. Wir arbeiten mit verschiedenen Stakeholdern aus den Bereichen Politik, Forschung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammen und tauschen uns regelmäßig mit ihnen aus. Dadurch lernen wir voneinander, wachsen gemeinsam und treiben die nachhaltige Entwicklung der Wohnungswirtschaft voran.

- Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung
- Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

**Unternehmenskultur und Mitarbeiter**



Gleichberechtigung der Geschlechter

Transparenz, Vielfalt und Wertschätzung sind wichtige Werte unserer Unternehmensphilosophie. Wir wollen allen Menschen die gleichen Chancen geben und setzen uns klar gegen Diskriminierung in jeglicher Form ein. Vielfalt sehen wir als Chance – für ein Team, für unser Geschäft und auch, um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben. Unsere Mitarbeiter wählen wir auf Basis ihrer Qualifikationen und Fähigkeiten aus. Zudem achten wir darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Dazu gehört auch, dass wir verstärkt flexible Arbeitszeitmodelle anbieten und unsere Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützen.

- Unternehmenskultur und Mitarbeiter

**Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften und Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt**



Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum fördern

Nachhaltigkeit können wir nur dann erfolgreich umsetzen, wenn wir auch wirtschaftlichen Erfolg haben. Als börsennotiertes Unternehmen fühlen wir uns der Einhaltung klarer Standards verpflichtet. Mit unserer konsequenten Ausrichtung an Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien sorgen wir dafür, dass wir Wachstum generieren und auch langfristig attraktiv sind. Unseren Mitarbeitern bieten wir einen sicheren und guten Arbeitsplatz. Wir schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Verstöße gegen Regeln und Gesetze gemeldet werden können. Auch in unseren Lieferketten achten wir auf die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards.

- Unternehmenskultur und Mitarbeiter
- Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung
- Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

# Unsere Roadmap

GRI 103-2

Für die strukturierte Umsetzung hat Vonovia eine Nachhaltigkeits-Roadmap auf den Weg gebracht. Eine besondere Bedeutung haben dabei die Themen Klimawandel und klimaneutraler Bestand (E) sowie die Handlungsfelder soziale und gesellschaftliche Verantwortung (S) sowie Governance (G).

Unser Anspruch	Unsere Ziele	Jahr	Status	Erreichtes 2021
----------------	--------------	------	--------	-----------------



## Umwelt und Klima

### CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung

In unseren Bestandsgebäuden möchten wir die CO <sub>2</sub> -Intensität jährlich verringern und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.	Reduktion der CO <sub>2</sub> Intensität auf <25 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> (in Deutschland)	2030	🕒	> Reduktion der CO <sub>2</sub> -Intensität auf 38,4 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> Mietfläche (in Deutschland)
	Umsetzung Klimapfad Deutschland (CO <sub>2</sub> -Intensität) und Ausweitung auf Schweden und Österreich	2022	🕒	> Neuer wissenschaftlicher Klimapfad für Deutschland mit verbindlichen jährlichen Zwischenzielen festgelegt
	Sanierungsquote (in Deutschland) bei durchschnittlich rund 3% halten	kontinuierlich	✅	> 2,3% Sanierungsquote (in Deutschland) erreicht > Planwert 2,0–2,5%

### Erneuerbare Energien und Energiemix

Wir forcieren den Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung in unseren Quartieren.	Errichtung von PV-Anlagen auf 17.000 Dächern mit installierter Leistung von > 200 MWp	2030	🕒	> Die Anzahl der Anlagen hat sich von 424 (Leistung: 15,9 MWp) auf 451 (Leistung 16,8 MWp) erhöht. > Ziel 2022 24,4 MWp
Wir stellen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren bereit.	Sukzessiver Ausbau der Ladeinfrastruktur in unseren Quartieren	2030	🕒	> In die Entwicklung und den Ausbau öffentlicher Ladesäulen für Elektromobilität investiert > Elektrofahrzeuge im Rahmen von Carsharing-Angeboten zur Verfügung gestellt



## Nachhaltiges Bauen und Entwickeln

### Nachhaltiger Neubau und Umbau

Bei Neu- und Umbauprojekten achten wir auf eine optimierte energetische Gestaltung und umweltbewusste Bauweise.	Reduktion des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs bei Neubauten auf 31 kWh/m <sup>2</sup>	2025	🕒	> Durchschnittlicher Primärenergiebedarf von Neubauten bei 38,6 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr 2021 > 90% der 2021 in Deutschland fertiggestellten Neubauten in Energieklasse A/A+ (≤ 50 kWh/m <sup>2</sup> )
---	---	------	---	--



## Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

### Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Wir führen Quartiersentwicklungsprojekte mit Städten und Kommunen fort, mit dem Ziel der Verbesserung der Infrastruktur und des sozialen Zusammenhalts.	Ganzheitliche Ausrichtung zukünftiger Quartiersentwicklungen unter Berücksichtigung unserer Klimaschutzziele	kontinuierlich	🕒	> 15 Quartiersentwicklungen mit rund 8.600 Wohneinheiten in Umsetzung > 61,6 Mio. € Investvolumen für Quartiersentwicklung > Projekt Steuerung auf Quartiersebene in Umsetzung > Förderkonzepte und soziale Projekte – trotz Pandemie – ausgebaut (rund 1,5 Mio. € investiert)
---	--	----------------	---	---

Unser Anspruch	Unsere Ziele	Jahr	Status	Erreichtes 2021
----------------	--------------	------	--------	-----------------



### Wohnraum und Kunde

#### Wohnen zu fairen Preisen

Wir bieten allen Menschen die Chance auf ein Zuhause zu einem fairen Preis.	Modernisierung bezahlbar halten: Selbstverpflichtung der Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 €/m <sup>2</sup> weitestgehend beibehalten	kontinuierlich	☑	> Härtefallmanagement erfolgreich fortgeführt > 654 positive Entscheidungen bei 874 Härtefalleinwänden; durchschnittliche Umlage bei 1,24 €/m <sup>2</sup>
	Besonderen Schutz für Menschen über 70 Jahre beibehalten	kontinuierlich	☑	> Ü70-Regelung zur Zusicherung von bezahlbarem Wohnen für Mieter über 70 Jahre weitergeführt > 161 positive Entscheidungen bei 316 Anfragen

#### Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel

Wir modernisieren jährlich 30% der neuvermieteten Wohnungen so, dass sie den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden.	Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen (in Deutschland) an Neuvermietungen: -30% jährlich	jährlich	☑	> Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen von 30,0% erzielt (10.070 Wohnungen)
--	---	----------	---	--

#### Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Wir bauen kontinuierlich unsere digitalen Kanäle aus und bieten eine erweiterte Erreichbarkeit. Wir erheben regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.	Kundenzufriedenheit auf hohem Niveau halten	2025	🕒	> Steigerung der Kundenzufriedenheit (in Deutschland) um 4,5% > Verbesserung der Kommunikations- und Servicequalität durch den Ausbau der Kunden-App um weitere Self-Service-Funktionen
--	---	------	---	--



### Unternehmenskultur und Mitarbeiter

#### Attraktivität als Arbeitgeber

Wir möchten als attraktiver, vertrauensvoller und zukunftsweisender Arbeitgeber wahrgenommen werden. Wir erheben regelmäßige Mitarbeiterbefragungen zur Verbesserung unserer Leistung.	Mitarbeiterzufriedenheit konzernweit auf hohem Niveau halten	2025	🕒	> Konzernweite Befragung in 2021 durchgeführt > Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit um 5 Prozentpunkte > rund 1.900 Neueinstellungen, trotz und während Corona > Ausbildungsquote bei 5,0% (in Deutschland)
--	--	------	---	--

#### Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit

Wir achten darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen.	Anteil Frauen in Führungspositionen bei 29%	2025	🕒	> Ziel für den Anteil von Frauen in Führungspositionen auf den Gesamtkonzern ausgeweitet > Erhöhung Frauenanteil in Führungspositionen um über 2 Prozentpunkte auf 28% > Gender Pay Gap Managementlevel <sup>1)</sup> <4%
--	---	------	---	---



### Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

#### Governance und Compliance

Wir sind ein vertrauensvoller und verlässlicher Partner. Das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen ist für alle Mitarbeitenden selbstverständlich.	Nachhaltigkeit in Unternehmenssteuerung integrieren	kontinuierlich	☑	> Nachhaltigkeitsindex (SPI) eingeführt und erstmalig in 2021 berichtet - mit Relevanz für Vergütung des Vorstands- und Managementlevels > Zielerreichung SPI 2021 in Höhe von 109%
	Fehlverhalten durch Präventionsarbeit weiterhin konsequent vermeiden	kontinuierlich	🕒	> Whistleblower-Hotline eingerichtet > Konzernweite, webbasierte Compliance-Risikoanalyse durchgeführt > Ableitung eines Maßnahmenkatalogs und Erweiterung des Schulungskatalogs zu Compliance-Themen



### Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

#### Attraktivität am Kapitalmarkt

Wir verfolgen das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeitsperformance transparent, u. a. durch die Teilnahme an relevanten ESG-Ratings, darzustellen.	In relevanten ESG-Ratings unsere Performance halten oder verbessern.	kontinuierlich	☑	> Gute ESG-Rating-Performance in allen relevanten Ratings > Green Bond Framework erweitert: EU Taxonomiekompatibel inklusive Sozialbonds > Social & Green Bonds emittiert (März 2022)
--	--	----------------	---	---

1) Managementlevel umfasst erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands.

# Umwelt

- 22** Umwelt und Klima
- 22 Thematische Einordnung
- 24** Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)
- 25** CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/  
Energetische Modernisierung
- 34** Erneuerbare Energien und Energiemix
- 37** Biodiversität
- 38** Wasser, Abwasser und Abfall
- 39** Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Geschäftsbetrieb
  
- 41** Nachhaltiges Bauen und Entwickeln
- 41 Thematische Einordnung
- 42** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- 48** Nachhaltige Materialien und Produkte
- 50** Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

# Umwelt und Klima



GRI 103-1, 103-2, 103-3, 305-4, 305-5

UNGC Prinzip 7, Prinzip 8, Prinzip 9

SASB IF-RE-130a.1



## Thematische Einordnung

Im Juli 2021 wurden mehrere Regionen um die Flüsse Ahr und Erft von einer beispiellosen Jahrhundertflut getroffen. Die Überschwemmungen wurden unter anderem durch die heftigsten Niederschläge seit Beginn der Wetteraufzeichnungen verursacht. Spätestens seit den einprägsamen Bildern aus Deutschland und Belgien ist den meisten Menschen klar, dass der Klimawandel nicht mehr nur ein abstraktes Problem der Wissenschaft ist. Mit seinen Auswirkungen werden wir künftig in einem immer stärkeren Maße konfrontiert werden – mittlerweile auch immer häufiger direkt vor unserer Haustür.

Die Ereignisse des Sommers 2021 haben erneut gezeigt, dass die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen eine der wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit darstellen. Umwelt- und Klimaschutz haben daher auch innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie eine herausragende Bedeutung. Wir begrüßen folglich Zielsetzungen auf internationaler Ebene, wie das im Pariser Klimaschutzabkommen festgelegte 1,5° C-Ziel oder den Green Deal der Europäischen Union. Auch die im Jahr 2021 von der Bundesregierung verabschiedete Zielsetzung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 unterstützen wir ausdrücklich. In Österreich geht die Regierung sogar noch einen Schritt weiter und will bis 2040 klimaneutral sein. Die Wirtschaft übernimmt dabei aktiv Verantwortung und hat die Möglichkeit, Impulse in Bezug auf Forschung und Entwicklung zu setzen, welche bei der Erreichung der globalen Zielsetzung helfen. Gerade die Immobilienwirtschaft hat daran einen großen Anteil: Denn Bau und Betrieb von Immobilien verursachen einen erheblichen Ausstoß an klimaschädlichen Treibhausgasen. Als Marktführerin der Wohnungswirtschaft in Europa wollen wir eine zentrale Treiberin für Klimaschutz sein. Mit einem Wohnungsbestand von insgesamt 413.967 Wohnungen (ohne Deutsche Wohnen) mit Beständen in Deutschland, Österreich und Schweden sowie unseren umfassenden Development-Aktivitäten verfügen wir über einen signifikanten Hebel für Umwelt- und Klimaschutz.

### HIGHLIGHTS 2021

- > Klimapfad für das deutsche Bestandsportfolio aktualisiert: nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 als Zielgröße festgelegt (<25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2030)
- > CO<sub>2</sub>-Intensität in Deutschland um 2,8 % auf 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> verbessert
- > 2,3 % Sanierungsquote in Deutschland erreicht
- > Dekarbonisierungstool zur Umsetzung der ökologischen Zielvorgaben auf Regions- und Quartiersebene entwickelt. Quartiersansatz auch im Klimaschutz in den Fokus gestellt
- > Serielle Sanierung nach Energiesprong-Prinzip pilotiert
- > 1.000stes Dach mit Photovoltaik bestückt. Neue Zielgröße für den Ausbau festgelegt: bis 2030 Installation von PV-Anlagen von >200 MWp auf 17.000 Dächern
- > BUWOG in Österreich Partner des „klimaaktiv Pakt2030“ mit dem Ziel der Emissionsreduktion um 55 % bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2005

Die dezentrale Energiewende ist dabei ein essenzieller Baustein für das Gelingen der Klimaschutzbemühungen von Politik und Wirtschaft. Wohnungsunternehmen können hier einen wichtigen Beitrag leisten und dadurch neue Geschäftsfelder erschließen. Ihre Gebäudebestände bieten viel Potenzial für die Produktion erneuerbarer Energien z. B. durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auf ihren Dächern. Dies bildet die Basis innovativer Nutzungskonzepte, beispielsweise durch Mieterstrommodelle – perspektivisch auch für Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur. Auf diese Weise nutzt Vonovia die Chancen, die sich durch einen steigenden Bedarf an erneuerbaren Energien aus der Verkehrs- beziehungsweise Energiewende ergeben. Auch darüber hinaus sehen wir ein großes Potenzial für Brancheninnovationen als Treiber für die Energiewende und die Erreichung unserer eigenen Klimaziele. Das Schaffen der notwendigen gesetzlichen und technischen Strukturen bleibt daher eine unabdingbare Voraussetzung.

Auch auf gesellschaftlicher Ebene nimmt der Klima- und Umweltschutz stetig an Relevanz zu. Als börsennotiertes Unternehmen tragen unsere Aktivitäten im Bereich Klimaschutz sowie ihre transparente Darstellung nicht nur der gewachsenen Bedeutung dieses Themas für unsere Kunden und Shareholder Rechnung. Gleichzeitig sind sie auch eine Konsequenz der weiteren Entwicklung im regulatorischen und wirtschaftlichen Gefüge. Die zunehmende Nachfrage nach nachhaltigen Geldanlagen und insbesondere der Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ („Sustainable Finance“) der EU-Kommission entwickeln an den Finanzmärkten ein transformatives Potenzial. Ein konkretes Beispiel sind die Einführung einer Nachhaltigkeits-taxonomie, die im Rahmen der EU-Verordnung etabliert wurde oder das Regelwerk der TCFD (siehe → [Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure \(TCFD\)](#)).

Die für die Umsetzung der Ziele aus dem Pariser Klimaabkommen und des Green Deals der Europäischen Union notwendigen Schritte sind auch für Vonovia von großer Bedeutung. So nehmen wir mit dem Bau neuer Wohnungen und durch die Bewirtschaftung unseres Bestandes Einfluss auf das Klima. Gleiches gilt für die Gestaltung des ökologischen Umfeldes der Gebäude. Die Erhaltung und Entwicklung von Biodiversität im Wohnumfeld stellt für uns eine Möglichkeit dar, einen ebenso aktiven wie positiven Beitrag zu Artenvielfalt und gelebtem Umweltschutz zu leisten. Den bewussten und sparsamen Umgang mit Ressourcen, die – soweit möglich – kreislaufartig wiederverwertet werden sollten, zählen wir dabei explizit hinzu.

Die geschilderten Themenbereiche strukturieren unseren Handlungsrahmen und werden den zwei wesentlichen Themen im Bereich Umwelt & Klima zugeordnet: Im Einzelnen sind dies **CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung, Erneuerbare Energien und Energiemix**. Ergänzende wichtige Themen in diesem Kapitel sind **Biodiversität, Wasser, Abfall und Abwasser** und **Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Geschäftsbetrieb**. Das wichtige Thema Innovationen für Klima und Umwelt ist als Querschnittsthema v. a. in den wesentlichen Themen abgebildet.

## Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)

GRI 102-15, 201-2

Wir haben 2020 mit der Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das unternehmerische Risikomanagement begonnen.

In diesem Kontext haben wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) in unsere Berichterstattung aufgenommen, um die klimabezogenen Risiken unseres Geschäfts besonders zu beleuchten. Diese Umsetzung der Empfehlungen der TCFD hilft uns, die für unser Unternehmen relevanten Risiken ganzheitlich zu betrachten und zu bewerten.

### Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
<b>Governance</b>		
<b>Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen</li> <li>&gt; 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</li> <li>&gt; Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Maßnahmen und deren Umsetzung voran</li> <li>&gt; Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über Risikobewertung</li> <li>&gt; Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland verantwortet durch CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO, für Schweden durch CEO von Victoriahem</li> <li>&gt; Technische Umsetzung sowie Einsatz neue Technologien durch Value-add-Bereich</li> <li>&gt; Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI), enthält CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestandes</li> </ul>	<p><b>Nachrichtigkeitsbericht 2021:</b>                      → <b>Umwelt und Klima</b>                      → <b>Management von Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2021:</b>                      ☞ <b>Das Unternehmen</b>                      ☞ <b>Unternehmensstruktur</b>                      ☞ <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b>                      ☞ <b>Unternehmenssteuerung</b>                      ☞ <b>Umweltbelange</b>                      ☞ <b>Chancen und Risiken</b></p>
<b>Strategie</b>		
<b>Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie</li> <li>&gt; Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert</li> <li>&gt; Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch)</li> <li>&gt; derzeit eher transitorische als physische Risiken erwartet, u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter)</li> <li>&gt; Chancen insbesondere durch eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom</li> </ul>	<p><b>Nachrichtigkeitsbericht 2021:</b>                      → <b>Umwelt und Klima</b>                      → <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2021:</b>                      ☞ <b>Strategie</b>                      ☞ <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b>                      ☞ <b>Umweltbelange</b>                      ☞ <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b></p>
<b>Risikomanagement</b>		
<b>Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimarisiken Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses, halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management</li> <li>&gt; Physische Risiken werden zukünftig auf Grundlage von regelmäßig aktualisierten Risikokarten bewertet</li> <li>&gt; derzeit noch keine materiellen Risiken für Gebäudebestand der Vonovia identifiziert</li> </ul>	<p><b>Nachrichtigkeitsbericht 2021:</b>                      → <b>Management von Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2021:</b>                      ☞ <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b>                      ☞ <b>Chancen und Risiken</b></p>
<b>Kennzahlen und Ziele</b>		
<b>Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Umfassende und vollständige CO<sub>2</sub>-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050</li> <li>&gt; CO<sub>2</sub>e im Portfolio (in Deutschland) 2021: 871.290 Tonnen (Scope 1, 2, 3<sup>1)</sup>)</li> <li>&gt; Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 451 Anlagen mit 16,8 MWp Nennleistung</li> </ul> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (&lt; 5kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche)</li> <li>&gt; Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität von aktuell 38,4 auf &lt;25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche bis 2030</li> <li>&gt; Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von &gt;200 MWp auf 17.000 Dächern bis 2030</li> <li>&gt; Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 31 kWh/m<sup>2</sup> bis 2025</li> </ul>	<p><b>Nachrichtigkeitsbericht 2021:</b>                      → <b>Umwelt und Klima</b>                      → <b>Nachhaltiges Bauen und Entwickeln</b>                      → <b>Umweltkennzahlen</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2021:</b>                      ☞ <b>Strategie</b>                      ☞ <b>Unternehmenssteuerung</b>                      ☞ <b>Umweltbelange</b>                      ☞ <b>Prognosebericht</b></p>

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

## CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/ Energetische Modernisierung

GRI 102-11, 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

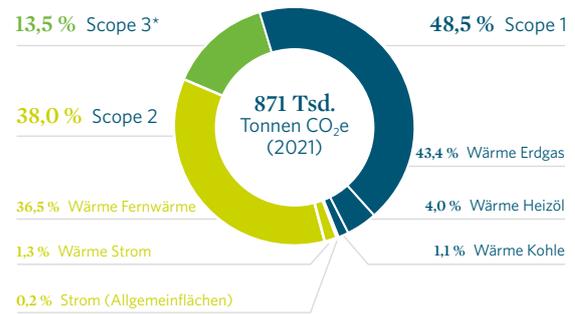
### Unser Ansatz

Vonovia bekennt sich zu dem Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 nahezu klimaneutral zu gestalten. Aufgrund unserer Größe sehen wir uns als zentralen Treiber für Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft. Daher können wir über unsere Systemgrenzen hinaus viel für einen klimaneutralen Gebäudebestand bewirken. Wir erfassen unsere Emissionen entsprechend dem anerkannten Standard des Greenhouse Gas Protocol. Der größte Teil unserer Emissionen entfällt auf sogenannte Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen, etwa 45%) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen durch Bezug von Fernwärme und Strom, etwa 40%) der Bestandsgebäude. Diese befinden sich überwiegend in Deutschland.

Im Berichtsjahr haben wir unsere Klimastrategie weiterentwickelt und unser Ziel neu definiert. Vor dem Hintergrund des neuen Klimaschutzgesetzes und den darin enthaltenen Sektorzielen haben wir uns das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro m<sup>2</sup> Mietfläche zu erreichen. Eine wichtige Wegmarke haben wir für das Jahr 2030 festgelegt. Bis dahin wollen wir eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> erreichen. Wir

## CO<sub>2</sub>e-Emissionen Portfolio (in Deutschland)

in %

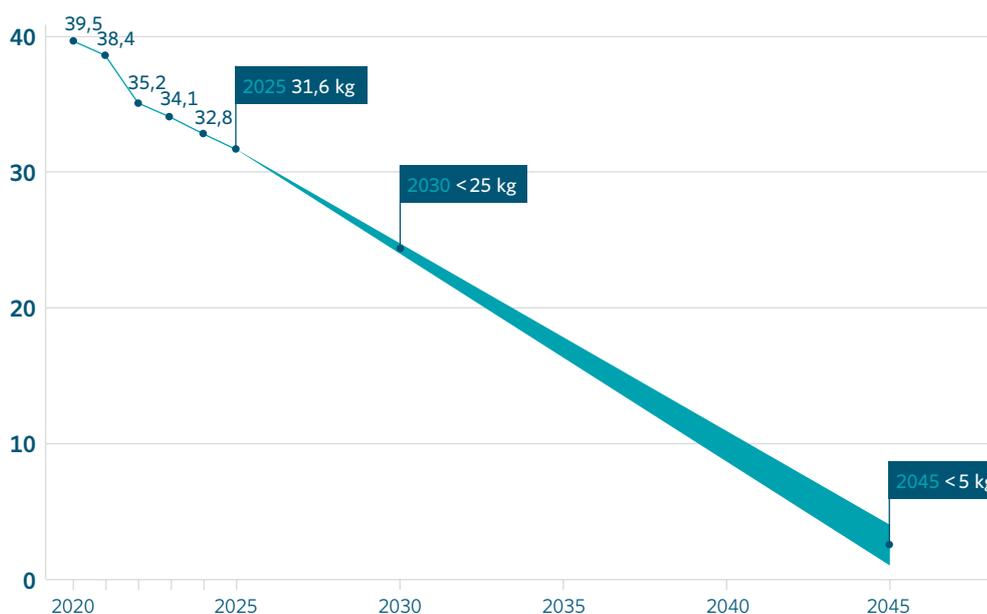


\* Scope-3-Emissionen enthalten die energiebezogene Vorkette und geleaste Wirtschaftsgüter.

haben diese Zielsetzung in unseren Nachhaltigkeitsindex (SPI) integriert, der in die Vergütung des Vorstandes mit einfließt. Die CO<sub>2</sub>-Intensität stellt in ihrer Gewichtung die bedeutsamste Teilkomponente des SPI dar. Der Zielpfad wurde in interdisziplinärer Zusammenarbeit verschiedener Funktionsbereiche und mit Unterstützung der Wissenschaft (Fraunhofer ISE) entwickelt und setzt voraus, dass neben einer umfassenden Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes durch energetische Modernisierung und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier auch eine tiefgreifende Transformation des Energiesek-

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO<sub>2</sub>-Intensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a



### Die 3 Hebel des Klimapfads

- 1** > Fortsetzung der umfassenden energetischen Sanierung
- 2** > Ersatz konventioneller Heizungen durch Hybrid-Anlagen und Wärmepumpen  
> Photovoltaik auf allen geeigneten Dächern  
> Aufbau eigener Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien
- 3** > Umbau des Energiesektors zu CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und grünem Strom

\* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3, „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KND 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

tors stattfindet. Die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft sowie ein vorgezogener Kohleausstieg, wie im Koalitionsvertrag beschrieben, sind dabei Grundvoraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudesektor.

Für ein Erreichen sowohl unseres Klimaziels als auch der Ziele des gesamten Wohnungssektors sind weiterhin die richtigen Förderinstrumente und der Abbau rechtlicher Hürden entscheidend. Denn damit klimaneutrales Wohnen gelingen kann und auch bezahlbar bleibt, glauben wir, dass es neben eigenen Verpflichtungen und Investitionen ambitionierte und langfristige Partnerschaften und insbesondere veränderte politische Rahmenbedingungen braucht. Besonders das Modellieren und Entwickeln nachhaltiger Lösungen zum Klimaschutz zeigt, dass wir uns in einem Spannungsfeld aus sich stetig ändernden regulatorischen Anforderungen und divergierenden Stakeholder-Interessen sowie Renditeorientierung bewegen.

Aus diesem Grunde beziehen wir bei der Entwicklung unseres Klimapfades neben ökologischen auch immer soziale und wirtschaftliche Zielvorgaben mit ein. Nach der erstmaligen Zieldefinition im Jahr 2020 wurde im Berichtsjahr die konkrete Umsetzung vorangetrieben. Hier ist die energetische Sanierung ein elementarer Bestandteil unseres Klimapfades. Ein speziell entwickeltes Dekarbonisierungstool ermöglicht es, das Konzernziel auf die Regionen und Quartiere herunterzubrechen und differenzierte Lösungskonzepte aufzuzeigen (siehe → **Projektkasten „Das Vonovia Dekarbonisierungstool - CO<sub>2</sub> im Fokus“**). Das Tool wird von uns stetig weiterentwickelt, um die ideale Schnittmenge zwischen CO<sub>2</sub>-Zielen und Wirtschaftlichkeit aufzuzeigen und somit eine optimale Entscheidungsgrundlage zu bieten.

# Dekarbonisierungstool

ermöglicht Lösungskonzepte aufzuzeigen

Im Zentrum steht das Quartier (Urban Quarter) als Lösungsebene, auch und insbesondere für die Energiewende. Viele integrierte Lösungen hinsichtlich Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO<sub>2</sub>-Reduktion können nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden. So ist z. B. die Innovationsklausel des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nur für Quartiere anwendbar. Dieser Umstand stärkt erneut unseren Quartiersansatz und unterstreicht die holistische Perspektive in der Entwicklung unseres Ansatzes.

# Das Quartier als Lösungsebene

holistische Betrachtung von Urban Quarters

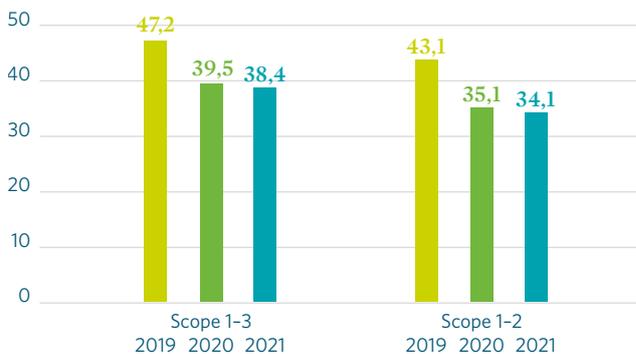
## Organisatorische Verankerung

Für die allgemeine Planung und Steuerung von Modernisierungsvorhaben im Bestand ist der Bereich Portfoliomanagement im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) verantwortlich. Innerhalb des Bereichs kümmert sich die Abteilung Klimaneutraler Gebäudebestand/Strategische Projekte um die Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten, die unseren Immobilienbestand und die dazugehörige Investitionsstrategie mit den Klimaschutzzielen in Einklang bringen. Dies unterstützt auch der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des Chief Executive Officer (CEO). In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Objekte und Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand. Die Abteilung Investitionsmanagement verantwortet das Budget für Modernisierungen im Bestand. Vonovia Technischer Service (VTS) ist für die Ausführungsplanung und Umsetzung zuständig.

Die Aktivitäten für die energetische Modernisierung in Österreich werden wie das gesamte operative Geschäft in Österreich unter dem Dach der BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und dort vom Bereich Immobilienmanagement geführt.

## CO<sub>2</sub>-Intensität Portfolio (in Deutschland)

in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche



CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Wärme und Allgemeinstrom; eingeschränkte Vergleichbarkeit zwischen 2019 und 2020 aufgrund von Methodenwechsel.

# Das Vonovia Dekarbonisierungstool – CO<sub>2</sub> im Fokus



Zu Beginn des Jahres 2021 ist Vonovia mit der GLS Bank, dem Beratungsunternehmen d-fine und dem Klimametrik-Anbieter right. based on science eine Entwicklungspartnerschaft mit dem Ziel eingegangen, ein IT-System zur Analyse der Klimawirkung von Immobilien und Portfolios zu entwickeln. Damit setzt Vonovia neue Maßstäbe in der Branche. Das digitale Dekarbonisierungstool ermöglicht die Integration klimarelevanter Kennzahlen sowie energetisch-technischer und ökonomischer Indikatoren bei der Steuerung von Quartieren und Immobilienportfolios. Die Software ermöglicht die Analyse der Klimawirkung des Portfolios zum aktuellen Zeitpunkt und im Hinblick auf das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045. Geplante Modernisierungen und Quartiersentwicklungen werden mit ihrer Emissionsreduktion im Tool abgebildet und mit dem 1,5° C-Ziel von Paris abgeglichen.

„Wir sind überzeugt: Steigender Druck auf die Treibhausgas-Emissionen im Gebäudesektor und erhebliche finanzielle Risiken für die Branche erfordern dringend neue Ideen, um die komplexen Zusammenhänge von Gebäudeemissionen und Klimaerwärmung in eine Skalierung zu überführen, mit der sich ein Klimaschutzorientiertes Gebäudemanagement nachhaltig steuern lässt.“ Dr. Lars Dittmann, Abteilungsleiter Klimaneutraler Gebäudebestand.

Das Dekarbonisierungstool dient der Umsetzung des Vonovia Klimapfades auf operationaler Ebene und zielt beispielsweise auf die Effekte von Modernisierung, Energieträgerwechsel und Bestandsveränderungen ab. Das Tool zeigt beispielsweise auf, ob sich das Vonovia Portfolio als Ganzes oder Quartiere als Teile davon auf dem richtigen Weg zum Klimaziel 2045 befinden und welchen Einfluss klimawirksame Maßnahmen auf die Zielerreichung haben. So wollen wir unser Ziel der Klimaneutralität im Betrachtungszeitraum bis 2045 ökonomisch klug und ökologisch vorausschauend steuern.

## 1,5°C-Pfad

fest im Blick



### Die Top 4 des Vonovia Dekarbonisierungstools:

- > Sichtbarmachung der langfristigen Klimawirksamkeit von Modernisierungsmaßnahmen
- > Möglichkeit der Ableitung regionaler Klimapfade
- > Priorisierungsalgorithmus zeigt, welche Gebäude mit Priorität modernisiert werden sollen
- > Evaluation von Modernisierungsprogrammen durch Einspeisen von Daten zur geplanten oder erreichten CO<sub>2</sub>-Reduktion

Aufseiten der Victoriahem in Schweden sind die Bereichsleiter für die Investitionsplanung von Modernisierungsvorhaben verantwortlich. Dies ist ein integrierter Prozess der jährlichen Budgetplanung und wird analog zur Geschäftsprognose aktualisiert. Der Investitionsplan wird von den Regionalmanagern, dem Leiter der Energie- und Umweltabteilung, den Business Controllern und den Projektmanagern geprüft, um die geschätzten Einsparungen und Kosten sicherzustellen, bevor sie von CFO, COO und CEO genehmigt werden.

### Ziele und Maßnahmen

Ganz im Sinne einer holistischen Perspektive setzen wir bei der Entwicklung konkreter Maßnahmen stärker auf den Quartiersgedanken, anstatt unsere Mietobjekte für sich alleine zu betrachten (siehe → **Gesellschaft und Stadtentwicklung**). In Deutschland nutzen wir dazu öffentliche Förderprogramme, um Modernisierungsmaßnahmen für unsere Mieter bezahlbar zu halten. Hierbei bietet die novellierte Förderkulisse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit direkten Zuschüssen für Modernisierungen interessante Optionen. Auch der Ansatz des seriellen Sanierens verfolgt das Ziel, die Kosten für Modernisierungen zu begrenzen. Unter seriellen Sanieren versteht man die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden unter Verwendung abseits der Baustelle vorgefertigter Fassaden- bzw. Dachelemente, sowie deren Montage an bestehenden Gebäuden.

Die Sanierungsquote in Deutschland im Berichtsjahr betrug 2,3% im Vergleich zu 2,9% im Vorjahr. Diese Verringerung ist dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerungslogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr soll die Sanierungsquote wieder oberhalb von 2% liegen.

Neben der Optimierung der Gebäudehülle steht auch der Wechsel auf CO<sub>2</sub>-ärmere Energieträger im Vordergrund. Auf dem Weg zum nahezu klimaneutralen Gebäudebestand 2045 will Vonovia die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestandes in Deutschland bis 2030 auf unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> verringern. Im Berichtsjahr lag die CO<sub>2</sub>-Intensität bei 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> und damit rund 2,8% niedriger als im Vorjahr (2020: 39,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). In die Berechnung gehen die sogenannten Scope-1- und Scope-2-Emissionen unseres gesamten Bestandes sowie auch ein Teil der Scope-3-Emissionen (brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette sowie downstream geleaste Wirtschaftsgüter) ein. Das für das Berichtsjahr angestrebte Ziel von mind. 2% Reduktion wurde somit erreicht. Die Reduktion beruht insbesondere auf der energetischen Modernisierung sowie einer verbesserten CO<sub>2</sub>-Intensität der Fernwärme. Weitere Informationen dazu finden Sie unter → **Umweltkennzahlen**.

NEUE NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHLE 2021

38,4  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
CO<sub>2</sub>-Intensität des  
Bestandsportfolios

(in Deutschland)

### Erläuterungen zur CO<sub>2</sub>-Berechnung

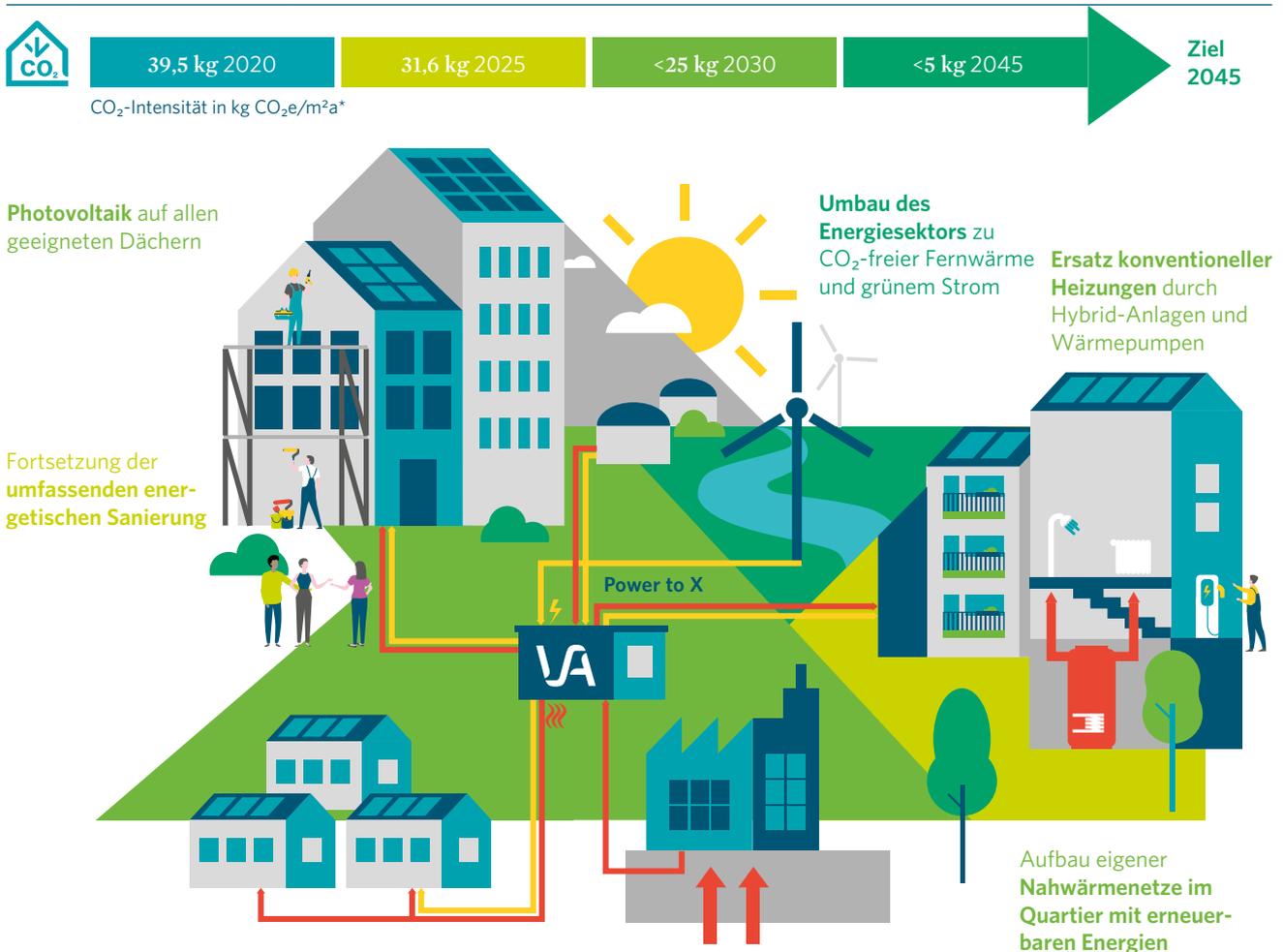
- > Vorgehen nach GHG Protocol und IW.2050 bzw. GdW Arbeitshilfe 85
- > Gesamter Gebäudebestand inkl. Denkmalschutz
- > Auf Basis von Energieausweisen, bezogen auf die Mietfläche (nicht auf die Gesamtfläche)
- > Verwendung der GEMIS 5.0-CO<sub>2</sub>-Faktoren
- > Teilweise spezifische CO<sub>2</sub>-Faktoren bei Fernwärme
- > Inkl. energiebezogener Vorkette (Scope 3)

Im Rahmen der stetigen Weiterentwicklung unserer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung werden wir ab dem Geschäftsjahr 2022 eine Umstellung bei der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Fernwärme vornehmen und hier zukünftig die Carnot-Allokationsmethode verwenden. Dies hat den Vorteil, dass die Allokation der CO<sub>2</sub>-Emissionen zwischen Strom- und Wärmeerzeugung auf rein physikalischen Betrachtungen beruht und wir so unsere langfristige Klimastrategie und die entsprechenden Investitionen langfristig robust gegenüber Veränderungen der Regulatorik ausrichten können. Angewendet auf den Gebäudebestand des Berichtsjahres 2021 würde diese Umstellung eine theoretische CO<sub>2</sub>-Intensität von 35,6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> ergeben.

### Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen

Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Im Berichtsjahr haben wir – ohne Heizungserneuerungsprojekte – rund 8.200 Wohneinheiten in Deutschland energetisch modernisiert, das entspricht einer Sanierungsquote von 2,3% für 2021. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2020: 2,9%) ist

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands



\* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland ohne Deutsche Wohnen. Detaillierte Erläuterungen finden Sie in der Fußnote der Klimapfadgrafik auf S. 25.

dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerlogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Bei der Heizungsmodernisierung setzen wir auf den Einsatz von Hybridlösungen und Wärmepumpen sowie auf Holzpellets. Zudem prüfen wir das Potenzial für den Anschluss an bestehende und neue Fernwärmenetze in Deutschland. Im Berichtsjahr haben wir den Heizkesseltausch hier für rund 4.100 Wohneinheiten durchgeführt. Zudem wollen wir bis Ende 2022 alle noch existierenden Ölheizungen im Bestand in Deutschland ausgetauscht haben.

# Rund 8.200

**Wohneinheiten modernisiert im Berichtsjahr  
(in Deutschland, ohne Heizungserneuerungsprojekte)**

Bei den energetischen Gebäudesanierungen müssen wir sowohl die Belastung für die betroffenen Mieter und Anwohner als auch die steigenden Kosten berücksichtigen. Über zahlreiche (wissenschaftlich begleitete) Kooperationsprojekte und ganzheitliche Ansätze widmet Vonovia sich der Suche nach innovativen und kosteneffizienten Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand. Ein Beispiel für einen solchen Ansatz ist die Initiative Energiesprung, ein Konzept zur seriellen Sanierung, das durch den Einsatz vorgefertigter, standardisierter Bauelemente für minimale Sanierungszeiten und gleichzeitig hohen Wohnkomfort steht und mittels eines innovativen Finanzierungsmodells realisiert wird. Erklärtes Ziel der Sanierung ist NetZero, was bedeutet, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt wie es auch verbraucht. Das Energiesprung-Prinzip wird derzeit an 24 Wohneinheiten in Bochum pilotiert und auch zukünftig weiter im Bestand umgesetzt werden (siehe → **Projektkasten Energiesprung: serielle „grüne Sanierung“**). Darüber hinaus ist Vonovia in Projekte zur optimierten Betriebsführung von Heizungsanlagen und dem Zusammenspiel z. B. von

# Energiesprong: serielle „grüne“ Sanierung



Bochum-Mitte: Ein seriell gefertigtes Energiesprong-Element schwebt auf die Baustelle.



Auf der Suche nach innovativen Lösungen geht Vonovia mit gutem Beispiel voran und hat Ende 2021 in Bochum-Mitte gemeinsam mit der Fischbach Gruppe als Projektpartner die erste CO<sub>2</sub>-neutrale Sanierung in Serienbauweise nach dem noch jungen Energiesprong-Prinzip begonnen.

Seriell saniert werden drei Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen. Die Gebäude stammen aus den 1950er Jahren und sollen durch die Energiesprong-Sanierung auf einen klimaneutralen Standard gebracht werden. Dafür werden Holzrahmen-Fassadenelemente aus nachhaltigen Baustoffen millimetergenau vorgefertigt. Auf der Baustelle werden die Elemente dann nur noch zusammengefügt. Die serielle Sanierung bietet durch den hohen Vorfertigungsgrad großes Potenzial, die Energiewende im Bestand trotz Fachkräftemangels umzusetzen. Zudem entsteht bei diesem Bauprinzip deutlich weniger Baulärm als bei herkömmlichen Baustellen. Die ebenfalls rundum erneuerte Anlagentechnik für Wärme-, Wasser- und Luftversorgung wird über die hauseigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach betrieben. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Betrieb des Hauses reduzieren sich durch Einsatz von 100 Prozent erneuerbare Energien über ein Betriebsjahr auf null. Das Gebäude erzeugt im Laufe eines Jahres genauso viel Energie, wie es auch verbraucht (Net Zero). Ein weiteres Ziel des Energiesprong-Ansatzes wird mit der Warmmietenneutralität verfolgt. Die Mieter zahlen für Miete, Heizung und Strom durch die stärkere Energieeffizienz genauso viel wie vor der Modernisierung.

Die Energiewende hat bei Vonovia höchste Priorität, soll aber unsere Mieter im Bestand nicht überlasten. Das Energiesprong-Prinzip kann wesentlich dazu beitragen, durch die kostensparende Serienbauweise und die Erzeugung und Nutzung grüner Energie im Quartier Sanierungen langfristig ohne Mehrbelastung der Mieter umzusetzen.

 **Serielle Sanierung mit Energiesprong in Bochum**

Anlagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen involviert, deren Ergebnisse weitere Lösungsansätze zur Kostenminimierung liefern sollen. Ein konkretes Beispiel hierfür ist das interdisziplinäre Forschungsprojekt BaltBest, welches unter Leitung der Immobilienhochschule EBZ über einen Zeitraum von drei Jahren Einsparungspotenziale in der Wärmekette von Liegenschaften untersucht hat. Im Rahmen des bisher größten Forschungsprojektes seiner Art in Deutschland wurden mehrere Stellschrauben identifiziert, die bis zu 20% Heizkostensparnis pro Liegenschaft möglich machen. Konkrete Schritte sind beispielsweise die Optimierung der Betriebsführung, Energieeinsparung durch Kesseltausch, verbesserte Mieterkommunikation zu Verbräuchen oder eine flächendeckende Datenerhebung.

### Durchschnittliche Energieintensität im Portfolio\* (in Deutschland)

in kWh/m<sup>2</sup>



\* Bezogen auf Endenergiebedarf und Mietfläche.

# Kooperation und Innovation

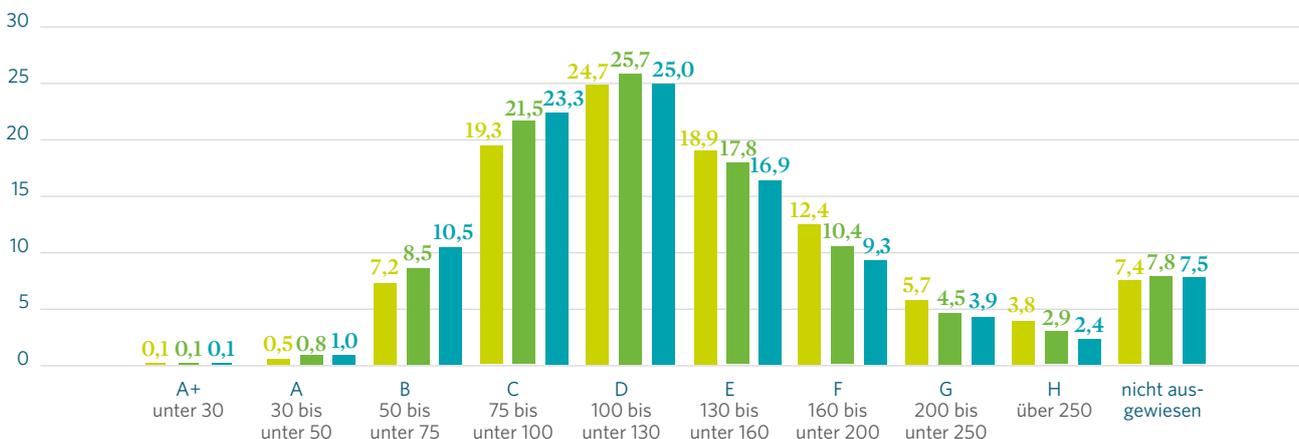
zur Entwicklung von innovativen und kosteneffizienten Lösungen

Um den Austausch zu fördern, organisieren wir auch immer wieder Veranstaltungen mit verschiedenen Stakeholdern. So haben wir im Nachgang der Konferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“, unseres besonderen Dialogformats, welches 2020 stattfand, 2021 Klimadialoge in Form digitaler Lunches für unsere Stakeholder angeboten. Diese sind insgesamt auf positive Resonanz gestoßen, weshalb wir auch für das Jahr 2022 weitere nachhaltige Konferenzformate – wie eine Konferenz „Perspektiven klimaneutralen Bauens“ – geplant haben.

Austausch und voneinander lernen steht auch im Mittelpunkt der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), deren Gründungsmitglied wir sind und an der wir auch im Jahr 2021 im Rahmen verschiedener Formate teilgenommen haben. Ziel der IW.2050 ist es, ein gemeinsames Verständnis und eine

### Energieeffizienzstandards im Portfolio (Deutschland) – 34,9 % in Effizienzklasse C oder besser\*

Portfolioanteil in % (bezogen auf Endenergiebedarf und Mietfläche)  
Energieeffizienzklassen in kWh/(m<sup>2</sup>a)



\* Keine Like-for-like Betrachtung.

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

vergleichbare Vorgehensweise beim Klimaschutz in der gesamten Wohnungswirtschaft zu etablieren. Dies wird durch verschiedene Leitlinien, Tools und Dialogformate zu strategischen und technischen Themenkomplexen erreicht.

**Umsetzung und aktive Teilnahme  
an weiteren Formaten der**

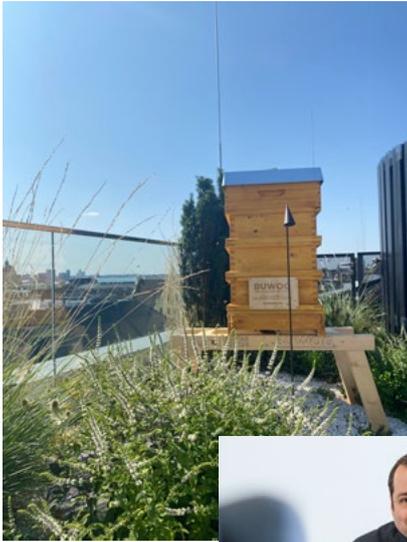
# Initiative Wohnen.2050

**im Berichtsjahr**

In Österreich ist die BUWOG seit 2011 Partner des „klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Nachdem im Jahr 2020 der erste Abschnitt des Paktes abgeschlossen wurde, hat die BUWOG ein neues Ziel im Rahmen des „klimaaktiv Pakt2030“ entwickelt, welches bis 2030 eine Reduktion von 55 % der Emissionen ggü. dem Basisjahr 2005 anstrebt (siehe → **Projektkasten „Vorreiterrolle: BUWOG unterzeichnet klimaaktiv Pakt2030“**). Der Großteil der CO<sub>2</sub>-Reduktion lässt sich dabei auf Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand zurückführen – insbesondere thermische Sanierung, Effizienzsteigerung bei der Beheizung sowie die Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger sind vor diesem Hintergrund die effektivsten Hebel. Die BUWOG verfügt zudem seit 2013/14 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 klar definierte Ziele wird die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche werden gesenkt und die Energiekosten reduziert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher überwiegend durch Maßnahmen zur weiteren Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt.

# Vorreiterrolle: BUWOG unterzeichnet klimaaktiv Pakt2030



„Wir hoffen, dass wir auch möglichst viele andere Immobilienunternehmen motivieren können, an einer Reduktion ihres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu arbeiten.“

Daniel Riedl,  
Vonovia SE, CDO



Klimaschutz und Wohnqualität können und müssen Hand in Hand gehen. Aus dieser Überzeugung heraus ist die BUWOG eine Selbstverpflichtung zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 55 Prozentpunkte bis 2030 eingegangen. Als eines von nur elf österreichischen Großunternehmen und als einziges Immobilienunternehmen ist die Vonovia-Tochter als Partner in den neuen klimaaktiv Pakt des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz aufgenommen worden und überschreitet mit der Selbstverpflichtung sogar dessen Ziel einer CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2030 um die Hälfte. Damit stellt die BUWOG ihre Vorreiterrolle beim Klimaschutz unter Beweis. Um das ambitionierte Ziel zu erreichen, setzt die BUWOG auf eine Reihe von Maßnahmen – im Bestand allen voran die thermische Sanierung mit Effizienzsteigerung bei der Beheizung und Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger. Im Neubau werden ausschließlich Objekte mit Niedrigstenergiestatus errichtet, flankiert von Begrünungen und umweltfreundlichen Mobilitätslösungen. Mehr zum [klimaaktiv Pakt](#) finden Sie online.

## klimaaktiv

ist die Klimaschutzinitiative des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Die Initiative entwickelt Qualitätsstandards und hat neben Aus- und Weiterbildungsprogrammen auch Beratungs- und Informationsservices und ein großes Partnernetzwerk im Portfolio.

## Erneuerbare Energien und Energiemix

GRI 103-1, 103-2, 103-3, 302-4

### Unser Ansatz

Wir verfolgen im Rahmen unseres Klimapfades eine duale Strategie: Dabei setzen wir zum einen auf den effizienten Einsatz von Energie und die Senkung des Energieverbrauchs (siehe → **CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung**), darüber hinaus fördern wir den Ausbau erneuerbarer Energien. Die holistische Sicht auf Quartiere ist entscheidend für eine erfolgversprechende Umsetzung dieser Strategie, von der wir uns langfristige Synergieeffekte und ein erweitertes Maßnahmenspektrum versprechen. Ein großer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen ist ein flächendeckender Einsatz erneuerbarer Energieträger. Deshalb sehen wir hier besonders unsere Wohnquartiere als Dreh- und Angelpunkt einer dezentralen Energiewende. Unter anderem geht es uns darum, innovative Maßnahmen zur Produktion von erneuerbaren Energien umzusetzen und ihre Nutzung in den eigenen Gebäudebeständen – vor allem auf Quartiersebene – aktiv zu fördern. Wir wollen den Anteil erneuerbarer Energien an Verbrauch und Erzeugung kontinuierlich steigern. Dies wollen wir z. B. durch eine stärkere Nutzung von Hybridheizungen, den Ausbau von Wärmepumpen und Photovoltaik, Solarthermie oder Pelletheizungen erreichen sowie durch integrierte Quartierssysteme, die diese Technologien untereinander und mit Speichertechnologien verbinden, um nicht nur Einzelgebäude, sondern ganze Gebäudeensembles zu versorgen. Darüber hinaus pilotieren wir innovative Konzepte wie den Einsatz von Wasserstofftechnologie in Kombination mit erneuerbar erzeugtem Strom.

### kontinuierlicher Ausbau

# erneuerbarer Energieträger

### in Quartieren

Einer unserer wichtigsten Ansatzpunkte, durch den wir zum Ausbau der dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien beitragen, ist die Installation von PV-Anlagen auf unseren Dächern. In den kommenden Jahren werden wir die damit verbundenen Erzeugungskapazitäten erheblich ausbauen und streben die Installation von PV-Anlagen auf allen geeigneten Dächern an.

### Fortschreitende Installation von

# PV-Anlagen

### auf allen geeigneten Dächern

Wir sind davon überzeugt, dass Innovation und die Entwicklung neuer Lösungen unverzichtbare Elemente sind, um unsere Zielsetzungen im Bereich Klima und Energie zu erreichen. Wir legen unser Augenmerk daher verstärkt auf die Bereiche Innovation und Forschung, weil unserer Ansicht nach die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudebereich gegen Null weder alleine durch energetische Sanierung der Gebäudehülle noch durch bestehende Technik allein realisierbar und wirtschaftlich darstellbar ist (siehe [☒ Innovationsplattform Vonovia](#)).

Über die eigene Energieservicegesellschaft (VESG) bietet Vonovia den eigenen Kunden den Bezug von zertifiziertem Strom aus erneuerbaren Energiequellen an und unterstützt sie dadurch bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Mittel- bis langfristig strebt Vonovia eine Energieversorgung der eigenen Quartiere über Eigenversorgungskonzepte an. Unser Ziel ist es, zum Nutzen unserer Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, einzusetzen. Gleichzeitig senkt dies unseren Ressourceneinsatz, indem Abrechnungs- und Verwaltungsvorgänge vereinfacht, Prozesse konsolidiert und unsere Mitarbeitenden entlastet werden.

In Österreich setzen wir auf die Wärmeversorgung mit nachhaltigen Energieträgern aus dem öffentlichen Versorgungsnetz (z. B. Fernwärme in Wien). Wir fokussieren uns dabei auf einen Energiemix aus einem wesentlichen Anteil erneuerbarer Energieträger, wo möglich auch am Gebäude selber. Dadurch wollen wir spätere Wechsel vermeiden, die für die Bewohner zu zusätzlichen Umstellungskosten führen könnten, und stellen auf diese Weise sicher, dass unsere Wohnungen langfristig attraktiv und vor allem bezahlbar bleiben.

Auch für unseren Gebäudebestand in Schweden ist der Wechsel zu erneuerbaren Energien in vollem Gange. Dies geschieht in Kopplung mit dem Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch pro Quadratmeter im Vergleich mit 2015 um 30 % zu senken. So lassen wir perspektivisch alle unsere Neubauten nach dem Miljöbyggnad Silver Standard des schwedischen Green Building Council zertifizieren, um einen gleichbleibend hohen Standard zu gewährleisten, und kooperieren mit lokalen Energieversorgern zur Identifizierung von Einsparpotenzialen.

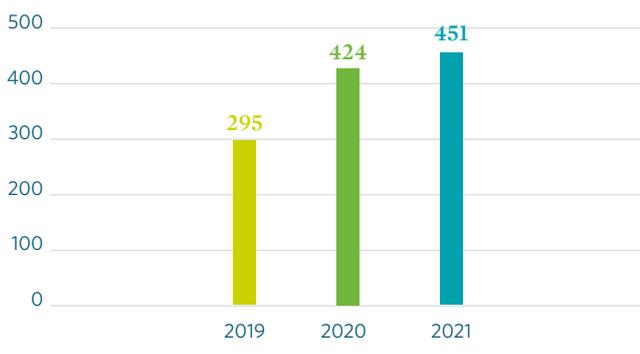
### Organisatorische Verankerung

Die gesamten Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb in Deutschland sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und wurden von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 direkt an den CEO der Vonovia SE berichtet hat. Ab dem 1. Januar 2022 wechselte diese Zuständigkeit zur Chief Transformation Officer (CTO). Der Energievertrieb, über den unsere Kunden direkt Grünstromverträge mit Vonovia abschließen können, erfolgt über die eigens gegründete Vonovia Energie Service GmbH (VESG). Das Photovoltaik-Programm sowie weitere innovative Ansätze zur CO<sub>2</sub>-Optimierung des Immobilienbestands im Rahmen des Quartiersgedankens werden vom Bereich Innovation & Business Building entwickelt und gesteuert.

Das gesamte operative Geschäft in Österreich wird unter dem Dach der BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) und der Geschäftsführung vor Ort verantwortet. Alle Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit (bei Neubauprojekten und bei Bestandsobjekten) werden von den Bereichen Development und Immobilienmanagement entwickelt und gesteuert.

Hinsichtlich der Planung und Installation von Photovoltaik-Anlagen im Bestand der Victoriahem in Schweden sind die Bereichsleiter zuständig. Der Leiter der Energie- und Umweltabteilung und sein Team unterstützen zudem mit technischer Beratung und Berechnung der Einsparungen in Zusammenspiel mit dem Business Controller. Der Leiter des Energiemanagementteams berichtet an den COO.

#### Installierte Photovoltaik-Anlagen



### Ziele und Maßnahmen

Für das Ziel der Klimaneutralität unseres Bestands haben wir einen Meilenstein gesetzt, der vorsieht, die CO<sub>2</sub>-Intensität des Vonovia Gebäudebestands bis zum Jahr 2030 auf unter 25 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Mietfläche zu senken und zudem den Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich zu steigern (siehe → **CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung**). Um dieses Ziel zu erreichen, liegt unser Fokus auch auf dem weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Nachdem 2020 die Konzeptionierung und Pilotierung unserer Maßnahmen im Vordergrund unserer Bestrebungen standen, lag unser Fokus im aktuellen Berichtsjahr auf der Skalierung: Unsere Zielmarke, 1.000 Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen auszurüsten, haben wir im vergangenen Jahr erreicht (siehe → **Projektkasten „Mietstrom von 30.000 Dächern“**). Da das Gesamtpotenzial der geeigneten Dachflächen noch erheblich größer ist, wollen wir bis 2030 17.000 Dächer mit PV-Anlagen ausstatten. Das entspricht einer installierten Leistung von über 200 MWp (ggü. 16,8 MWp in 2021). Um dies zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen rund 100 neue Arbeitsplätze. Bis 2050 wollen wir langfristig sogar alle 30.000 geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit PV-Anlagen bestücken. Die erzeugte Energie soll perspektivisch – sobald rechtliche Rahmenbedingungen dies wirtschaftlich ermöglichen – direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden. Erste Initiativen finden sich dazu im Berichtsjahr.

#### Schaffung von

# rund 100 neuen Arbeitsplätzen

# >1.000 Dachflächen

bereits mit PV-Anlagen bestückt – Zielmarke erreicht

Die Strategie der dezentralen Energieversorgung ist jedoch an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. So wurde der weitere Ausbau potenzieller PV-Flächen im Berichtsjahr insbesondere durch zwei externe Faktoren verlangsamt: Zum einen verzeichnen wir Engpässe bei der Beschaffung relevanter Materialien wie Solarmodulen und Zählerschränken. Zum anderen macht sich auch der Fachkräftemangel bemerkbar, da wir beispielsweise unseren Personalbedarf für Elektriker nicht decken können (siehe → **Unternehmenskultur und Mitarbeiter**). Um dem Fachkräftemangel zu begegnen, haben wir in 2021 den zeitintensiven Aufbau interner Kompetenzen weiter vorangetrieben. Bis 2022 planen wir, diese Aktivitäten im Rahmen unserer Insourcing-Strategie weiter zu forcieren, mit dem Ziel, die Arbeiten über die eigenen Handwerkerorganisationen abzuwickeln.

## PROJEKT

# Mieterstrom von 30.000 Dächern



NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (hier mit CEO Rolf Buch) überzeugte sich persönlich vor Ort, wie die Pläne für den weiteren Ausbau von erneuerbaren Energien bei Vonovia umgesetzt werden. In Bochum wurde im Sommer das 1.000-Dächer-Programm abgeschlossen.

Im Berichtszeitraum haben wir das Ziel unseres 2019 aufgesetzten 1.000-Dächer-Programms, mindestens 1.000 Dachflächen in unserem Bestand mit Photovoltaik-Modulen auszurüsten, erreicht. Doch damit nicht genug, denn in Zukunft setzt Vonovia noch stärker auf Solarenergie. Unser neuer Fokus: Auf dem Weg in die Klimaneutralität werden wir jedes geeignete Dach unseres Gebäudebestands mit Photovoltaik-Anlagen ausstatten. Das sind 30.000 Dächer bis zum Jahr 2050. Bereits ab 2030 wollen wir mit 17.000

Dachflächen mehr als die Hälfte dieses neuen Ziels erreicht haben und so jährlich 194 Mio. kWh klimafreundlichen Solarstrom erzeugen und 133.000 t CO<sub>2</sub> vermeiden.

Wir verwirklichen unser 30.000-Dächer-Projekt in Eigenregie und schaffen damit rund 100 neue Stellen. Während der Strom aus dem 1.000-Dächer-Programm größtenteils ins öffentliche Netz eingespeist wurde, setzt Vonovia mittel- bis langfristig auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere und Mieterstromkonzepte. Der Grünstrom unseres 30.000-Dächer-Programms wird daher neben der Verwendung für die Wärmeerzeugung und für E-Mobilität auch als Mieterstrom genutzt. Die Mieter profitieren von langfristig günstigen Strompreisen.

„Vonovia wird selbst aktiv und setzt auf Mieterstrom. Strom, der auf dem Dach erzeugt und den Mieterinnen und Mietern direkt zur Verfügung gestellt wird, hat Vorbildcharakter. Es ist eine intelligente Variante der Energieerzeugung“, sagte Ina Scharrenbach angesichts der Pläne von Vonovia, 30.000 Dächer mit PV bestücken zu wollen.



# 25.000 Kunden

wurden 2021 mit  
Grünstrom versorgt

Weil wir die dezentrale Energieerzeugung und -versorgung als zwei elementare Bausteine der Energiewende betrachten, bauen wir unsere Aktivitäten als Energiedienstleisterin weiter aus. Über unsere Versorgungsgesellschaft VESG (Vonovia Energie Service GmbH) haben wir 2021 rund 25.000 Kunden mit Grünstrom versorgt. Im Bereich der Energieerzeugung liegt unser Fokus zudem auf der Förderung von vernetzten Quartierssystemen und der Sektorenkopplung. Hier sollen die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität so miteinander verzweigt werden, dass der vor Ort erzeugte Strom sowie die Wärme direkt für die Mietwohnungen genutzt werden können – auf diese Weise werden unsere Quartiere als effiziente kleine Kraftwerke (Prosumer) aufgestellt. Begleitend dazu pilotieren wir innovative Ansätze wie zum Beispiel verschiedenartige Speichersysteme, insbesondere für die kurzfristige und saisonale Speicherung von Energie, und haben auch im Berichtsjahr Kooperationen mit unterschiedlichen wissenschaftlichen Institutionen und Partnern fortgeführt. So haben wir in Bochum-Weitmar im April 2021 die Energiezentrale der Zukunft (EZZ) eröffnet, in der wir basierend auf der Idee eines Reallabors innovative Energiesysteme erforschen und in der praktischen Umsetzung testen. Gleichzeitig können wir hier auch wichtige Erkenntnisse und Daten für die weitere Entwicklung und Skalierung der Technologien ableiten. Zu den innovativen Technologien gehören ein Elektrolyseur zur Produktion von Wasserstoff aus Strom, Brennstoffzellen und Wärmepumpen sowie ein Schichtenspeicher, die dazu führen, dass die anliegenden Gebäude und Haushalte zu mindestens 60 % autark – sprich mit dezentral erzeugter CO<sub>2</sub>-freier Wärme – versorgt werden. Den benötigten Strom erzeugen wir zu 25 % lokal aus eigenen PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude. Ebenfalls in Bochum-Weitmar wird unabhängig davon ein weiteres Forschungsvorhaben vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert, bei welchem wir in Zusammenarbeit mit Wissenschaftlern mehrerer Fraunhofer-Institute sowie der Ampeers Energy GmbH ein Innovationsquartier in Sachen Klimaschutz entwickeln.

# Energiezentrale der Zukunft

wurde im April 2021  
in Bochum-Weitmar eröffnet

Die intelligente Vernetzung lokaler Energiemanagementsysteme bezieht u. a. auch Ansätze der E-Mobilität mit ein. So arbeiten wir weiterhin an der Entwicklung verschiedener skalierbarer Mobilitätskonzepte und an Lösungen bedarfsgerechter Ladeinfrastruktur. Da jedes Quartier einzigartig ist und individuelle Begebenheiten, Voraussetzungen und Eigenschaften mit sich bringt, entwickeln wir diese Konzepte so, dass die Regionen sie je nach Bedarf für sich nutzen können. Ein gezielter Ausbau der Ladeinfrastruktur ist dabei ein Kernelement unserer Arbeit in der Forschung und Entwicklung. Zudem sollen Mieter mit eigenem Stellplatz auf Wunsch E-Wallboxen erhalten und den Stromverbrauch über Vonovia abrechnen können.

## Biodiversität

GRI 303-5, 306-2

Wir verstehen es als unsere Aufgabe, bei der Gestaltung unserer Quartiere die Balance zwischen einer ökologisch wertvollen und ökonomisch sinnvollen Herangehensweise zu finden und sorgsam die passenden Maßnahmen, z. B. Grünflächengestaltung, Baumpflanzungen, das Anbringen von Nisthilfen, die Anlage von Wildblumenwiesen und die Schaffung von Insektenhabitaten, auszuwählen. Dabei legen wir Wert auf vorausschauende Planungen, die bereits Aspekte wie die Pflege und mögliche zukünftige Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Blick haben. Die Erstellung von Artenschutzgutachten für Flora und Fauna ist in unsere Regelprozesse integriert. Hier werden alle vorhandenen Pflanzen- und Tierarten erfasst, um sicherzustellen, dass diese erhalten und geschützt werden. Im Rahmen von Baumgutachten ermitteln wir zudem die Gesundheit und den Schutzwert des Baumbestandes rund um unsere Vonovia Gebäude und Quartiere, der rund 215.000 Bäume umfasst. Wir achten auch bei der (Neu-)Gestaltung von Wohnraum auf Biodiversität, beispielsweise durch Begrünung (siehe → [Nachhaltiger Neubau und Umbau](#)).

Unsere seit 2019 bestehende Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU) haben wir im Berichtsjahr sukzessive ausgeweitet. Bundesweit wurden bislang über 30 Projekte umgesetzt oder befinden sich in der Entwicklung; darunter in Berlin, Leipzig, Hamburg, Osnabrück sowie im Ruhrgebiet. Seit Beginn der Kooperation haben wir neben den über 100.000 m<sup>2</sup> Gebrauchsrasenflächen, die zu Wildblumenwiesen umgestaltet wurden, über 250 Insektenhabitate errichtet und mehr als 500 Nistkästen für Mauersegler und Quartiere für Fledermäuse angebracht. Darüber hinaus haben die Experten des NABU gebiets-spezifische Saatgutmischungen für 22 unterschiedliche Ursprungsgebiete Deutschlands empfohlen. Den eingeschlagenen Weg des letzten Jahres haben wir auch in 2021 weiter beschritten; zum Beispiel durch Projekte, die die Vitalisierung von Lebensräumen in Wasser speichernden Versickerungs-

mulden zum Ziel hatten. Außerdem haben wir gemeinsam mit dem NABU einen Corona-konformen Quartiersspaziergang organisiert und die Mieterschaft unseres Pilotquartiers in Bochum-Weitmar hierbei über die aktuellen sowie künftigen biodiversitätsfördernden Quartiersmaßnahmen bei der Wohnumfeldgestaltung informiert. Zudem haben wir solch einen Spaziergang auch für unsere Stakeholder (inkl. Austausch mit Stadt, Emscherengenossenschaft, Planungsbüro, NABU und Vonovia Quartiersmanagement) angeboten.

**>100.000 m<sup>2</sup>**

**Gebrauchsrasenflächen zu  
Wildblumenwiesen umgestaltet**

**mehr als 500**

**Nistkästen für Mauersegler und  
Fledermäuse angebracht**

Auch an unserem Unternehmensstandort in Bochum kooperieren wir mit dem NABU. Rund um die Unternehmenszentrale entsteht ein ökologischer Lehrpfad, mit dem wir den Mitarbeitenden, aber auch interessierten Besuchern zeigen wollen, welche ökologischen Maßnahmen wir im direkten Wohnumfeld umsetzen.

**Im Rahmen der Kooperation mit dem NABU**

**wird ein  
ökologischer  
Lehrpfad**

**um die Unternehmenszentrale in Bochum errichtet**

Um das ökologische Bewusstsein zu fördern, beziehen wir unsere Mieter mit ein, beispielsweise bei der Gestaltung naturnaher Gemeinschaftsflächen und durch die Anlage von Gemeinschaftsgärten. Seit 2020 arbeiten wir mit dem gemeinnützigen Verein Acker e. V. (früher Ackerdemia e. V.) zusammen. Wir unterstützen das Projekt „Gemüseackerdemia“, bei dem in Bildungseinrichtungen wie Kindergärten

und Grundschulen Freiflächen für die Bewirtschaftung mit Obst und Gemüse genutzt werden. Kinder lernen so spielerisch den Umgang mit Pflanzen. Über weitere Projekte wie das „Bohnenabenteuer“ oder „Ackerhelden“ wollen wir weitere Sensibilisierungsarbeit für das Thema Biodiversität in unseren Quartieren leisten. Entsprechende Beiträge bauen wir auch regelmäßig in unser Kundenmagazin „zuhaus“ ein.

Wir beziehen die Gestaltungsvorschläge unserer Mieterschaft auch in Projekte zur Aufwertung des Wohnumfeldes ein. So haben wir bei der Neugestaltung des Quartiers in Duisburg-Hüttenheim zahlreiche Gestaltungsvorschläge integriert. So planen wir neben einer Wildblumenwiese und einem Insektenhabitat auch weitere Mietergärten. Um möglichst viel des seit Mitte des vorherigen Jahrhunderts gewachsenen Baumbestandes zu erhalten, haben wir auch hier ein Baumgutachten in Auftrag gegeben. Auf dessen Basis haben wir gemeinsam mit Sachverständigen entschieden, welche der Bäume erhalten bleiben können und welche durch eine gezielte Neuanpflanzung ersetzt werden sollen. Bundesweit haben wir zudem bisher rund 170 Mietergärten angelegt. Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einer deutlichen Ausweitung dieser Maßnahme auf über 2.000 Mietergärten in Deutschland.

**Rund 170  
Mietergärten**

**bundesweit angelegt**

## **Wasser, Abwasser und Abfall**

**GRI 303-5, 306-2**

Wasser als knapper werdende Ressource gelangt auch in Deutschland immer stärker ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Bereits jetzt sind erste veränderte klimatische Bedingungen – über längere Trockenperioden oder die Häufung von Starkregen oder Stürmen – spürbar. Wir gehen davon aus, dass diese sich in Zukunft häufen werden. Auch wenn unsere Bestände derzeit noch verhältnismäßig gering von diesen Entwicklungen betroffen sind, stellen wir uns auf die möglichen Folgen ein. Dazu arbeiten wir z. B. an Maßnahmen, die mikroklimatisch zur Milderung von Extremwetterlagen beitragen oder z. B. städtische Hitzeinseln (z. B. über Fassadenbegrünungen oder Dachrigolen) kühlen. Hierzu braucht es ein innovatives Wassermanagement, das auch den zukünftigen Herausforderungen standhält. Insbesondere eine lokale, kontrollierte Versickerung (z. B. über Retentionsflächen und Dachbegrünung) und die Nutzung von Regen-

wasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung, bieten Potenziale – auch bei den Betriebskosten.

Im Berichtsjahr haben wir weitere Maßnahmen zur Risiko- und Schadensminimierung in unsere Regelprozesse integriert. So erstellen wir beispielsweise Boden- und Überflutungsgutachten, die auch eine bessere Planung des Wassermanagements in den Quartieren ermöglichen. Zur Wasserschadenprävention wird ein digitales Geländemodell in die Planung miteinbezogen. Auch in Zukunft werden wir – auf Basis unseres bereits bestehenden Geoinformationssysteme – die Datengrundlage weiter verbessern, um unsere Maßnahmen noch zielgerichteter planen und umsetzen zu können. Dies wird u. a. in der Freianlagenplanung durch die BIM-Methode (Building Information Modeling) fokiert.

# Digitales Geländemodell

zur Wasserschadenprävention in Planung miteinbezogen

## Beispielhafte Maßnahmen für Wassermanagement im Bestand:

- > Kooperation mit dem NABU-NRW zur Vitalisierung von Lebensräumen in Wasser speichernden Versickerungsmulden sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen mit Mieterbeteiligung (seit 2020 fortlaufend in Umsetzung)
- > Umsetzung einer Quartiersentwicklung im Essener Eltingviertel mit integriertem Regenwassermanagement (seit 2020 fortlaufend in Umsetzung)
- > Umsetzung eines Pilotprojekts zur Wasserschadenprävention mit dem Ziel, Wasserrohrbrüche frühzeitig festzustellen und zu kommunizieren, um Folgeschäden gering zu halten (seit 2020 fortlaufend in Umsetzung)
- > Planung des integrierten Wassermanagements im Pilotquartier Bochum-Weitmar (u. a. Kooperation und Studie mit dem Fraunhofer Institut)

An unseren Bürostandorten setzen wir zur Senkung des Wasserverbrauchs wassersparende Sanitärsysteme ein. In der Unternehmenszentrale in Bochum stellen wir für die dort arbeitenden rund 1.000 Beschäftigten Trinkwassersysteme bereit und vermeiden so den Einsatz von Plastik.

Mülltrennungskonzepte für ein gutes Abfallmanagement und die Förderung von Recyclingprozessen spielen für uns zwar besonders bei Um- und Neubauten eine Rolle, denn sie erlauben uns die Wiederverwertung wertvoller Ressourcen,

z. B. durch das Recycling von Fenstern (siehe → [Nachhaltiger Neubau und Umbau](#)). Gleichsam werden sie jedoch auch für das Abfallmanagement in unseren Quartieren zunehmend relevanter. So haben wir im Berichtsjahr in unseren Quartieren den Ausbau nachhaltiger Recycling- und Verwertungsansätze vorangetrieben. Im Rahmen eines Pilotprojektes haben wir uns in einem ausgewählten Quartier in Essen systematisch mit der Verwertung von Grünabfall und Wertstofftrennung auseinandergesetzt und werden die Erkenntnisse zukünftig auch in weiteren Quartieren umsetzen. An unseren Bürostandorten sorgen wir vor Ort für die Mülltrennung in den Büros und Gemeinschaftsräumen und verzichten darüber hinaus z. B. auf Einwegartikel in der Cafeteria. In Schweden binden wir auch unsere Mieter in das Thema Mülltrennung ein und informieren sie über bestehende Möglichkeiten im Bereich Abfalltrennung und -vermeidung. Mit diesen und weiteren Maßnahmen wollen wir dort das Abfallaufkommen erheblich reduzieren – um 30 % bis 2030.

Mittels einer sorgfältigen Dokumentation und der Überwachung der Ausführung auf den Baustellen durch qualifiziertes Fachpersonal, Sicherheits- und Gesundheitsbeauftragte streben wir stets eine fachgerechte und ordnungsgemäße Entsorgung von (schadstoffbehafteten) Materialien an. Die Schulung von Mitarbeitenden zur fachgerechten Entsorgung ist integraler Bestandteil der Monteursausbildung bei der Vonovia.

Im Rahmen unserer Grünflächenbewirtschaftung bieten sich zudem weitere Potenziale für eine Kreislaufwirtschaft: Hier setzen wir beispielsweise auf die Verwertung von Schnittgut für die Energiegewinnung in Bio-Kraftwerken, die Kompostierung von Grünabfällen oder die Weiterverwendung von Holzschnitt als Nutzholz. Die sich hierbei ergebenden Möglichkeiten treiben wir durch die Entwicklung neuer nachhaltiger Recycling- und Verwertungsansätze weiter voran.

## Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Geschäftsbetrieb

GRI 302-1

Die Vermietung von Wohnraum ist kein ressourcenintensives Geschäft. Im Gegensatz zum produzierenden Gewerbe entfällt daher nur ein sehr kleiner Teil unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen – rund 3 % – auf den Geschäftsbetrieb. Dennoch suchen wir auch in unseren internen Prozessen laufend nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und die Belastung von Klima und Umwelt zu vermindern. Dabei bieten insbesondere unser Fuhrpark, unsere Werkzeuge und Arbeitsgeräte sowie unsere eigenen Bürogebäude und das Verhalten unserer Beschäftigten Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen – z. B. durch die Umstellung der Fahrzeugflotte auf Fahrzeuge mit geringem Schadstoffausstoß, den Einsatz

energiesparender Elektrogeräte im Wohnumfeldbereich, die Nutzung von Grünstrom in den Bürogebäuden oder die Vermeidung von Dienstreisen.

2020 haben wir in Deutschland ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1 durchgeführt. Aufgrund der homogenen Objekt- und Verbrauchsstruktur der Vonovia lassen sich die dort identifizierten Maßnahmenbereiche gut auf den gesamten Konzern übertragen. Den Beschäftigten von Vonovia wird ein hohes Bewusstsein für den effizienten Energieeinsatz bescheinigt. So arbeiten wir in unseren Bürogebäuden mit energie- und ressourcensparenden Maßnahmen wie z. B. LED-Lampen, rüsten Beleuchtungssysteme mit Bewegungsmeldern aus oder implementieren Luftwärmepumpen als energieeffiziente Heizlösungen. Darüber hinaus setzen wir vermehrt auf papierlose Büros.

#### Bereits umgesetzte Maßnahmen Fuhrpark:

- > Beschaffung von sparsamen Fahrzeugen
- > Schaffung von Transparenz durch Bewertung des Verbrauchs einzelner Fahrzeuge
- > Umrüstung auf E-Fahrzeuge in Österreich
- > Spritsparkurs für Fahrer/Mitarbeitersensibilisierung
- > Einsatz von Elektrofahrzeugen für Kurzstrecken
- > Eco-Tuning
- > Verwendung von Spritsparreifen und Leichtlauföl

Einen weiteren Schritt, um auf eine klimafreundlichere Energienutzung und -produktion hinzuwirken, stellt die sukzessive Umstellung aller selbstgenutzten Verwaltungsgebäude aus dem eigenen Bestand auf die Versorgung mit Grünstrom durch die VESG dar. Dieser Schritt betrifft zunächst (ab dem 1. Januar 2022) etwa 60 Standorte, welche sich geographisch auf die Region Süd konzentrieren. Diese werden in Zukunft CO<sub>2</sub>-frei mit Grünstrom versorgt. Seit 2021 werden zudem alle Bürostandorte der BUWOG in Österreich mit zertifiziertem Grünstrom (UZ46) versorgt. Damit verbessern wir nicht nur unseren eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, sondern optimieren dadurch gleichzeitig auch unsere internen Prozesse. In 2022 wollen wir dieses Modell auch auf andere Regionen ausweiten.

**Sukzessive Umstellung aller selbstgenutzten Verwaltungsgebäude aus dem eigenen Bestand auf die Versorgung mit**

# Grünstrom

**durch die VESG**

Die Fahrzeugflotte macht rund drei Viertel der Emissionen unseres Geschäftsbetriebs aus. Vonovia besitzt rund 5.750 Fahrzeuge – überwiegend für den Einsatz unserer Monteure. Dementsprechend liegt hier der größte Hebel für die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in den eigenen Prozessen. Wir haben unsere Flotte im Laufe des Jahres weiter auf Fahrzeuge mit geringem Schadstoffausstoß umgestellt und, wo möglich, innovative Transportlösungen auf Basis schadstoffarmer Kleinfahrzeuge geschaffen. Dazu gehört auch die Geschwindigkeitsbegrenzung unserer Nutzfahrzeuge, um so den Schadstoffausstoß zu reduzieren. Darüber hinaus arbeiten wir an der weiteren Umrüstung der Fahrzeugflotte auf E-Mobilität und setzen verstärkt auf den Einsatz von (E-) Fahrrädern. Im Zuge dessen haben wir Elektrofahrzeuge in die Dienstwagenordnung aufgenommen und stellen auch in Österreich unseren Fuhrpark verstärkt auf Elektrofahrzeuge um. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir so unsere durchschnittlichen Emissionen im Bereich des Fuhrparks von 221 auf 210 g CO<sub>2</sub>e/km weiter reduzieren. Der durchschnittliche Verbrauch lag bei 6,9 l/100 km (2020: 7,3 l/100 km). Trotz einer Vergrößerung der Fahrzeugflotte um rund 60 Fahrzeuge konnten wir so den Gesamtkraftstoffverbrauch weiter senken.

# 210 g CO<sub>2</sub>e/km

**weitere Reduktion der durchschnittlichen Emissionen im Bereich des Fuhrparks (Vorjahr: 221 g CO<sub>2</sub>e/km)**

Einen weiteren großen Schritt konnten wir im Berichtsjahr im Bereich unseres Wohnumfeldservices machen. Hier konnten bereits rund 1.000 Geräte von Verbrennungsmotoren auf einen umweltschonenden Akkubetrieb umgestellt werden. Die neuen Geräte weisen eine hohe Recyclingfähigkeit auf und können Emissionen sowie die Lärmbelastung deutlich verringern – ein deutlicher Vorteil für unsere Mieter, aber auch für die Gesundheit unserer Mitarbeitenden.

# Rund 1.000 Geräte

**von Verbrennermotoren auf einen umweltschonenden Akkubetrieb umgestellt**

# Nachhaltiges Bauen und Entwickeln



GRI 102-9, 102-13, 302-5

UNGC Prinzip 1, Prinzip 7, Prinzip 8, Prinzip 9



## Thematische Einordnung

Umweltfreundliches, ressourcenschonendes sowie den sozialen Bedürfnissen entsprechendes Handeln ist Grundlage für dauerhaften Erfolg in der Immobilienwirtschaft. Dabei erleben wir auch bei unseren Kunden und Partnern ein wachsendes Bewusstsein für das Thema Nachhaltigkeit. Dies äußert sich auch in politisch ambitionierteren Zielsetzungen. So strebt das 2021 von der Bundesregierung verabschiedete Klimaschutzgesetz das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 an. Im Rahmen des European Green New Deals hat die Europäische Union angekündigt, bis 2050 keine Netto-Treibhausgasemissionen mehr freisetzen zu wollen. Auch die EU-Taxonomie definiert zu erfüllende Kriterien in Bezug auf Energieeffizienz bei Neubauten, Anpassung an den Klimawandel, Kreislaufwirtschaft und Materialeinsatz. Gleichzeitig besteht ein ungebrochener Bedarf an neuem Wohnraum – im neu unterzeichneten Koalitionsvertrag ist der Neubau von 400.000 Wohnungen jährlich anvisiert.

Als eines der größten Wohnungsunternehmen Europas können wir einen entscheidenden Beitrag zur Einlösung dieser Zielsetzungen leisten, indem wir Wege finden, nachhaltig und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähig zu bauen und zu entwickeln. Dies gilt umso mehr in Anbetracht der Zeitachse, die wir berücksichtigen müssen: Die Lebensdauer einer Wohnimmobilie beträgt häufig weit mehr als 50 Jahre. Das bedeutet, dass wir beim Neu- und Umbau eine zukunftsorientierte Perspektive an den Tag legen müssen, um so auch zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Allerdings bringen steigende Rohstoffpreise und gestörte Lieferketten das Risiko weiterer Preissteigerungen mit sich, welches das wirtschaftliche Bauen und Entwickeln zu einer Herausforderung macht. Die Erforschung und der Einsatz innovativer Baumaterialien und -prozesse eröffnet uns die Möglichkeit, den gesetzlichen und gesellschaftlichen Vorgaben sowie unseren eigenen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz nachzukommen, gleichzeitig aber auch unsere Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

## HIGHLIGHTS 2021

- > Primärenergiebedarf neu gebauter Wohnungen als wesentliche Steuerungskennzahl im Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI 2021 eingeführt; für das Jahr 2021 wurde konzernweit 38,6 kWh erreicht
- > Ziel aus 2020 nahezu erreicht: konzernweit wurden rund 2.200 neue Wohnungen fertiggestellt (Zielwert: rund 2.300)
- > Mehr als 90% der fertiggestellten Neubauten in Deutschland haben die Energieeffizienzklasse A oder A+
- > Unterzeichnung der neuen Vereinbarung des „klimaaktiv Pakt2030“ und Weiterverfolgung der darin festgelegten Klimaziele bis 2030
- > Analyse von Klimaauswirkungen eines Gebäudes über gesamten Lebenszyklus sowie Einsatz nachhaltiger Konstruktionsweisen (z. B. Holz-Hybrid-Konstruktionen, vorgefertigte Bauelemente)

Unser ganzheitlicher Ansatz im Bereich Neu- und Umbau umfasst auch die Beschaffung und den Einsatz nachhaltiger Materialien und Produkte sowie die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen in unserer Lieferkette. Hier ist das Lieferkettensorgfaltsgesetz (LkSG) für uns maßgeblich, um eventuelle Risiken in der Lieferkette zu identifizieren und zu minimieren. Maßstab hierbei wird zusätzlich die Anwendbarkeit auf die Minimum-Safeguards-Kriterien der EU-Taxonomie sein. Diese tragen u. a. auch zu resilienteren und weniger störungsanfälligen Lieferketten bei. Kämen wir diesen Vorgaben nicht nach, drohten uns Reputationsverlust sowie potenzielle Prozesskosten.

Aufgrund seiner zentralen Bedeutung für unser Geschäftsmodell haben wir das Thema **Nachhaltiger Neubau und Umbau** als wesentliches Thema identifiziert. Weitere wichtige Themen sind **Nachhaltige Materialien und Produkte** sowie **Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette**.

## Nachhaltiger Neubau und Umbau

GRI 102-9, 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-5

### Unser Ansatz

Mit Neubauaktivitäten schafft Vonovia neuen Wohnraum zu fairen Preisen, der insbesondere in Ballungsgebieten dringend benötigt wird. Besondere Fokusfelder bei unseren Neu- und Umbauprojekten sind eine optimierte energetische Gestaltung, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise mit dem zunehmenden Fokus auf die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Diese setzen wir nicht zuletzt auch für die Entwicklung und Planung nutzungsneutraler Grundrisse, die für verschiedene Lebensentwürfe nutzbar sind, sowie den Bau barrierearmer Wohntypen gezielt ein. Auf diese Weise verfolgen wir eine ökonomisch und ökologisch nachhaltige Strategie, die Wirtschaftlichkeit mit Klimaneutralität bis 2045 kombiniert (siehe → [Klimapfad](#)).

# Klima- und Energieeffizienzziele

**sind Teil jeder Vorstandsfreigabe für Neubauprojekte**

Wir setzen dabei klare Ziele und integrieren Nachhaltigkeitsaspekte in die Entscheidungsprozesse: Für alle Neubauprojekte bestehen klare konzernweite Ziele zu Energiebedarf und Effizienzstandards. Als wichtigster Leistungsindikator dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln (siehe → [Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur](#)). Dazu zählt auch der verstärkte Fokus auf Aufstockung und Nachverdichtung, um so zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitiger Minimierung von Flächenversiegelung zu schaffen. 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 Rech-

nung, 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 Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Unser ganzheitlicher Ansatz lässt außerdem stets auch Überlegungen zur Gestaltung des Wohnumfelds durch Elemente wie Spiel- und Erholungsflächen, E-Ladestationen oder Wildblumenwiesen mit in die Planung einfließen. Die so gemachten Fortschritte, insbesondere im Bereich der jährlich erzielten CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand sowie der Energieeffizienz von Neubauten, fließen in die 2021 eingeführte nichtfinanzielle Steuerungskennzahl, unseren SPI, ein (siehe [☐ Nachhaltigkeitsaspekte](#)).

Zukünftig werden in Deutschland höchstwahrscheinlich nur noch dem KfW40-Standard entsprechende Projekte gefördert werden. Nach derzeitigem Diskussionsstand in der Regierung soll dieser ab 2025 den gesetzlichen Neubaustandard in Deutschland darstellen und dient uns daher bereits heute als Orientierung. Bei großen Developmentprojekten prüfen wir darüber hinaus regelmäßig die Option einer Nachhaltigkeitszertifizierung, z. B. durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder ihr österreichisches Pendant, die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), sowie Zertifizierungen nach klimaaktiv-Gebäudestandard oder Green Pass. Mit diesen Zertifizierungen kann die Nachhaltigkeitsleistung von Objekten transparent und vergleichbar nachgewiesen und so die Erwartungen verschiedener Interessengruppen wie Investoren, Eigentümern, Mietern und der allgemeinen Öffentlichkeit erfüllt werden.

**Organisatorische Verankerung**

Das Development speziell hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich wird von der BUWOG wahrgenommen. Diese Aktivitäten werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben. In Deutschland war bisher die Vonovia Technische Service GmbH (VTS) in Zusammenarbeit mit den Regionen für Neubauvorhaben, insbesondere für Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung im Rahmen unserer Quartiersentwicklungsprojekte zuständig. Im Berichtsjahr wurde die Integration des Neubaubereichs der VTS in die BUWOG Deutschland beschlossen und vorangetrieben. Der Zentrale Einkauf verantwortet das Lieferantenmanagement und die Prozesse zur Beschaffung von Baustoffen und Baudienstleistungen. Die technische Umsetzung nachhaltiger Konstruktionsweisen, Dämmung und Technik werden bei Modernisierungen intern, bei Development- und Neubauprojekten mit den Architekten, der technischen Gebäudeausstattung (TGA) und der Statik abgestimmt. Alle Planungen von Development- und Neubauprojekten werden vom Vonovia Vorstand sorgfältig geprüft und freigegeben.

**Ziele und Maßnahmen**

Um unseren Anspruch zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums zu erreichen, hatten wir uns für das Jahr 2021 das Ziel gesetzt, rund 2.300 Fertigstellungen für Bestand und Direktverkauf (to hold and to sell) konzernweit umzusetzen. Dieses Ziel haben wir – trotz der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie – nahezu vollständig erfüllt und rund

**Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern**

Development				
1 Akquisition	2 Entwicklung	3 Planung	4 Realisierung	5 Marketing und Vertrieb
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Identifikation von Ankaufspotenzialen</li> <li>&gt; Einschätzung des Developmentpotenzials</li> <li>&gt; Due-Diligence-Prüfung (Recht, TAX, Technik, Umwelt, etc.)</li> <li>&gt; Fachübergreifende Akquisitionsteams</li> <li>&gt; Aufbau Projektpipeline, Grundstücksdatenbank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Entwicklungsidee</li> <li>&gt; Analyse Markt und Regulatorien</li> <li>&gt; Bezirks- und Stadtvertretung, BürgerInnen, Dienstleister und weitere Stakeholder</li> <li>&gt; Bebauungsoptimierung und Stadtentwicklung</li> <li>&gt; Koordination der Flächenwidmung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Integrale Planung und fachübergreifende Projektteams</li> <li>&gt; Typen- und Produktentwicklung</li> <li>&gt; Festlegung der ästhetischen, ökologischen, funktionellen und wirtschaftlichen Anforderungen</li> <li>&gt; Detaillierte Projektkalkulation</li> <li>&gt; Fachplanung</li> <li>&gt; Koordination des Baugenehmigungsverfahrens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Baureifmachung</li> <li>&gt; Beschaffung und Vergabe der Bauleistungen</li> <li>&gt; Gewerkekoordination/Bauleitung</li> <li>&gt; Bauausführung</li> <li>&gt; Qualitätskontrolle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Entwicklung der Marketingkonzepte</li> <li>&gt; Verkauf</li> <li>&gt; Erstvermietung</li> <li>&gt; Kundenservice und Nachbetreuung</li> </ul>

2.200 Wohnungen konzernweit fertiggestellt. Konzernweit konnten davon 1.373 Wohneinheiten neu in den eigenen Bestand überführt werden, davon 1.073 Wohneinheiten in Deutschland. Darüber hinaus befinden sich 8.000 weitere Wohnungen – ebenfalls für den eigenen Bestand – in der konkreten Planung. Das Gesamtpotenzial (to hold und to sell) ist deutlich höher und umfasst – inklusive eines mittelfristigen Entwicklungspotenzials von rund 36.000 Wohneinheiten – eine Development-Pipeline von ca. 49.000 Wohneinheiten (siehe [Portfolio im Developmentgeschäft](#)).

Ziel 2021 von

# 2.300 Fertigstellungen

nahezu vollständig erfüllt

Als wichtigster Leistungsindikator dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Es ist unser Ziel, diesen mittelfristig deutlich zu reduzieren. Der Anstieg des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Jahr 2021 (2020: 35,7 kWh/m<sup>2</sup>; 2021: 38,6 kWh/m<sup>2</sup> p. a.) ist auf Projekte zurückzuführen, die bereits vor der Zielsetzung unter anderen Rahmenbedingungen geplant und genehmigt wurden. Für 2022 wird aus dem gleichen Grund erneut ein leicht höherer Wert (49,0 kWh/m<sup>2</sup> p. a.) angenommen, in den Folgejahren (Prognose 2025: 31,0 kWh/m<sup>2</sup> p. a.) wird dann wiederum eine deutliche Reduktion erwartet. Erreicht wird dies durch die Kombination aus hohem Dämmstandard sowie einer Versorgung überwiegend über Fernwärme mit niedrigem Primärenergiefaktor oder den vermehrten Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen kombiniert mit Photovoltaik-Anlagen. Auf diesem Wege erreichen wir in einigen Projekten den Effizienzhaus-EE-Standard der KfW, bei dem Gebäude mehr als 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung erforderlichen Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien erbringen.

Im Sinne eines ressourcenschonenden und umweltbewussten Bauens haben wir im Berichtsjahr die Klimaauswirkungen eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus, also von der Herstellung der Baustoffe über den Betrieb und den schlussendlichen Rückbau, untersucht. Dazu wurden systematisch sechs unterschiedliche Konstruktionsweisen bezüglich ihres Ressourceneinsatzes, ihres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie ihres Primärenergiebedarfs verglichen. Aus den dabei gewonnenen Erkenntnissen können wir den jeweiligen Ausstoß und Bedarf aller unserer Development- und Neubauprojekte ableiten, um diese in Zukunft bereits in der

NEUE NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHLE 2021

# 38,6

kWh/m<sup>2</sup> p. a.  
durchschnittlicher  
Primärenergie-  
bedarf Neubau  
(2020: 35,7 kWh/m<sup>2</sup>)

basierend auf Energieausweisen,  
ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen

Planungsphase zu berücksichtigen. Zudem können sie als Basis zukünftiger Förderbausteine und Zertifizierungen genutzt werden. Im nächsten Schritt soll dieser Ansatz durch eine Untersuchung der jeweils anfallenden Kosten ergänzt werden. Auch werden wir uns detaillierter der Bewertungsmethodik für Entsorgung und Wiederverwendung widmen.

Untersuchung und Analyse der

# Klimaauswirkungen

über Lebenszyklus eines Gebäudes

Wir versprechen uns von dieser Vorgehensweise eine Vergleichbarkeit verschiedener Bauweisen in Bezug auf Nachhaltigkeit, Kosten und Rendite. Dies ermöglicht den Einsatz nachhaltiger Neubauweisen wie Holzrahmen-, Massivholz- oder Holz-Hybrid-Konstruktionen sowie die Anwendung bereits vorgefertigter Fertigteile in Kombination mit bereits verfolgten Ansätzen zur Systemkopplung inklusive der Produktion eigener Energie. So werden neue Möglichkeiten zur wirkungsvollen Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes eröffnet. Umgesetzt wird dies ab 2022 im Rahmen eines Pilotprojekts im Quartier Münsterberger Weg in Berlin mit insgesamt 167 Wohnungen. Gebaut wird es in einem übergreifenden Quartierszusammenhang, was es zum größten

# Wohnen am Wasser: Schwammstadt 52° Nord



Das Dreierensemble BUWOG THE VIEW wurde im Juni 2021 fertiggestellt

Möglichst viele Grünflächen statt Bodenversiegelung: Das ist gut fürs Klima. In Berlin-Grünau realisiert die BUWOG auf einer ehemaligen Industriebrache am Dahme-Ufer das **Quartier 52° Nord**. Es ist nach dem Konzept der Schwammstadt errichtet, eingebettet in ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept, das in besonderem Maße Rücksicht auf die Integration von Biodiversität und Versickerungsflächen für Regenwasser nimmt. Denn Regenwasser wird angesichts länger und häufiger werdender Trockenheits- und Hitzeperioden auch in Deutschland immer kostbarer. Deshalb wird es in der Grünauer Schwammstadt nicht abgeleitet. Stattdessen wurde zusätzlich zu den Grünflächen ein 6.000 m<sup>2</sup> großes und bepflanztetes Regenwasserrückhaltebecken in die Planung integriert, welches nach dem Modell der Schwammstadt das Regenwasser der umliegenden Grundstücke auffängt, biologisch reinigt und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückführt. Gleichzeitig dient es als Biotop für Wassertiere und Insekten und sorgt an heißen Tagen für ein kühleres Mikroklima. Zum Nachhaltigkeitskonzept des Quartiers zählen darüber hinaus Gründächer, ein effizientes Nahwärmenetz und die Förderung von Elektromobilität.

2020 wurde das BUWOG Schwammstadt-Projekt mit dem Award Deutscher Wohnungsbau ausgezeichnet, verliehen unter anderem von der Bundesstiftung Baukultur. Bis 2025 entstehen rund 1.000 Miet- und Eigentumswohnungen in mehreren Teilprojekten, die den unterschiedlichsten Ansprüchen vom naturnahen Familienwohnraum bis zum Studierendapartment genügen und für ein durchmisches und lebendiges Quartiersleben sorgen. Zu den architektonisch imposantesten Ensembles zählt der drei Häuser umfassende Gebäudekomplex BUWOG THE VIEW, der im Juni 2021 fertiggestellt wurde.

## Über 90 % fertiggestellter Neubauten in Deutschland in Effizienzklasse A oder besser\*

Anteile in %

9,4 % >50 und ≤75 kWh/m<sup>2</sup>a (entspricht Effizienzklasse B)

37,3 % ≤30 kWh/m<sup>2</sup>a (entspricht Effizienzklasse A+)

53,3 % >30 und ≤50 kWh/m<sup>2</sup>a (entspricht Effizienzklasse A)



\* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen. Anteile bezogen auf Mietfläche.

reinen Holzbauquartier aus einer Hand macht. Zudem werden verschiedene Energiesysteme gekoppelt, um einen Anteil an erneuerbaren Energien von mehr als 55 % zu gewährleisten. Zum ersten Mal wird eine solche Quartiersversorgung von unserem Technischen Service (VTS) verantwortet. Auch die von 2020 bis 2022 fertiggestellten 94 Wohneinheiten der Kompass- und Lotsenhäuser des Quartiers 52°Nord in Berlin-Grünau sind als Niedrigstenergiehäuser auf Basis der Holz-Hybrid-Bauweise fertiggestellt worden. Sowohl die Außenwandelemente als auch die Bodenbeläge bestehen mit einem hohen Vorfertigungsgrad aus europäischem Holz und entsprechen den aktuellen KfW40-Energieeffizienzstandards.

Das Prinzip der Kreislaufwirtschaft berücksichtigen wir insofern bereits mit, als dass wir Konstruktionselemente verwenden, die nach dem Ende ihres Lebenszyklus sortenrein demontiert und in zukünftigen Bauprojekten wiederverwendet werden können. In Österreich wendet die BUWOG die zirkulare Logik bereits im Rahmen eines Pilotprojekts mit dem Namen Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk an. In diesem Kontext wurden im Ausschreibungsprozess unter anderem Angaben zur geplanten Menge von recycelten und recyclingfähigen Materialien abgefragt wurden. Diese flossen in die Beurteilung der Bieterkonzepte ein. Diese und weitere Ansätze werden wir im Rahmen unserer für 2022 geplanten Konferenz „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ thematisieren und vorantreiben (siehe → **Projektkasten „Baustoffkonferenz 2022 - Perspektiven zur Zukunft des Bauens“**).

Gleichzeitig haben wir auch über unsere deutschen Geschäftsregionen hinaus Aktivitäten in in diesem Bereich vorangetrieben: Ein Beispiel ist die Teilnahme am „klimaaktiv Pakt“ in Österreich. Die BUWOG ist langjähriger Partner im klimaaktiv Pakt des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Nach dem Auslaufen des bisherigen Paktes wurde 2021 eine neue Vereinbarung mit Zielen bis 2030 unterzeichnet. Die BUWOG ist als einziges Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Österreich Teil des Abkommens. Im Rahmen dessen hat die BUWOG sich verpflichtet, ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 55% (im Vergleich zum Basisjahr 2005) zu reduzieren. Zwar bezieht sich der Pakt überwiegend auf die Modernisierung des Bestandes, er enthält aber auch den Neubau betreffende Kriterien. Dabei stehen insbesondere die Bereiche thermische Sanierung, Effizienzsteigerung bei der Beheizung und Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger im Vordergrund. Im Neubau werden ausschließlich Objekte mit Niedrigstenergiestatus errichtet. Dazu sollen begleitende Maßnahmen wie Begrünungen und umweltfreundliche Mobilitätslösungen (E-Ladestationen, Leihräder, Fahrradstellplätze) zu einer weiteren Verbesserung der Nachhaltigkeit beitragen (siehe → **CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung**). Unter dem speziellen Aspekt des Neubaus wurde so zu Beginn des Berichtsjahres – im Januar 2021 – mit dem 25. Stockwerk der Rohbau des bereits 2020 mit dem klimaaktiv GOLD Zertifikat ausgezeichneten Marina Tower-Hochbaus im 2. Wiener Gemeindebezirk fertiggestellt, welcher bis zum Frühjahr 2022 bis auf 40 Stockwerke mit insgesamt rund 500 neuen Wohnungen wachsen soll. Die hohe Qualität der eingesetzten Baustoffe und Bauprodukte, die Begleitung der Realisierung des Baus durch ein umfassendes Produkt- und Chemikalienmanagement sowie die die geplante Nutzung von Geothermie zum Heizen, Kühlen, aber auch zum Erzeugen von elektrischem Strom durch die direkte Lage an der Donau dienen als maßgebliche Kriterien für die Erlangung des klimaaktiv Gold-Standards. In Schweden ist es unser Anspruch, Neubauten zu bauen, die den Anfor-

derungen des Miljöbyggnad Silber Standards des Sweden Green Building Councils entsprechen. Vor diesem Hintergrund schulen wir unsere Mitarbeitenden jährlich zu Energie- und Umweltthemen.

Nach dem Auslaufen des bisherigen Paktes wurde 2021 eine neue Vereinbarung mit

## Zielen bis 2030

unterzeichnet

Zu nachhaltigen Neu- und Umbauten trägt auch ein verantwortungsbewusstes Baustellenmanagement bei. Besonders vor dem Hintergrund des Arbeitsschutzes schafft die deutsche Rechtslage durch das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) bereits einen hohen Standard der Förderung und Sicherung von Gesundheit und Wohlbefinden unserer Angestellten (siehe → **Förderung von Gesundheit und Sicherheit**). Dies wird durch die Berufsgenossenschaften und das Arbeitnehmerentsendegesetz weiter gestärkt. Um eine möglichst lückenlose Durchsetzung und Achtung dieser Vorgaben auf der Baustelle zu gewährleisten, wird ihre Einhaltung durch einen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator sichergestellt. Strenge Sicherheitsstandards gelten auch für General- und Subunternehmer. Dazu zählen Umzäunung, Warnhinweise und Schutzkleidungspflicht, Risikobewertung und -besprechungen, Sicherheitsbegehungen, angemessene Sicherheitsausrüstung und regelmäßige Schulungen aller Mitarbeiter (siehe → **Förderung von Gesundheit und Sicherheit**).

Das Abfallmanagement ist durch das Abfallwirtschaftsgesetz (AWG) in Deutschland ebenfalls exakt geregelt. Entsorgungsfehler wie unsachgemäße Sortierung und nicht-fractionsreine Trennung sind mit dem Risiko hoher Kosten verbunden. Zusätzlich zu den Bemühungen um Nachhaltigkeit setzt dies einen wirtschaftlichen Anreiz, um durch ein verantwortungsbewusstes Abfallmanagement anfallende Kosten gering zu halten. Daher inkludieren wir in Deutschland und Österreich standardmäßig die Kosten für Entsorgung in unseren Ausschreibungen.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität (siehe → **Projektkasten „Wohnen am Wasser: Schwammstadt 52° Nord“**). Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdschossebene, 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

# Baustoffkonferenz 2022 – Perspektiven zur Zukunft des Bauens

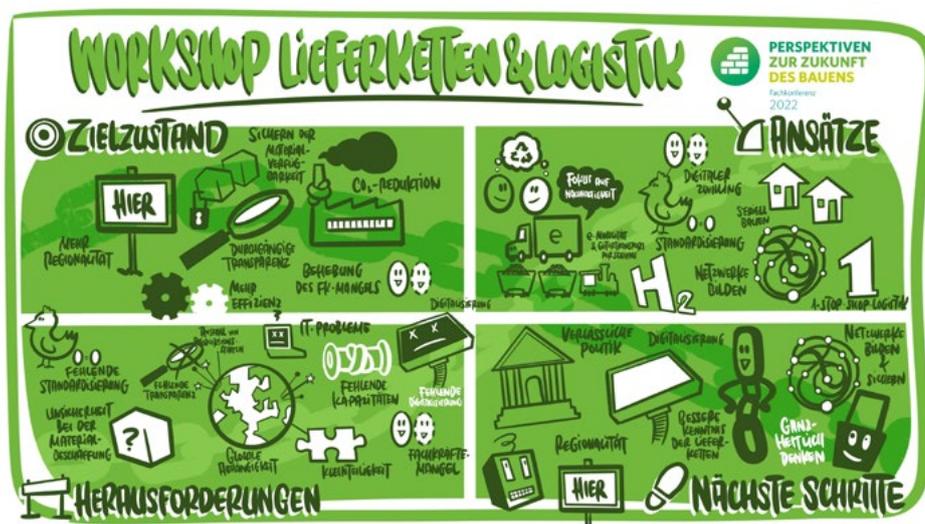
Der Wohnungsbau- und Immobilienwirtschaft kommt eine große gesellschaftliche Verantwortung in Bezug auf die Klimaschutzziele zu. Vonovia stellt sich dieser Verantwortung. Am 23. März 2022 haben wir daher gemeinsam mit der Fraunhofer-Allianz zur Auftaktkonferenz [„Perspektiven zur Zukunft des Bauens“](#) in die Berliner Design Offices eingeladen, um mit verschiedenen Stakeholdern über umweltfreundliches und ressourcenschonendes Bauen zu diskutieren.



Die Workshops boten ein Forum für intensiven Austausch und die Zusammenarbeit in Kleingruppen.

Die Veranstaltung bildete den Startschuss für einen Dialog rund um nachhaltiges Bauen. In vier Workshops arbeiteten Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik auf der Fachkonferenz zu den Themen „Herstellung von Baustoffen“, „Nachwachsende Rohstoffe“, „Kreislaufwirtschaft“ sowie „Lieferketten & Logistik“. Übergreifend lag ein besonderes Augenmerk auf der Frage von Preispolitik und Verfügbarkeiten von Rohstoffen sowie auf dem Zielkonflikt zwischen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Denn am Ende muss es gelingen, dass das Bauen der Zukunft sowohl nachhaltig als auch bezahlbar für Käufer und Mieter ist.

Die Arbeitsgruppen werden nun in den kommenden Monaten detaillierte Vorschläge und Ansätze für eine klimafreundliche Zukunft des Bauens entwickeln, die bei der Abschlussveranstaltung am 23. November 2022 im Futurium Berlin präsentiert werden.



Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet (siehe → **Biodiversität**).

Zur Förderung einer intakten Biodiversität im Bereich Neu- und Umbau zählen wir auch die Umsetzung von Artenschutzprogrammen zum besonderen Schutz bedrohter Arten. Vor diesem Hintergrund halten wir uns an die für uns geltenden Vorschriften und überprüfen bereits im frühen Stadium eines jeden Planungsprozesses für Neu- oder Umbauten, ob von unseren Bauvorhaben für dort existierende geschützte Pflanzen- und Tierarten eine Beeinträchtigung oder Bedrohung ausgeht. Die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben – wie etwa das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Deutschland sowie das Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP-G-200) in Österreich, die jeweils geltenden kommunalen Bauvorschriften sowie unsere internen Planungsrichtlinien (z. B. zur Erhaltung der Baumbestände und vorausschauenden Abwicklung und Berücksichtigung von geschützten Arten) bieten hier einen strikten Rahmen, nach dem wir den besonderen Schutz von gefährdeten angesiedelten Arten in unmittelbarer Umgebung des Baugeländes sicherstellen. Vor diesem Hintergrund ist die Beauftragung von artenschutzrechtlichen Gutachten ein fester Bestandteil unseres Regelverfahrens beim Ankauf von neu zu bebauenden Grundstücken und Arealen. Bestätigt sich der Fund einer unter besonderem Schutz stehenden Art, greifen wir auf ein breites Instrumentarium angemessener Schutzmaßnahmen zurück, um den Erhalt bzw. den weiteren Fortbestand dieser zu sichern. Bei der Realisierung solcher Artenschutzprogramme arbeiten wir eng mit den zuständigen Behörden und Fachpersonal zusammen und schaffen bei Bedarf durch Erwerb notwendiger Flächen für geplante Ausgleichspflanzungen oder Umsiedlungen bedrohter Tierpopulationen Ersatzhabitate. So fand das Verfahren der artenschutzrechtlichen Gutachten beispielsweise Anwendung bei der Planung des Neubauprojekts am ehemaligen Güterbahnhof am Brunsbütteler Damm in Berlin-Spandau, in dessen Verlauf bis zum Jahr 2024 320 Wohnungen für Studierende, ältere Menschen und Familien entstehen sollen. Bevor das Projekt in die Umsetzung ging, wurde vor diesem Hintergrund eine unter strengem Schutz stehende Zauneidechsenpopulation im Rahmen einer umfangreichen Umsiedlungsmaßnahme in Kooperation mit dem zuständigen Bezirk Spandau in ein ebenso adäquates wie artgerechtes Kompensationsgebiet übersiedelt. Analog dazu kam ein ähnliches Verfahren zur Schaffung eines Ersatzhabitats sowie der Umsiedlung auch in Vorbereitung der Bebauung und Entwicklung des Stadtquartiers Löbniger Straße im Stadtraum Bayerischer Bahnhof in Leipzig zur Anwendung, wobei die BUWOG im Berichtsjahr 2021 zunächst in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig ein spezialisiertes Gutachterbüro mit der Ermittlung geschützter Arten

beauftragte und das Vorkommen der seltenen Wechselkröte nachgewiesen werden konnte. Im Zuge dessen konnte die BUWOG ein 5,5 Hektar großes Biotop am Hainer See als Ersatzbiotop vertraglich sichern, welches mit Ausblick auf das Frühjahr 2022 als neuer Lebensraum für die Wechselkröte ertüchtigt werden soll.

## Nachhaltige Materialien und Produkte

Der Einsatz nachhaltiger Materialien und Produkte beim Neu-, Um- und Rückbau nimmt Einfluss auf Klima und Umwelt und gewinnt immer mehr an Bedeutung. Nachhaltige Konstruktionen wie die Holzmodul- oder Hybridbauweise zeichnen sich durch geringen Energieverbrauch und einen verminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoß im gesamten Lebenszyklus aus (siehe → **Projektkasten „850 Kubikmeter Holz für nachhaltigen Neubau“**). Zudem setzen wir im Bereich der Wärmedämmung auch Mineralwolle ein, was die Umweltauswirkungen im Vergleich zu gängigen Wärmedämmverbundsystemen aus Polystyrol verringert. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Konstruktionen demontierbar sind und in ihre Ausgangsmaterialien zurückgebaut werden können, um im Sinne der Kreislaufwirtschaft ihre Wiederverwendung zu gewährleisten. Holzkonstruktionen erfüllen diesen Zweck sehr gut, sofern sie mittels Schraub- und Steckverbindungen ausgeführt sind. Um auch hier den nächsten Schritt zu gehen, sind wir seit Anfang 2021 Partner von Madaster, einer Initiative, die ein globales Kataster für Materialien entwickelt. Die Online-Plattform ermöglicht es, materialbezogene Daten unserer Immobilien zentral zu verwalten und einen Material-Passport zu erstellen. Dieser Gebäudeausweis enthält Informationen zu Qualität, Herkunft und Lage von Materialien und gibt Einblick in den materiellen, zirkulären und finanziellen Rohstoffrestwert eines Gebäudes.

Seit Anfang 2021

# Partner von Madaster

eine Initiative, die ein globales Kataster für Materialien entwickelt

Verbaute Rohstoffe sind wertvolle Ressourcen, die auf unterschiedliche Art und Weise wiederverwendet werden können. Wir wollen daher in Zukunft bei der Beschaffung, im Produkthandbuch und in den Planungsrichtlinien definieren, welche Lebenszykluskosten (Herstellung, Betrieb, Instandhaltung, Sanierung, Rückbau) für Bauteile und Produkte



# 850 Kubikmeter Holz für nachhaltigen Neubau

Im Bauprozess werden vorgefertigte Module angeliefert.

## -30 %

**CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Holzbau im Vergleich zu konventionellem Massivbau**

In der Amendestraße/Ecke Herbststraße in Berlin entstanden 60 neue Wohnungen und eine Gewerbeeinheit in ressourcenschonender Holzmodulbauweise. Am 5. Oktober 2021 wurde der Neubau nach nur 18 Monaten Bauzeit eingeweiht. Drei Viertel der Wohnungen sind barrierefrei.

Holzbau hat in puncto Nachhaltigkeit viele Vorteile. Für die Herstellung fallen dadurch weniger als 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen an wie für einen konventionellen Massivbau. Zudem wird CO<sub>2</sub> im Bauholz dauerhaft gebunden – etwa eine Tonne pro Kubikmeter. Außerdem können viele Einzelteile der Holzbaukonstruktion rückgebaut und wiederverwendet werden. Schlussendlich profitieren die Mieter von einem angenehmen und gesunden Raumklima.

Mit modularen Baukonzepten können die Bauzeit erheblich verkürzt und die baustellenbedingten Belastungen für die Anwohner der umliegenden Häuser drastisch gesenkt werden. Zu den spezifischen Umweltvorteilen der Holzmodulbauweise kommen in der Amendestraße weitere Features einer nachhaltigen Bauplanung hinzu. So wurde der Komplex mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer Photovoltaik-Anlage und einer Dachbegrünung ausgestattet. Regenwasser wird überwiegend auf dem Grundstück selbst versickern und nicht in die Kanalisation abgeleitet.

„Der Neubau in modularer Bauweise vereint mehrere zukunftsweisende Elemente des nachhaltigen Bauens vom Baumaterial bis zur Energieversorgung. Neben Ressourcen konnten wir mit der Modulbauweise auch wertvolle Zeit einsparen und sehen das Vorgehen in der Amendestraße als Erfolgsrezept, das wir künftig auch auf andere geeignete Objekte anwenden wollen.“ Sebastian Jung, Geschäftsführer Ost, Vonovia

anfallen. Unser Produkthandbuch wird für Deutschland und Österreich ein Kapitel zum Thema Kreislaufwirtschaft enthalten; um seine Verbindlichkeit zu erhöhen, wird das Produkthandbuch in beiden Ländern auch für unsere Partner verpflichtend und Teil des Vertrags sein. Intern schulen wir unsere Mitarbeitenden im Rahmen der Baueinkaufstage durch Workshops zum Thema Nachhaltigkeit im Berufsalltag und in der Lieferkette.

Vonovia hat den Anspruch, umweltverträgliche Rohstoffe und Produktionsverfahren sowie nachhaltige und recyclingfähige Baumaterialien einzusetzen und gegebenenfalls entsprechende Produktinnovationen voranzutreiben. Auch in diesem Feld sollen sich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nicht ausschließen. Bei Renovierungen und Neubauten achten wir auf den Einbau energieeffizienter Elektrogeräte und arbeiten daran, den Anteil an Produkten z. B. aus Sekundärrohstoffen zu erhöhen. Da die Anforderungen auch in

puncto Entsorgung steigen, verfolgen wir den Ansatz, gefährliche oder giftige Stoffe von vornherein zu vermeiden. Wo die Entsorgung gefährlicher bzw. schadstoffbelasteter Baustoffe ein fachgerechtes und umsichtiges Vorgehen erfordert, erwarten wir von allen Dienstleistern die Einhaltung geltender Gesetze und Vorschriften, insbesondere zu Gesundheits- und Umweltschutz. Auch unsere Mitarbeiter werden diesbezüglich regelmäßig geschult.

## Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

GRI 308-1, 308-2

Unsere Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Neu- und Umbauprojekten umfasst auch die Beschaffung von Materialien in Zusammenarbeit mit Lieferanten. Deshalb ist die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards in unserer Lieferkette ein wichtiges Thema und Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Hierzu gehört bei unseren Neubau- und Umbauprojekten auch das Thema Arbeitsschutz. Vonovia regelt die Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen sowie einzelvertragliche Absprachen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. So stellen wir die Einhaltung gängiger europäischer Normen und Vorschriften im Einkauf sicher. Im Jahr 2022 werden wir uns der Weiterentwicklung unserer Prozesse vor dem Hintergrund des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) widmen, welches ab dem 1.1.2023 in Deutschland gilt. Das beinhaltet insbesondere die Überprüfung der bereits bestehenden Leitlinien, Kodizes und Prozesse, z. B. die benannte Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Maßstab hierbei wird zusätzlich die Anwendbarkeit auf die Minimum-Safeguards-Kriterien der EU-Taxonomie sein. In Schweden haben wir Umweltkriterien definiert, die alle neuen Lieferanten seit 2021 beachten müssen – im zweiten Schritt dann alle weiteren Lieferanten ab dem Jahr 2025.

Einen wichtigen Baustein im nachhaltigen Lieferantenmanagement stellt das Vonovia Partnerportal dar. Hier sind Sozial- und Umweltstandards in die Lieferantenauswahl und -zulassung direkt integriert (siehe → [Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern](#)). Wir verpflichten unsere Partner zur Beachtung und Anwendung unseres Produkthandbuchs, um die Beschaffung nachhaltiger Baustoffe zu fördern, und stehen mit ihnen in regelmäßigem Austausch zu ökologischen Baustoffen. Mehr zur Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards in der Lieferkette unter → [Achtung und Förderung der Menschenrechte](#).

# Gesellschaft und Kunden

- 52** Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- 52 Thematische Einordnung
- 53** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- 60 Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- 62 Beteiligung und Partizipation
- 63 Mitgestaltung des politischen Dialogs
  
- 64** Wohnraum und Kunden
- 64 Thematische Einordnung
- 65 Wohnen zu fairen Preisen
- 70 Bedarfsgerechtes Wohnen (demografischer Wandel)
- 72 Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- 73 Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- 73 Kundenzufriedenheit und Servicequalität

# Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



GRI 103-1, 103-2, 103-3, 203-1  
UNGC Prinzip 1



## Thematische Einordnung

Die gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel beschreiben den Veränderungsraum, in dem die Wohnungswirtschaft Angebote und Lösungen finden muss. Ob klimaneutraler Gebäudebestand (siehe [Umweltbelange](#)), zunehmender Zuzug in Städte und urbane Quartiere bei sich individuell verändernden Bedürfnissen (siehe [Wohnen zu fairen Preisen](#)) oder eine älter werdende Gesellschaft (siehe [Bedarfsgerechtes Wohnen \(demografischer Wandel\)](#)) – die Anforderungen werden komplexer und stehen zunehmend im gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis. Daher rücken – verstärkt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie – das unmittelbare Lebensumfeld der Menschen sowie das Quartier, als Gestaltungsraum für die Immobilienwirtschaft, stärker in den Mittelpunkt.

Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene in Verbindung gebracht: Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und sich mit ihrem Wohnort identifizieren. Ein ausgewogener Mix an Miet- und Eigentumswohnungen, die Einbindung von Kleingewerbe, attraktive Frei- und Gemeinschaftsflächen, die Verfügbarkeit von Nahversorgern, eine moderne Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und Mobilität, gute Bildungseinrichtungen sowie soziale und kulturelle Angebote: Das Zusammenspiel all dieser Faktoren fördert diverse und lebendige Nachbarschaften – ein Aspekt, der auch für Mieter immer wichtiger wird. Auf diese Weise nimmt die Immobilienwirtschaft zudem an der Stadtentwicklung teil und kann ihre eigene Expertise aus dem direkten Kontakt mit den Mietern in die Gestaltungsprozesse einbringen.

In Quartieren treffen eine Vielzahl an Stakeholdern mit unterschiedlichen Interessen aufeinander, u. a. durch heterogene Eigentümer- und Mieterstrukturen. Um sich zu Hause fühlen zu können, möchten viele Menschen teilhaben an den Entscheidungen darüber, wie sich die Welt rund um ihre Wohnung gestaltet. Partizipationsmaßnahmen werden daher zunehmend wichtiger, um die Akzeptanz für die Quartiersentwicklung und die damit verbundenen, häufig

## HIGHLIGHTS 2021

- > Ganzheitliche Ausrichtung zukünftiger Quartiersentwicklungen unter ökologischen und sozialen Aspekten
- > Portfoliosegmentierung auf den Quartiersansatz ausgerichtet: rund 70% des Portfolios in Quartierszusammenhängen „Urban Quarters“
- > 15 Quartiersentwicklungen mit rund 8.600 Wohneinheiten in Umsetzung (61,6 Mio. € Investvolumen), 20 weitere in der Pipeline
- > Internes Knowledge-Management zu Quartieren (Quartiersakademie und Vonovia Guide Quartiere) etabliert
- > Akuthilfe von über 400.000 € und direktem persönlichen Einsatz der Mitarbeitenden im Rahmen der Hochwasserkatastrophe in Deutschland geleistet
- > Zuwendungen für soziale/kulturelle Projekte und Einrichtungen von rund 1,5 Mio. €

langfristigen, Maßnahmen zu stärken. Unsere Erfahrung zeigt, dass durch Beteiligungsverfahren zudem noch bessere Ergebnisse erzielt werden können, indem neue bzw. andere Sichtweisen aufgenommen und in die Entscheidungsprozesse integriert werden. Gleichzeitig steigt mit zunehmender Komplexität auch die Wahrscheinlichkeit, nicht alle Stakeholder-Wünsche gleichrangig erfüllen zu können.

Der Fokus auf die Quartiersebene als Hauptgestaltungsfeld für ganzheitliche Lösungen ermöglicht es uns, Stadtentwicklung gezielt an gesellschaftlichen und ökologischen Bedarfen orientiert auszurichten und neue Potenziale aus Synergien

zu schöpfen. Insbesondere zur Erreichung der Klimaschutzziele sind innovative Lösungen gefragt, die eine Vernetzung von Gebäuden ermöglichen. Aber auch sozialer Zusammenhalt gelingt nur mit dem Blick vor die eigene Haustür – auf das Quartier.

Die soziale Infrastruktur eines Quartiers spielt daher eine wichtige Rolle für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Eine intakte Zivilgesellschaft mit all ihren sozialen und kulturellen Angeboten gibt der Vielfalt Raum und trägt wesentlich zur Attraktivität und Lebendigkeit der Quartiere bei. Soziale Einrichtungen und bürgerschaftliches Engagement unterstützen den Austausch und somit ein gelingendes Zusammenleben in lokalen Gemeinschaften.

Für sämtliche Veränderungen in den Quartieren ist sowohl die Akzeptanz der Mieter und Anwohner als auch die Politik unabdingbar. Schließlich gestalten wir das direkte Lebensumfeld der Menschen mit. Einerseits ist es uns wichtig, die Bewohner frühzeitig über geplante Maßnahmen zu informieren und ihnen so Sorgen und Ängste zu nehmen. Andererseits sehen wir in der Beteiligung der Menschen vor Ort eine große Chance, gemeinsam unsere Quartiere weiterzuentwickeln und positiv zum Zusammenhalt im Quartier beizutragen. Offene und transparente Kommunikation gegenüber und mit den Stadtverwaltungen ist ebenfalls ein essenzieller Baustein, der zum Gelingen von (Stadt-)Entwicklungsprojekten beiträgt.

Daher haben wir das Thema **Quartiersentwicklung und Beitrag zur Stadtentwicklung** als wesentlich identifiziert. Es wird ergänzt durch die wichtigen Themen **Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt, Beteiligung und Partizipation** sowie **Mitgestaltung des politischen Dialogs**, die gemeinsam zum Erfolg unserer Quartiersansätze beitragen. Wir beschreiben im Folgenden unseren Ansatz, die organisatorische Verankerung sowie die sich daraus ergebenden Ziele und Maßnahmen für das wesentliche Thema.

## Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

GRI 103-1, 103-2, 103-3, 203-1

### Unser Ansatz

Vonovia bietet den Menschen in den Quartieren ein Zuhause. Hier sollen sie an einer guten Nachbarschaft teilhaben, in der sie sich wohlfühlen und die verschiedenen Generationen miteinander verbindet. Wir sind davon überzeugt, dass ein lebenswertes Quartier die Mieterbindung stärkt und den Wert der Immobilien steigert.

Das Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen ist daher unsere bedeutsamste Lösungsebene für die ökonomische, ökologische und soziale (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Vonovia betrachtet Quartiere dabei aus einer ganzheitlichen Perspektive und entwickelt eine auf die individuellen Herausforderungen eines jeden Quartiers abgestimmte Infrastruktur, die an den Bedürfnissen der Mieter ausgerichtet ist und bauliche Gestaltung, Klimaschutz sowie soziale Angebote miteinander verbindet.

Hierzu haben wir 2021 unsere Portfoliostruktur analysiert und neu strukturiert, um den Quartiersgedanken noch stärker in den Vordergrund rücken zu können. Vonovias Wohnungsbestand befindet sich in Deutschland zu etwa 70 % in Quartierszusammenhängen – das sind 586 so genannte Urban Quarters mit einer durchschnittlichen Anzahl von etwa 430 Wohnungen. Unter einem Urban Quarter verstehen wir in diesem Zusammenhang – der Definition des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) für Quartiere 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. Neben den Urban Quarters gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die die Handlungsoptionen der Strategie und des Geschäftsmodells adaptiv angewendet werden (siehe [Das Unternehmen](#)).

Die Entwicklung dieser zusammenhängenden Wohnungsbestände bietet aus unserer Sicht viel Potenzial, baulich und gesellschaftlich gestaltend tätig zu werden und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen. Vonovia Quartiere werden dabei grundsätzlich an klaren Klimaschutzvorgaben (siehe [→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand/Energetische Modernisierung](#)) und Kriterien der Sozialverträglichkeit (siehe [→ Wohnen zu fairen Preisen](#)) ausgerichtet. Unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung des Bestandes wird dadurch um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten erweitert und hilft uns, sozial und ökologisch zukunftsfähige

Orte des Zusammenlebens zu schaffen. Synergieeffekte entfalten insbesondere im Quartiersansatz ihr Potenzial.

Daraus abgeleitet entwickeln wir eine aufeinander abgestimmte quartiersspezifische Infrastruktur, die Aspekte der baulichen Gestaltung, des Klimaschutzes sowie soziale Angebote miteinander verbindet. Unsere Klimaschutzziele rücken erst über eine systemische Quartiersbetrachtung in greifbare Nähe. Gerade hier bedarf es einer solchen holistischen Betrachtungsweise, um Quartiere analog zu unserem Klimapfad zu entwickeln und an Klimaschutzvorgaben auszurichten. Die Klimawende und das Zusammenbringen von Strom, Wärme und Mobilität gelingen vor allem im Quartierszusammenhang (siehe → **CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung**). Dieser eröffnet uns gänzlich neue Gestaltungsspielräume, bspw. für den Ausbau unseres Dienstleistungsangebots oder die Erprobung neuer Technologien wie der Sektorenkopplung (siehe → **Erneuerbare Energien und Energiemix**). Über Nachverdichtung und Dachgeschossaufstockungen schaffen wir neuen Wohnraum in Ballungsgebieten (siehe → **Nachhaltiger Neubau und Umbau**).

Wir übernehmen zudem Verantwortung für die Ausgestaltung unserer Quartiere. Dazu bauen wir die Infrastruktur den Bedürfnissen vor Ort entsprechend aus. Dabei schaffen wir Raum für Nahversorger, medizinische Angebote oder Bildungsinstitutionen, für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen ebenso wie für Kulturschaffende (siehe → **Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt**). Moderne Mobilitätsangebote wie die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (siehe → **Erneuerbare Energien und Energiemix**), Carsharing-Konzepte oder der Ausbau von Stellplätzen für Fahrräder sind ebenfalls wichtiger Bestandteil einer Quartiersentwicklung, die von Beginn an mitgedacht werden. Zudem gestaltet Vonovia Wohnumfelder, Spielplätze und Grünflächen so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken, die Aufenthaltsqualität steigern und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind (siehe → **Biodiversität**).

Quartiersentwicklungen wollen wir grundsätzlich so umsetzen, dass die Akzeptanz von Baumaßnahmen und anderen Projekten steigt. In die damit verbundenen intensiven Abstimmungsprozesse binden wir daher unsere Mieter aktiv mit ein (siehe → **Beteiligung und Partizipation**). Wir kooperieren darüber hinaus mit Behörden sowie anderen städtischen und sozialen Einrichtungen und tauschen uns mit Vertretern aus der Politik aus. Über die Gespräche mit den beteiligten Akteuren sammeln wir Erfahrungen und lassen diese in unsere Konzepte einfließen. Nur wenn diese zusammen mit unseren Ideen von allen mitgetragen werden, können wir sie erfolgreich und im Sinne der Wertschöpfung umsetzen.

### Organisatorische Verankerung

Quartiersentwicklungen werden dezentral über die Regionen geplant und gesteuert. Die Regionalgeschäftsführer für die Regionen West, Nord, Ost und Süd sind für die jeweiligen Projekte verantwortlich und setzen diese mit ihren Regionalbereichsleitungen um.

Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen West, Nord, Ost und Süd 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 – gleiches trifft zu für das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

### Ziele und Maßnahmen

Unser Ziel ist es, bedarfsgerechten und lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Dazu führen wir gemeinsam mit Städten und Kommunen Quartiersentwicklungsprojekte durch und initiieren jährlich weitere Projekte mit dem Ziel der Verbesserung der Infrastruktur, der Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie städtebaulicher Thematiken.

Konkret bedeutet dies, dass wir je nach Bedarf:

- > bezahlbaren Wohnraum durch Aufstockung, Nachverdichtung und Neubau schaffen,
- > Modernisierungen sozialverträglich umsetzen,
- > Bestände energetisch optimieren,
- > das Wohnumfeld inkl. Erholungsräumen und Spielplätzen sowie ganzheitliche Mobilitätskonzepte integrativ denken und gestalten,
- > Nahversorger, Kitas, Ärzte sowie soziale und kulturelle Angebote integrieren,
- > den Dialog mit Mietern und anderen Stakeholdern fördern, um Akzeptanz zu schaffen und Einflussnahme zu ermöglichen.

2021 befanden sich deutschlandweit bereits 15 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.600 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen. Diese umfassen verschiedene zentrale Bausteine wie energetische Sanierungen, Neubauten sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds – flankiert von weiteren sozialen Angeboten, Dienstleistungen, städtebaulichen Themen sowie notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen. Die Projekte laufen in der Regel über mehrere Jahre. 2021 investierte Vonovia 61,6 Mio. € in die 15 Quartiersentwicklungen. Im Zuge der Weiterentwicklung unserer Investitions-

# Integrationsarbeit und Co-Working in Bremer Gewerbeeinheiten



In der Bremer Bürgermeister-Smidt-Straße 47 hat Vonovia zwei leerstehende Etagen zur Zwischennutzung vermietet. Den beiden Nutzergemeinschaften stehen jeweils rd. 250 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung: In der zweiten Etage des Gebäudes hat das Afrika-Netzwerk Bremen e. V. einen neuen Standort gefunden und nutzt die Räumlichkeiten für administrative Zwecke, aber auch als interkulturelle Begegnungsstätte und Anlaufstelle. In Bremen ist eine große afrikanische Community zu Hause. Der Verein betreibt das Begegnungszentrum für Einwohner Bremens mit und ohne afrikanische Herkunft, also einen Ort für Austausch und Integration. In der zweiten Etage können Studierenden der Hochschule für Künste im Co-Working-Space zusammenarbeiten, nachdem ihre zuvor genutzten Räumlichkeiten coronabedingt geschlossen wurden. Seit September 2021 profitieren die Studierenden wieder von der gemeinsamen Raumnutzung, wenn sie an ihren Projekten im Bereich Design, Kunst und digitale Medien arbeiten. Vermittelt hat die Zwischennutzung die ZwischenZeit-Zentrale (ZZZ). Beide Nutzergruppen zahlen moderate Mietpreise. Seit März 2010 hat die ZZZ weit mehr als 400 solche Projekte vermittelt, bei denen es stets darum geht, mit der Zwischennutzung von Leerstand gute Ideen zu fördern.

„Mit dem Afrika-Netzwerk Bremen und dem Co-Working-Space haben wir zwei tolle, inklusive und junge Mietparteien für unsere Gewerbeeinheiten gefunden.“

**Timm Tebbe,**  
Vonovia Regionalbereichsleiter  
Bremen

Von links nach rechts: Oliver Hasemann (ZZZ ZwischenZeit-Zentrale Bremen), Eric Patzer (Vonovia Bremen), Virginie Kamche (Afrika-Netzwerk Bremen e. V.), Daniel Schnier (ZZZ ZwischenZeit-Zentrale Bremen), Julian Eßig (ZZZ ZwischenZeit-Zentrale Bremen) und Dustin Sherman (Mieter Co-Working-Space).



strategie werden 2022 rund 20 weitere Quartiere auf die ökologische Performance sowie gesellschaftlichen Megatrends hin analysiert und intensiv vorbereitet.

15 Quartiersentwicklungen mit

# ca. 8.600 Wohn- einheiten

in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm  
für Quartiersentwicklungen

2021 investierte Vonovia

# 61,6 Mio. €

in die 15 Quartiersentwicklungen

Ökologische und soziale Aspekte ergänzen sich im Quartiersansatz. Vonovia betrachtet daher beide Ebenen gleichermaßen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Dabei werden Städte und Kommunen, aber auch unsere Mieter eingebunden, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu werden unterschiedliche Instrumente und Kooperationen genutzt, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern (siehe → **Projektkasten „Integrationsarbeit und Co-Working in Bremer Gewerbeeinheiten“**).

In Österreich richten wir bei Bedarf ein begleitendes Quartiersmanagement ein, das sich im jeweiligen neuen Quartier so lange engagiert, bis sich die nachbarschaftlichen Strukturen gefestigt haben. Durch finanzielle Beiträge unterstützen wir zudem die soziale und technische Infrastruktur.

Ein weiterer Aspekt der Quartiersentwicklungen ist die Förderung moderner Mobilitätskonzepte – bspw. für E-Mobilität, um unseren Kunden die Möglichkeit zu geben, durch E-Ladestationen auf ein Elektroauto umzusteigen oder durch Carsharing-Angebote sogar ganz auf das eigene Auto zu verzichten. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf das Klima aus, sondern wertet die Quartiere durch den geringeren Parkflächenverbrauch auf und reduziert Kosten für unsere Kunden – und stärkt damit ihre Beziehung zu Vonovia. Im

Rahmen der E-Mobilität umfassten diese für das Jahr 2021 die unten benannten Maßnahmen – diese werden in den folgenden Jahren sukzessive in unseren Quartieren fortgeführt:

- > Reduzierung von PKW-Parkplätzen und die Einrichtung von Fahrradstellplätzen und Fahrradgaragen für E-Bikes,
- > den Ausbau von Car- und Bikesharing-Angeboten (auch für E-Fahrzeuge),
- > Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,
- > Förderung von Elektromobilität, z. B. durch die Installation von Ladesäulen für PKW oder für E-Bikes.

## Carsharing- Standorte

in Berlin, Dieburg,  
Dresden, Frankfurt am Main  
und Wien

Nach unseren internen Vorgaben sind bei Modernisierungen und Neubauten Vorrüstungen für E-Ladestationen zukünftig immer mitzudenken. Rund 30 % unserer 2021 fertiggestellten Neubauprojekte haben bereits E-Ladestationen. Auf jede neu gebaute Wohnung kommen derzeit durchschnittlich 1,7 Fahrradstellplätze und die nächste öffentliche Verkehrsanbindung ist im Schnitt in weniger als vier Minuten zu Fuß zu erreichen.

Insbesondere bei den Quartiersentwicklungen von Vonovia spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. So können neue Grün- und Spielplatzflächen sowie die Gestaltung von kommunikativen Quartierszentren außerhalb der Gebäude echten Mehrwert für die Mieter schaffen. Gerade in urbanen Umfeldern wird das Thema Erholungsräume ein zunehmend wichtiger Faktor für die Bewertung von Wohnqualität (siehe → **Projektkasten „Kennedy Garden: Rohbau ‚Lavandula‘ & ‚Orchidea‘ fertiggestellt“**). Über Projekte, beispielsweise zur Etablierung von Gemeinschaftsgärten, leisten wir einen Beitrag, um die gesellschaftliche Entwicklung positiv voranzubringen. Auch 2021 konnten wir an zahlreichen Orten Wildblumenwiesen und Insektenhabitate einrichten (siehe → **Biodiversität**).

# Kennedy Garden: Rohbau „Lavandula“ & „Orchidea“ fertiggestellt

Das KENNEDY GARDEN Projekt-Team bei der Gleichfeier (Richtfest) von „Lavandula“ und „Orchidea“.

Im 14. Wiener Bezirk, nur wenige Gehminuten von der Kennedybrücke entfernt, errichtet die BUWOG eine beeindruckende neue Wohnwelt: den KENNEDY GARDEN. Das Projekt schafft ein vielfältiges Wohnangebot von Miet- und Eigentumswohnungen und zeichnet sich durch ökologische und soziale Nachhaltigkeit aus. Aufgeteilt auf sechs Einheiten entstehen bis Anfang 2023 insgesamt 512 Wohnungen. Die Bauteile „Orchidea“ (124 Mietwohnungen, die im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative errichtet werden) und „Lavandula“ (114 freifinanzierte Mietwohnungen) haben im Oktober 2021 die Dachgleiche erreicht.

Alle Wohnungen in Kennedy Garden kommen unterschiedlichen zeitgenössischen Lifestyles und Anforderungen entgegen. Die Grundrisse sind sowohl an die Wünsche von Familien als auch an Bedürfnisse von kleineren Haushalten angepasst. Ein Teil der Wohnanlage ist speziell für Alleinerziehende konzipiert und bietet neben entsprechendem Wohnraum auch zusätzliche Gemeinschaftsräume.



In der gesamten Anlage, deren Fertigstellung für Anfang 2023 geplant ist, werden großzügige Grünflächen mit reichhaltiger Vegetation geschaffen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken und einen Beitrag zur städtischen Biodiversität leisten sollen. Auch umfangreiche Fahrradstellflächen und E-Ladestationen sind eingeplant. Darüber hinaus schafft die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Radwegenetz beste Voraussetzungen für einen nachhaltigen Lebensstil. Für eine energieeffiziente Wärmeerzeugung, welche zugleich die Umwelt entlastet und die Heizkosten der Anwohner niedrig hält, sorgen eine Brennwert-Gaskesselanlage sowie zwei Wärmepumpen, die zusätzlich über Photovoltaik-Paneele mit Strom versorgt werden. Alle ineinandergreifenden Maßnahmen tragen dazu bei, eine zukunftsweisende Form von Green Living im KENNEDY GARDEN Wohnprojekt zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund ist es ein Ziel des Projektes, das bereits mit dem Greenpass-Zertifikat ausgezeichnet wurde, auch noch das klimaaktiv-Zertifikat zu erlangen.



Umfangreiche Begrünungen der Bodenflächen und der Dächer sorgen für ein angenehmes Mikroklima in der gesamten Wohnanlage.



Quartiersentwicklung bedeutet komplexe Teamarbeit und erfordert ein umfangreiches Wissen ebenso wie innovatives Denken aller Mitarbeiter für die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Organisatorisch besteht die Herausforderung im Quartiersansatz darin, das vernetzte Denken und Arbeiten auch in der Organisationsstruktur abzubilden, Wissenstransfer zu ermöglichen und hierfür notwendige Prozesse zu etablieren. Vonovia verfolgt hierbei den Ansatz, zentral Unterstützungsleistungen für die Entscheider und Umsetzer vor Ort anzubieten und den Best-Practice-Transfer sicherzustellen.

Über das 2021 im Rahmen der Personalentwicklung gestartete interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie können sich Mitarbeiter zu Experten in der Quartiersentwicklung ausbilden lassen. Vonovia hat mit diesem Zertifikatsprogramm den Grundstein für eine aktive und innovative Lern- und Entwicklungskultur für erfolgreiche Quartiersentwicklungen gelegt. Das zwölfmonatige Programm setzt auf einen gezielten Mix aus internen und externen Referentinnen und Referenten aus Wirtschaft und Forschung, die den Teilnehmenden in virtuellen Live-Sessions, Workshops und Selbstlernangeboten verschiedene Aspekte und Themen rund um eine ganzheitliche Quartiersentwicklung näherbringen. Neben der Vermittlung innovativen Wissens steht die Ausbildung spezifischer Kompetenzen im Fokus der Quartiersakademie. Gleichzeitig wird ein systematischer Erfahrungsaustausch unter den Teilnehmenden ermöglicht. Das Programm wurde durch den Bereich Human Resources und gemeinsam mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum konzipiert und begleitet (siehe → [Projektkasten „Vonovia Quartiersakademie: Unser innovatives Expertenprogramm“](#)). Aufgrund der durchweg positiven Resonanz zum Programm wird Mitte 2022 der zweite Durchgang der Quartiersakademie starten.

Vonovia hat in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Erfahrungen bei großen Quartiersentwicklungen gesammelt und beschäftigt bundesweit Mitarbeitende, die hier über ein umfassendes Know-how verfügen. Um den internen Wissenstransfer und die Vernetzung innerhalb der Organisation zu unterstützen, haben wir – speziell für das Thema Quartiersentwicklungen – ergänzend zur Quartiersakademie im Berichtsjahr eine Wissensplattform, den Vonovia Guide Quartiere, entwickelt. In Form von Artikeln und Handlungsanleitungen stellen die internen Experten ihr Wissen zur Verfügung, damit alle Mitarbeitenden von den bisherigen Erfahrungen profitieren können. Die Bandbreite der Themen reicht dabei von gesellschaftlichen Megatrends über bauliche Lösungen bis zum Handling sozialer Projekte. Bereits zum Start wurden hierfür über 50 Themen identifiziert. Die Inhalte werden laufend erweitert und aktualisiert.

Um die Forschung rund um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier weiter voranzutreiben, unterhält Vonovia eine Stiftungs-Professur – übernommen von Prof. Dr. Jan Üblacker – an der EBZ Business School in Bochum und hat damit die Quartiersperspektive fest in die Ausbildung der Studierenden am EBZ integriert.

# Vonovia Quartiers- akademie

Fortsetzung aufgrund der durchweg  
positiven Resonanz im Jahr 2021

# Vonovia Quartiersakademie: Unser innovatives Experten- programm



„Mit der Quartiersakademie wollten wir eine Lernkultur ins Leben rufen, die den Erfahrungsaustausch zu Quartiersentwicklungsthemen fördert.“

**Nina Manns,  
HR Specialist**

Um auch im Bereich der Weiterbildung unserer Strategie nach zukunftsorientierten und nachhaltigen Quartieren Rechnung zu tragen, wurde ein Expertenprogramm rund um die Quartiersentwicklung entwickelt.

Im März 2021 starteten 19 ausgewählte Teilnehmer und Teilnehmerinnen aus unterschiedlichen quartiersnahen Unternehmensbereichen in ein einjähriges Programm. Das ungewöhnliche Programmkonzept verbindet bewährtes Fachwissen mit neuen innovativen Ansätzen. Da das Programm iterativ gestaltet ist und intern durch HR in enger Kollaboration mit den anderen Fach- und Geschäftsbereichen konzeptioniert wird, können die Inhalte flexibel an neue Anforderungen der Quartiersentwicklung sowie den Bedarf der Teilnehmenden angepasst werden. Es fördert gezielt die bereichsübergreifende Zusammenarbeit im Unternehmen und den Zugang zu externen Experten aus Wirtschaft und Wissenschaft.

Nach Abschluss bleiben die Absolventen dem Programm als Alumni weiterhin verbunden. Durch einen regelmäßigen Austausch mit künftigen Teilnehmenden sowie ein systematisches Wissensmanagement entsteht eine neue Kultur des kontinuierlichen Lernens und Netzwerkens – sowohl intern als auch mit den externen Referenten und Impulsgebern. Für den neuen Jahrgang wurden wieder knapp 20 Teilnehmende nominiert, die im Mai 2022 mit dem Programm beginnen.



Das Bochumer Wetter war beim Start der Quartiersakademie am 15./16. Juni 2021 so gut, dass auch draußen unterrichtet werden konnte.



## Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt

GRI 406-1, 413-1

Vonovia schafft durch Förder- und Unterstützungsmaßnahmen im gesellschaftlichen Bereich Werte für diejenigen, die in unseren Quartieren zu Hause sind. Das sind Menschen aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen – Vonovia hat auch im Jahr 2021 wieder neue Mieter aus über 150 Nationen, aber auch verschiedenster Alters- oder Sozialstrukturen begrüßen dürfen.

Bedarfsorientierte und funktionale Kooperationen mit sozialen Trägern, Städten und Kommunen und auch anderen Wohnungsunternehmen untermauern dabei den ganzheitlichen Quartiersgedanken und dienen als strategischer Baustein der Quartiersentwicklung. Im Mittelpunkt der Förderaktivitäten von Vonovia, die konkrete lokale Bedarfe adressieren, stehen daher sozial-gesellschaftliche und ökologische Maßnahmen, die das Miteinander im Quartier stärken, zu mehr Vielfalt beitragen und ein lebendiges Lebensumfeld fördern (siehe → **Projektkasten „Quartiersentwicklung mit und für Mieter“**). So haben wir es in unserer **Konzernrichtlinie für Spenden & Sponsoring** zusammengefasst. Diese definiert den Handlungsrahmen, innerhalb dessen die Verantwortlichen passende und bedarfsgerechte Kooperationen auswählen und durchführen können. Die Entscheidungsfreiheit vor Ort ist dabei bedeutsam, um zielgerichtet auf die jeweiligen Herausforderungen reagieren zu können. In der Folge entsteht eine – zur Vielfalt der Gesellschaft passende – Breite unterschiedlichster Maßnahmen und Programme zur Förderung des Gemeinwesens. Diese umfassen u. a.:

- > die Einrichtung von Quartierstreffs und Kitas,
- > die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Trägern sowie städtischen Quartiersmanager,
- > das Bereitstellen von Räumen und Sachleistungen für soziale und kulturelle Einrichtungen
- > die Förderung kultureller Vielfalt durch die Unterstützung von Kleinkunst
- > Hilfe für Bedürftige, z. B. über die Unterstützung der Tafeln
- > das persönliche Engagement von Mitarbeitenden, z. B. bei Aufräum- und Pflanzaktionen

Unter <http://vonovia.de/vor-ort> stellen wir eine Vielzahl an Projekten vor, die unser Engagement verdeutlichen.

# > 8.700 m<sup>2</sup>

mietzinsfreie oder vergünstigte Gewerbefläche für soziale Einrichtungen (in Deutschland)

# Rund 1,5 Mio. €

in soziale/kulturelle Projekte investiert (in Deutschland)

### Projekte und Kooperationen 2021 (Beispiele):

- > **Kultur-Stadtteilfest in Hamburg Wilhelmsburg:** Unterstützung des interkulturellen Stadtteilfestes 48h Wilhelmsburg, welches aus dem Stadtteil heraus entsteht und gestaltet wird. Einbettung in die bereits bestehende Kooperation mit unserem dortigen Quartierstreff.
- > **Quartierstreff in Ulm:** Subvention des Quartierstreffs des gemeinnützigen Vereins Phoenix Wiblingen e. V. durch Geldspende und unentgeltliche Überlassung von Räumlichkeiten
- > **Abenteuerspielplatz in Bielefeld-Baumheide:** Errichtung eines neuen Schafstalls für den Abenteuerspielplatz im Quartier durch Geldspende und Volunteering (Bauleiter/ Tischler)
- > **Schaufensterkino in Dresden:** Kostenfreie Überlassung eines leerstehenden Geschäfts auf der Hauptstraße in Dresden für den Verein Kino über Land e. V. Gezeigt wurden Kurzfilme aus aller Welt.
- > **Unterstützung von Impfkampagnen in Bremen:** Finanzielle Unterstützung mobiler Impfteams, z. B. des Deutschen Roten Kreuzes oder der Johanniter-Unfall-Hilfe in Bremen
- > **Mädchen- und Frauenzentrum in Hannover-Garbsen:** Unterstützung der individuellen Beratungs- und Gruppenangebote für Frauen und jugendlichen Mädchen des Ökumenischen Sozialprojekts NEULAND
- > **Wohnumfeldgestaltung in Leipzig:** Auf Anfrage einer Hausgemeinschaft Unterstützung bei der Errichtung eines Hausgartens durch Bereitstellung von Baumaterialien und Erde sowie Anlegen eines Insektenhabitats samt Blühwiese
- > **Bolzplatzerneuerung in Hamburg:** Errichtung eines Bolzplatzes, ergänzt um neue Sitzbänke sowie Wildblumenwiese und Insektenhabitat zur Schaffung von Sport- und Begegnungsmöglichkeiten im Quartier

# Quartiersentwicklung mit und für Mieter

Interview mit Jorunn Rådberg, Head of Social Sustainability bei Victoriahem, Schweden

## Warum braucht man eine Abteilung für gesellschaftliche Nachhaltigkeit?

**Jorunn Rådberg** – Unser Ziel ist es, unseren Mietern sicheren und komfortablen Wohnraum anzubieten, in dem sie ihr Leben gestalten können. Die schwedische Polizei hat insgesamt 61 Gebiete im ganzen Land als gefährdet eingestuft, basierend auf negativen sozioökonomischen Faktoren wie z. B. hohe Arbeitslosigkeit und Kriminalität sowie geringere soziale Integration. Da wir in 30 dieser Gebiete Wohnungen haben, möchten wir unseren Teil dazu beitragen, sie sicherer und sozial nachhaltiger zu machen. Langfristig möchten wir erreichen, dass unsere Bestände nicht mehr in der höchsten Gefährdungskategorie liegen.

## Wie arbeiten Sie auf dieses Ziel hin?

**JR** – In jedem Quartier versuchen wir, die Gesellschaft vor Ort zu stärken, und binden wichtige Akteure ein, die dort eine Rolle im Alltag unserer Mieter spielen. Auf organisa-

torischer Ebene sind dies offizielle Behörden und Institutionen, wie die Polizei und Sozialdienste, aber auch Büchereien und Schulen. Daneben unterstützen wir verschiedene Netzwerke in den Quartieren, um das Gemeinschaftsgefühl zwischen den Menschen innerhalb des Quartiers zu stärken. Schließlich kümmern wir uns auch um die Situation von Einzelpersonen.

Da es in jedem Quartier eigene Problemfelder gibt, muss unser Ansatz flexibel sein und unsere Arbeit auf den individuellen Bedürfnissen und Wünschen basieren. Dafür sind unsere Quartiersmanager so unglaublich wichtig. Sie kennen ihr Quartier, seine Besonderheiten und die Menschen, die dort leben. Aus unserem zentralen Standort in Stockholm arbeiten mein Team und ich daran, Hilfe für unsere Quartiersmanager zu koordinieren.

Die Projekte, an denen wir uns beteiligen, sind ebenso vielfältig wie unsere Quartiere. Wir unterstützen beispielsweise Migrantinnen, die positive Vorbilder sind, wir bieten den Jugendlichen vor Ort Ferienjobs an und wir organisieren eine Reihe von sportlichen Aktivitäten – das ist jedoch nur ein kleiner Ausschnitt.

## Wie messen Sie den Erfolg dieser Projekte?

**JR** – Kern unserer Arbeit ist eine langfristige Planung, um die soziale Nachhaltigkeit zu verbessern. Das allein lässt sich im Jahresvergleich nur schwer in Zahlen ausdrücken, aber es gibt quantifizierbare Indikatoren. Sinkende Kriminalitätsraten, weniger Vandalismus in unseren Quartieren, weniger Gewalt, weniger Schulabbrecher, mehr Jugendliche, die eine Arbeit aufnehmen – das sind alles Zeichen dafür, dass unsere Bemühungen erfolgreich sind. Natürlich ist auch die Einstufung der einzelnen Gebiete in Schweden durch die Polizei ein offizieller Maßstab. Wenn eines unserer Quartiere als weniger sozial gefährdet eingestuft wird, ist das eine großartige Bestätigung dafür, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Damit will ich nicht sagen, dass es einfach ist, den Erfolg eines bestimmten Projekts zu prognostizieren. Wir mussten feststellen, dass einige Ideen vielversprechend anfangen, sich dann aber nicht wie erhofft entwickeln. Andererseits gibt es Projekte, bei denen wir unsicher waren, die dann aber auf völlig unerwartete Weise tolle Ergebnisse erzielen. Am wichtigsten für uns ist die Erkenntnis, dass wir mit und für Menschen arbeiten – und es damit immer ein Überraschungsmoment gibt.



Eine besondere Herausforderung stellte im Sommer 2021 die Hochwasserkatastrophe in den deutschen Bundesländern Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen dar, die insbesondere im Ahrtal große Verwüstungen hervorrief und viele Menschen in akute Notlage geraten ließ. Vonovia hat auf diese Situation schnell reagiert: Bereits in den ersten Tagen der Katastrophe waren die örtlichen Kollegen im (auch ehrenamtlichen) Einsatz, um Schäden aufzunehmen und direkt mit der Vergabe von Wohnungen zu starten. Die Mitarbeitenden des Vonovia Technischer Service (VTS) sowie des Wohnumfeldservices haben tatkräftig bei den Aufräumarbeiten unterstützt. Im Regionalbereich Rheinland gingen fast 300 Anfragen für Ersatzwohnungen im Rahmen der Flutkatastrophe ein. Um unkompliziert und schnell helfen zu können, haben wir den Vermietungsprozess erleichtert und auf Kautions- und Bonitätsprüfung sowie die erste Mietzahlung verzichtet und ein sofortiges Kündigungsrecht eingeräumt. Über unsere sozialen Medienkanäle konnte das Angebot rasch verbreitet werden. Mittels Sachspenden, v. a. dringend benötigte Heizkessel, haben wir darüber hinaus weitere Hilfestellung beim Wiederaufbau leisten können. Insgesamt haben wir rund 400.000 € zur Wiederherstellung der Wohnungen bzw. zur Herrichtung von Ersatzwohnraum investiert.

## Rund 400.000 €

**Investitionen in Wiederherstellung von Wohnraum und Ersatzwohnraum nach der Flutkatastrophe**

Im Berichtsjahr konnten wir unsere Unterstützungsleistungen um eine weitere besondere Kooperation erweitern: In den kommenden Jahren fördern wir das bundesweite Angebot des Silbernetz e. V. – einer Telefonhotline gegen Einsamkeit im Alter. Wir informieren unsere Mieter über das Angebot und schaffen so Kontakte, stellen dem Verein Räume für Schulungen zur Verfügung und fördern die Infrastruktur des Vereins mit einer jährlichen Spende.

Ergänzt werden die Förderinstrumente durch unsere Stiftungsarbeit, vor allem im Rahmen der Vonovia Sozialstiftung, der Vonovia Mieterstiftung e. V. sowie der Stiftung Mensch und Wohnen. Mit ihrer Hilfe setzen wir Fördermaßnahmen zugunsten unserer Mieter und des Mietumfelds um. Weiterhin unterstützen wir Mieter in sozialen Notlagen. 2021 betrug das Fördervolumen unserer Stiftungen etwas über 200.000 €.

**Fördervolumen der Stiftungen in Höhe von über**

## 200.000 €

### Beteiligung und Partizipation

Partizipationsprozesse spielen insbesondere – aber nicht nur – bei umfassenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen eine Rolle. Bei Bauvorhaben gibt es einen gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsprozess, den wir konsequent einhalten. Darüber hinaus nutzen wir umfassende freiwillige Beteiligungsformate, in denen wir Mieter zu Wort kommen lassen, und durch die sie Einfluss auf die Ausgestaltung der jeweiligen Projekte, zum Beispiel zu den Themen Wohnumfeld- und Parkplatzgestaltung ausüben, können. Aktiv gestaltete Partizipationsprozesse und Bürgerbeteiligungsverfahren setzen daher bereits in der Planungsphase an – manchmal bereits mehrere Jahre vor der tatsächlichen Baumaßnahme – und helfen uns, gemeinschaftliche Lösungen für das jeweilige Quartier zu erarbeiten.

Wir setzen dabei auf unterschiedliche Formate wie Mieterbefragungen, Haustür- oder Einzelgespräche, Mieterversammlungen und -workshops sowie Informationsveranstaltungen und Kiezspaziergänge. Erste Ansprechpersonen für Anliegen der Menschen im Quartier bleiben aber immer die Objektbetreuer und Quartiersmanager sowie unsere Vermietungsbüros.

Auch 2021 war der Dialog noch von den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie geprägt. Wir haben daher die bereits 2020 vorgenommenen Anpassungen an die veränderten Rahmenbedingungen – zum Beispiel den häufigeren telefonischen Kontakt zu vor allem langjährigen oder älteren Mietern – weitergeführt. Nach Absprache fanden zudem persönliche Termine unter strenger Einhaltung der Hygieneregeln statt. Große Informationsveranstaltungen haben wir durch Quartiersrundgänge in kleiner Runde oder durch Videokonferenzen ersetzt. Beteiligung lebt jedoch vom Mitmachen sowie dem niedrigschwelligen Zugang dazu – daher stoßen hier die digitalen Formate (bislang) an ihre Grenzen.

## Mitgestaltung des politischen Dialogs

Informationen zu unseren Aktivitäten zur Mitgestaltung des politischen Dialogs finden Sie im Abschnitt → **Stakeholder-Orientierung**.

# 79

## Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren trotz Corona durchgeführt

### Projekte im Jahr 2021 (Beispiele):

- > **Quartier Düsseldorf-Lichtenbroich:** Für die Quartiersentwicklung hat Vonovia über 400 Mietern die Möglichkeit eingeräumt, ihre Ideen und Anregungen im Rahmen von Online-Diskussionsrunden sowie -Workshops in die fortlaufende Projektplanung zum Neubau von 58 Wohneinheiten sowie 150 Mehrfamilienhäusern einzubringen.
- > **Quartier Duisburg-Hüttenheim:** Im Rahmen der Quartiersentwicklung informieren wir die Mieter, aufgrund der Kontakteinschränkungen durch die Corona-Pandemie überwiegend kontaktlos. Da wir möglichst viele Wünsche der Bewohner berücksichtigen möchten, laden wir sie auf postalischem Wege, über die Mieter-App und auch direkt telefonisch dazu ein, sich zu beteiligen.
- > **Quartier Dortmund-Westerfild:** Im Quartier sollen neue Outdoor-Fitnessangebote entstehen. Um den Wünschen der Mieter gerecht zu werden, führt Vonovia eine Online-Umfrage durch. Mit den Antworten zu den Interessen und Bedürfnissen der Bewohner sollen die Quartiere „fitter“ gestaltet werden.

# Wohnraum und Kunden



GRI 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2

UNGC Prinzip 1



## Thematische Einordnung

Mit unseren Unternehmensaktivitäten erfüllen wir eines der elementarsten Grundbedürfnisse – jenes nach Wohnen. So divers unsere Mieterschaft ist, so unterschiedlich sind auch die jeweiligen Bedarfe und Lebensumstände unserer Kunden. Analog dazu sind auch die regionalen Wohnungsmärkte, auf denen wir agieren, von unterschiedlichen Herausforderungen geprägt. Insbesondere in urbanen Ballungsräumen wird verfügbarer Wohnraum zusehends knapper bei gleichbleibend hoher Nachfrage. Dies geschieht in einem allgemeinen Kontext sich verschärfender Klimaschutzanforderungen – was jedoch gerade im Gebäudesektor kostenintensiv ist. Insbesondere bei Modernisierungen gilt es daher, auf die individuellen Leistungsmöglichkeiten unserer Mieter Rücksicht zu nehmen, um keinen unserer Kunden zu verlieren. Denn für uns ist es von grundlegender Bedeutung, unseren Mietern eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Eine grundsätzliche Herausforderung in diesem Handlungsfeld besteht somit darin, ein nach wie vor breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bereitstellen zu können, welches sich gleichzeitig an unserem Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes ausrichtet.

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum prägt mit unveränderter Brisanz den öffentlichen Diskurs. Besonders angespannt zeigt sich die Wohnsituation in großen Ballungszentren wie Berlin: Das vom Berliner Senat im Jahr 2019 eingeführte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) wurde im Berichtsjahr vom Bundesverfassungsgericht als mit dem Grundgesetz unvereinbar angesehen. Im Herbst 2021 hat eine Mehrheit der Stimmberechtigten in Berlin mittels eines Volksentscheides den Berliner Senat beauftragt, sich mit den Forderungen zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen in Berlin auseinanderzusetzen. Hierin zeigt sich, wie dringlich ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in Ballungszentren wie Berlin ist und wie groß der Druck auf politische Entscheidungsträger. Hiermit bekräftigt sich auch der Kurs der Vonovia, insbeson-

## HIGHLIGHTS 2021

- > Zahlreiche Kooperationvereinbarungen mit Städten und Gemeinden zur Sicherung von Wohnraum und fairen Mieten umgesetzt
- > Durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten bei 1,24 €/m<sup>2</sup> stabil gehalten
- > Etabliertes Härtefallmanagement weiter umgesetzt und 654 von 874 Härtefalleinwänden – rund 75 % – positiv beschieden
- > Einheitliche Standards für Härtefallregelungen bei Modernisierungen mit dem Deutschen Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen erarbeitet und eingeführt
- > Zahlreiche Projekte und Maßnahmen nach Housing-first-Ansatz zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit durchgeführt
- > Rund 10.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht (teil-)modernisiert (30 % der Neuvermietungen)
- > Kundenzufriedenheit um 4,5 % zum Vorjahr gesteigert und auf Allzeithoch gebracht
- > Kunden-App weiter ausgebaut. Rund 92.000 aktive Nutzer

dere unser Anspruch, ausreichend Wohnraum für alle zu angemessenen, fairen Preisen zur Verfügung zu stellen.

Der demografische Wandel fordert zudem eine stärkere Anpassung herkömmlicher Wohntypen an die Bedarfe einer alternden Bevölkerung. In Deutschland wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. In einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, vielen Menschen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden möglichst lange zu ermöglichen. Dem Erhalt und der Qualitätssteigerung von Wohnraum durch bedarfsgerechten Aus- und Umbau kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund forcieren wir durch Instandhaltung, Modernisierung, Neubau oder, sofern dies bautechnisch möglich ist, entsprechenden Umbau die Entwicklung bedarfsgerechter Wohnungen. Dabei zeigt sich immer wieder, dass es nicht immer zwangsläufig die hohen und dadurch kostenintensiven Anforderungen an die Barrierefreiheit, z. B. nach der entsprechenden DIN-Norm sein müssen, um eine Wohnung altersgerecht ausgestalten zu können. Häufig lassen sich bereits mit moderaten Maßnahmen wirksame Lösungen für ältere Mieter finden, die zudem kostengünstig umgesetzt werden können. Wir verstehen es als unsere Aufgabe, diese Lösungen weiterzudenken und zu realisieren.

Unsere Mieter stehen im Mittelpunkt unserer Unternehmensaktivitäten. Daher ist Kundenzufriedenheit eine wichtige Messgröße für unseren Erfolg als Unternehmen. Wir möchten unseren Kunden jederzeit als Ansprechpersonen auf Augenhöhe zur Seite stehen. Wichtig ist für uns vor allem, ob sich Mieter in ihren Wohnungen und ihren Quartieren wohl fühlen. Die Zufriedenheit der Kunden bestimmt den Erfolg von Vonovia maßgeblich. Dabei spielen die Qualität der Kundenbetreuung sowie der Serviceleistungen eine wichtige Rolle. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um diese Erwartungshaltung zu erfüllen.

Wir haben im Handlungsfeld Wohnraum und Kunden die Themen **Wohnen zu fairen Preisen, Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln** in Bezug auf demografischen Wandel sowie **Kundenzufriedenheit und Servicequalität** als wesentlich für Vonovia definiert. Weitere wichtige Themen sind Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten, Instandhaltung von Bestandsimmobilien sowie Dialog mit Mietern.

## Wohnen zu fairen Preisen

GRI 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2

### Unser Ansatz

Bedarfsgerechten Wohnraum für alle zur Verfügung zu stellen ist das Kerngeschäft von Vonovia. Dabei besteht die grundsätzliche Herausforderung für uns darin, ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands bereitstellen zu können. Wir betrachten Sozialverträglichkeit und Transparenz unserer Mieten in diesem Kontext als eine der wichtigsten Stellschrauben. Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Neubau – weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Aus unserer Sicht sind regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten notwendig und förderlich für die Erreichung unserer Ziele.

In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen an und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen (siehe → **Projektkasten „Frankfurt und Vonovia kooperieren für klimagerechtes Wohnen zu fairen Preisen“**). In Deutschland sind derzeit rund 10 % unserer Wohnungen preisgebunden. Dabei handeln wir zum Schutz von Mietergruppen mit wenig Einkommen individuelle Vereinbarungen zu preisgebundenem Wohnraum aus und tragen zur Sicherung von Bestandsmieten sowie weiterreichender sozialer Vereinbarungen bei. Hierzu setzen wir zunehmend auf konkrete und weitreichende Vereinbarungen mit Städten und Gemeinden, z. B. in Frankfurt am Main, Berlin, Köln oder München. Auch der Einsatz öffentlicher Fördermittel hilft uns – jetzt und in Zukunft – dabei, bestehenden und neuen Wohnraum für unsere Mieter bezahlbar zu gestalten und gleichzeitig Klimaschutzthemen umzusetzen. So können wir zu einer ausgewogenen Mieterstruktur und sozialen Heterogenität in unseren Quartieren beitragen.

Vereinbarungen mit Städten  
und Gemeinden zum

# Schutz von Mietern

und zur Sicherung von Bestandsmieten

# Frankfurt und Vonovia kooperieren für klimagerechtes Wohnen zu fairen Preisen



**„Wir denken langfristig und möchten, dass die Menschen bei uns wohnen bleiben.“**

**Arnd Fittkau,  
Vonovia SE, CRO**

Premiere für Frankfurt: 2021 hat die Stadt mit Vonovia Regelungen für nachhaltiges Wohnen zu fairen Preisen vereinbart. Dies ist die erste Absprache der Stadt Frankfurt mit einem Privatunternehmen dieser Art: Im März 2021 wurde die „Vereinbarung für klimagerechtes und bezahlbares Wohnen in Frankfurt“ von Vonovias Vorstand Arnd Fittkau und Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann unterzeichnet. Sie zielt darauf ab, die Lage am Frankfurter Wohnungsmarkt für Mieter zu entschärfen und die sozialen Aspekte des Wohnens zu stärken. Deshalb sind konkrete Maßnahmen und Zielvorgaben formuliert: Vonovia begrenzt die durchschnittliche Steigerung von Bestandsmieten auf Höhe der Inflationsrate und für drei Jahre auf ein Prozent. Es ist außerdem verabredet, dass Neubauvorhaben 30 Prozent geförderte Wohnungen umfassen. Außerdem kümmern sich die beiden Partner gemeinsam um Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder gefährdet sind: Für sie stellt Vonovia langfristig bis zu einhundert Wohnungen bereit, die in Zusammenarbeit mit der Sozialarbeit der Stadt zusätzliche Hilfestellung geben. Ferner schreibt die Vereinbarung Maßnahmen fest, um Mieter während laufender Modernisierungsmaßnahmen zu entlasten. Auch für die Dauer der Pandemie gelten für die Mieter großzügige Regelungen bei der Begleichung der Mietzahlung.

Fortsetzung der

# Selbstverpflichtungen

bei Modernisierungen und Ü70-Garantie  
zum Schutz älterer Menschen

Unsere freiwillige Selbstverpflichtung in Deutschland, bei Modernisierungen die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter bei 2 €/m<sup>2</sup> zu deckeln, behalten wir grundsätzlich weiter bei. Sollte überproportional viel CO<sub>2</sub> - und damit weitere Heizkosten für die Mieter – gespart werden können, kann projektbezogen eine Zielabwägung zugunsten der Klimaschutzmaßnahme getroffen werden. Auch unsere Selbstverpflichtung zum besonderen Schutz von Menschen über 70 Jahre bei regulären Mieterhöhungen setzen wir fort: Denn es ist uns ein Anliegen, dass sich unsere Mieter höheren Alters keine Existenzsorgen aufgrund steigender Mieten machen müssen oder ihr Zuhause bei uns verlieren.

In Schweden sucht Victoriahem den Konsens mit Mietervereinungen, auch im Bezug auf etwaige Mietpreisänderungen. Diese werden also in Verhandlungen eruiert und verabschiedet. Mieterhöhungen erfolgen jährlich, zwischen 1-2%, oder nach Modernisierungen auf einen höheren Standard.

Ein ergänzender Baustein hinsichtlich unseres Ziels, unseren Kunden bezahlbaren Wohnraum auf lange Sicht zu bieten, sind die individuellen Hilfen, die wir in erster Linie über unser etabliertes Härtefallmanagement anbieten. Alle Mieter haben die Möglichkeit, bei energetischen Modernisierungen Härtefalleinwände durch besondere Belastungen geltend zu machen. Das Team, welches aus fünf Härtefallmanagern in der Zentrale in Bochum und insgesamt 25 Quartiersmanagern vor Ort besteht, kümmert sich um jeden einzelnen Fall und erarbeitet gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Unser Ziel ist dabei immer, dass die Menschen in ihren Wohnungen bleiben können und ihr Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt.

Team aus

# 5 Härtefall- und 25 Quartiers- managern

erarbeitet gemeinsam mit dem Mieter  
eine individuell passende Lösung

Lösungen bieten wir auch für besonders schutzbedürftige Menschen wie Geflüchtete oder Obdachlose. Dies tun wir z. B. im Rahmen von speziellen Vereinbarungen mit Landesregierungen, Städten und Kommunen sowie anderen Wohnungsunternehmen. Wir tun dies, weil wir überzeugt davon sind, dass sozialer Zusammenhalt nur durch gelungene Integration bzw. Inklusion entsteht. Und diese beginnt am Wohnort.

## Organisatorische Verankerung

Die Gestaltung der Mieten und der kommunalen Vereinbarungen werden dezentral über die Regionen verantwortet. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft mit den Geschäftsbereichen Nord, Ost, Süd und West sowie die Bereiche Kundenservice und Portfoliomanagement verantwortlich. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert. Das Härtefallmanagement ist beim Portfoliomanagement angesiedelt. Es wird seit 2019 von Quartiersmanagern in den einzelnen Regionen vor Ort unterstützt, um betroffene Mieter noch besser betreuen zu können.

## Ziele und Maßnahmen

In Zeiten einer sich verschärfenden Wohnungsknappheit verleihen wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung auch dadurch Ausdruck, dass wir Wohnraum zu transparenten und fairen Preisen für jeden individuellen finanziellen Rahmen anbieten wollen. Ein Blick auf die Ergebnisse unserer Neukundenauswertung zeigt, dass wir für eine vielfältige Mischung an Menschen den passenden Wohnraum bereitstellen. So groß wie die Zahl der Neuvermietungen in 2021 in Deutschland – 35.322 – ist mit über 150 Nationen auch unsere Kundschaft vielfältig. Während von ihnen etwa die Hälfte ledig sind, besteht die durchschnittliche Haushaltsgröße aus 1,8 Personen. Neuvermietungen gingen in 2021 zu 9% an Studierende und Auszubildende – das macht sich auch in der Altersstruktur bemerkbar: 47% sind zwischen 18 und 30 Jahren alt. Die Top3-Standorte für Neuvermietungen 2021 waren Dresden, Berlin und Dortmund.

# über 150 Nationen

**zählt unsere vielfältige Kundschaft**

In Berlin, unserem zweitpopulärsten Standort für Neuvermietungen, haben wir als Vonovia mehrere Zeichen gesetzt, um an der Situation – und im Verhältnis zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungsunternehmen – etwas zu ändern. So haben wir in einem ersten Schritt auf mögliche Mietnachforderungen aus der Verfassungsgerichtsentscheidung zum Berliner Mietendeckel verzichtet. Einen weiteren Schritt sind wir gemeinsam mit der Deutsche Wohnen über unseren „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“ gegangen. Dieser beinhaltet den Verkauf von 14.750 Wohnungen an kommunale Wohnungsunternehmen, die freiwillige Begrenzung von Mietsteigerungen in Berlin innerhalb der nächsten fünf Jahre und die verbindliche Zusage für den Neubau von 13.000 Wohnungen. Auf diesem Wege gehen wir aktiv gegen die Wohnungsknappheit in Berlin an.

## „Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen“

**Dieser beinhaltet den Verkauf von 14.750 Wohnungen  
an kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin**

Auch in München haben wir (bereits 2020) mit der Stadt einen Rahmenvertrag geschlossen, um die langfristige Vermietung kostengünstiger Wohnungen sicherzustellen. Die Kooperation sieht zwei Modelle zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums vor: Zum einen werden Wohnungen an Menschen mit Anspruch auf geförderten Wohnraum vermietet, zum anderen werden Dienstkräfte der Landeshauptstadt mit geringer Einkommensstufe mit passenden Wohnungen unterstützt. Diese und weitere Kooperationen mit Kommunen und Städten – unter anderem auch die Einrichtung einer unabhängigen Schlichtungsstelle in Dresden – zeigen, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und in ihren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen berücksichtigt.

Eine moderate und sozialverträgliche Mietenentwicklung ist Ausdruck unserer Bemühungen, Wohnraum für alle zur Verfügung stellen zu können. Die durchschnittliche Miete betrug im Berichtsjahr konzernweit 7,38 €/m<sup>2</sup> (in Deutschland 7,19 €/m<sup>2</sup>). Dabei achten wir alle regulierenden Vorschriften wie Mietpreisbremsen oder Mietspiegel. Die durchschnittliche Modernisierungsumlage lag im Berichtsjahr bei 1,24 €/m<sup>2</sup> – und ist damit identisch zum Vorjahr. Hier zeigt sich, dass wir den Rahmen unserer Selbstverpflichtung zur Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 €/m<sup>2</sup> auch 2021 bei weitem nicht ausgeschöpft haben.

# 7,19 €

**durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup>  
(in Deutschland)**

# 1,24 €/m<sup>2</sup>

**durchschnittliche Umlage der  
Modernisierungskosten (in Deutschland)**

Dennoch gibt es immer wieder Menschen, die – aus unterschiedlichen Gründen – Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungsumlagen nicht stemmen können. Hier greift unser etabliertes Härtefallmanagement, das sowohl bei wirtschaftlichen als auch persönlichen Härtefällen helfend eingreift und mit dem betroffenen Mieter gemeinsam eine individuell passende Lösung erarbeitet. Dies kann z. B. bedeuten, dass Mieterhöhungen gestundet oder nicht bzw. nicht in geplanter Höhe umgesetzt werden. Im Fall von persönlichen Härten kann dies aber auch bedeuten, dass wir bei Umzügen, beim Möbelrückener oder bei der Suche nach einer Alternativwohnung unterstützen. Das Härtefallteam ist über eine eigene Rufnummer direkt erreichbar. Dadurch wird sichergestellt, dass unsere Kunden feste Ansprechpersonen haben. Die Härtefallmanager führen bei Eingang einer Härtefallmeldung eine erste Vorabprüfung durch und übergeben die weitere Bearbeitung an das Quartiersmanagement, das persönlichen Kontakt mit den Mietern aufnimmt. Im Berichtsjahr haben 874 Kunden einen entsprechenden Härtefallantrag bei Vonovia gestellt, wovon wir 654 positiv beschieden haben – das entspricht einer Bewilligungsquote von 75%.

# Bewilligungsquote: 75 %

**874 Kunden haben einen Härtefallantrag bei Vonovia gestellt, wovon wir 654 positiv beschieden haben**

2021 haben wir uns außerdem mit dem Deutschen Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen auf einheitliche Standards für Härtefallregelungen bei Modernisierungen verständigt und wenden einen gemeinsamen Orientierungsleitfaden an. Wir tragen damit zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei.

Unsere Ü70-Regelung zum Schutz älterer Mieter haben wir weiter fortgeführt und seit 2019 auf diese Weise bislang über 500 Menschen (bei knapp 1.000 Anfragen) individuell helfen können. Im Berichtsjahr haben wir 161 positive Entscheidungen bei 316 Anfragen treffen können.

Welchen besonderen Unterschied unser Ansatz zum Härtefallmanagement für unsere Mieter machen kann, wird durch die Corona-Pandemie weiter verdeutlicht: Denn das Bedürfnis nach Sicherheit im eigenen Lebenskontext, der vor allem stark mit den eigenen vier Wänden verbunden ist, ist auf Seiten unserer Kunden höher denn je. Als direkte Reaktion auf diesen Umstand hat Vonovia folgende Garantie ausgesprochen: Kein Mieter verliert aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten, die im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen, seine Wohnung. Auch wenn wir einen leichten Rückgang bei ausstehenden Mietzahlungen festgestellt haben, hatte diese Garantie auch in 2021 Bestand.

## Vonovia Mietentwicklung seit 2019



Steigerung von 2018 auf 2019 insbesondere auf Akquisition Hembla zurückzuführen; Mieten in Schweden aufgrund des (Warm-)Mietsystems nur bedingt mit Mieten in Deutschland und Österreich vergleichbar; ohne Deutsche Wohnen.

Eine besonders vulnerable Gruppe sind die von Obdachlosigkeit betroffenen oder bedrohten Menschen. Auch im Berichtsjahr haben wir daher 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 Wohnraum zur Verfügung – beispielsweise in Köln, wo wir sowohl eine Vereinbarung mit den Sozialdiensten katholischer Frauen und Männer als auch mit der Drogenhilfe Köln abgeschlossen haben. Letztere sieht ergänzend die Etablierung eines betreuten Wohnens für Suchtkranke sowie Infoveranstaltungen zur Suchtprävention vor. Um im Mieteralltag für Suchtverhalten und andere Konflikte zu sensibilisieren und Anlaufstellen für weiterführende Hilfen publik zu machen, wird ein gemeinsames Case Management installiert. Oder in Bonn, wo wir mit dem Verein Frauen helfen Frauen im Rahmen der nordrhein-westfälischen Landesinitiative „Endlich ein Zuhause“ zusammenarbeiten. Mit der Stadt Leipzig konnten wir zu Beginn des Jahres 2022 eine entsprechende Kooperation vereinbaren, nachdem wir bereits seit November 2021 ein Wohnungslosenprojekt der Johanniter unterstützen und hierfür Wohnraum zur Verfügung stellen.

### Umsetzung und Unterstützung

# Zahlreicher Projekte und Maßnahmen

### Dabei verfolgen wir den Housing-first-Ansatz

Im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick haben wir dem „Haus Strohalm“, einer Obdachloseneinrichtung, in einem Neubau der BUWOG neue Räumlichkeiten zur Verfügung stellen können, nachdem der alte Standort der von der Stiftung SPI (Sozialpädagogisches Institut Berlin) getragenen Einrichtung geschlossen werden musste. Für das über 44 Plätze verfügende Haus haben wir die Stiftung SPI bereits in die Planungsprozesse in der Bauphase einbezogen und den Neubau nach ihren Bedürfnissen ausgerichtet und ausgestattet.

Neben dem Thema Obdachlosigkeit unterstützen wir auch weitere Gruppen mit besonderem Schutzbedarf. So koope-

rieren wir in Berlin mit dem Verein Hestia e.V, dem wir in den kommenden Jahren 15 Wohnungen zur Verfügung stellen wollen. Diese sollen als Zufluchtswohnungen für Frauen und Kinder, die Gewaltsituationen ausgesetzt sind oder waren, genutzt werden können.

Des Weiteren bieten wir auch weiterhin Wohnraum für Geflüchtete an. Dies gilt für das Jahr 2022 insbesondere für Menschen aus der Ukraine, die ihre Heimat verlassen mussten, um dem Krieg zu entfliehen. Ihnen stellen wir möglichst schnell und unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung. Dafür greifen wir auf ein Instrument zurück, das sich schon in der Flüchtlingskrise 2015/16 bewährt hat. Damals haben wir eine Plattform – die sog. Wohnraumkarte – gegründet, über die Kommunen exklusiv auf Wohnungen von verschiedenen Wohnungsunternehmen zugreifen konnten. Dieses sehr erfolgreiche Format setzen wir 2022 erneut ein. Darüber hinaus geben wir unseren Handwerkern die Möglichkeit und das Baumaterial, um Wohnungen für Geflüchtete herzurichten – selbst, wenn diese Wohnungen nicht zu unserem Bestand gehören.

## Bedarfsgerechtes Wohnen (demografischer Wandel)

GRI 103-1, 103-2, 103-3

### Unser Ansatz

Prognosen zufolge wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das bestehende Angebot in Deutschland bis zum Jahr 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ist es uns ein Anliegen, Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dem damit verbundenen Umstand sich verändernder Bedarfe unserer Kunden sowie den Herausforderungen auf den Immobilienmärkten, die dies mit sich bringt, wollen wir mit unserem breiten und vielschichtigen Wohnungsangebot begegnen. Dies betrifft vor allem die Bereiche des barrierearmen und altersgerechten Wohnens. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es Vonovia wichtig, dass weiterführende Pflegeangebote niedrigschwellig zur Verfügung stehen. Diese Logik unterstreicht einmal mehr die Wichtigkeit unseres quartiersbezogenen Handlungsansatzes. Denn bedarfsgerechtes Wohnen hört nicht an der eigenen Türschwelle auf, sondern nimmt die alltäglichen Bedarfe der Mieter sowie das weitere soziale Umfeld in den Fokus.

Mit der konsequenten Ausrichtung auf den bedarfsgerechten Aus- und Umbau stellen wir uns auf den demografischen Wandel ein, um auch unsere Mieterschaft im höheren Alter mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Hier prüfen wir stets auch die Möglichkeit der Teilmodernisierung, um Kosten und eventuelle Einschränkungen gering zu halten. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich für uns ein gutes zeitliches Fenster, um entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen. In Österreich werden zudem alle Neubauten so konstruiert, dass sie auch später noch bedarfsgerecht angepasst werden können. Dabei richten wir uns nach den jeweiligen Bauordnungen bzw. OIB-Richtlinien sowie weiteren Normen als Planungsgrundlagen für barrierefreien bzw. behindertengerechten Neubau.

Darüber hinaus erweitern wir fortlaufend unser Angebot an sozialen Dienstleistungen und Kooperationen bzw. unsere Investitionen in die sozialen Infrastrukturen unserer Quartiere, um den Bedürfnissen unserer Mieter gerecht zu werden.

### Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für die Programme zum altersgerechten Wohnen liegt beim Chief Rental Officer (CRO). Die Ausgestaltung des Umbaumaßnahmenprogramms wird zentral unterstützt und über die Regionen umgesetzt. Veränderungen am baulichen Zustand werden in der Regel durch den Technischen Service vorgenommen.

In Österreich erfolgen bedarfsgerechte Sanierungen und Umbauten in enger Abstimmung zwischen der technischen Immobilienverwaltung und dem Regionalmanagement/Asset Management. Im Development werden schon im Vorfeld die Lage und die projektspezifische Definition des zu realisierenden Wohnungsmix und seiner Ausstattung bestimmt.

#### Ziele und Maßnahmen

Wir möchten, dass unsere Mieter möglichst lange sicher und gesund in ihren Wohnungen leben können. Wir verfolgen daher das Ziel, jedes Jahr in 30 % der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. Dabei gehen wir zumeist in Form von Teilmodernisierungen vor, wodurch wir das Produkt bezahlbar halten wollen. So können wir Wohnungen Stück für Stück, idealerweise den Lebensphasen unserer Kunden entsprechend, bedarfsgerecht nachrüsten.

Bei Bau- und Modernisierungsplanungen achten wir zudem auf Möglichkeiten zur Anpassung von Wohnungsgrößen. Dabei ist eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 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. 2021 konnten rund 10.000 Wohnungen barrierearm - und somit altersgerecht - (teil-) modernisiert werden. Das sind rund 30 % der Neuvermietungen in Deutschland im Berichtsjahr.

# Rund 10.000 Wohnungen

**in Deutschland altersgerecht (teil-)modernisiert  
(rund 30 % der Neuvermietungen)**

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier eine wichtige Rolle. Deshalb setzen wir, neben den senioren- und behindertengerechten baulichen Ausbauten auch Investitionen in alternative Wohnformen mit weiterführenden Betreuungsangeboten um. Dazu zählen in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Dienstleistern auch Betreuungs- und Unterstützungsangebote für ältere Mieter. Beispiele hierfür sind spezielle Demenz-Wohngemeinschaften oder die Einrichtung von Quartierstreffs. Mit der Humanika-Gruppe, einem Anbieter von alternativen Wohnangeboten für Menschen mit Unterstützungsbedarf in Nordrhein-Westfalen, hat Vonovia eine

NEUE NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHLE 2021

# rd. 30 %

## Anteil barrierearm (teil-) modernisierter Wohnungen

an Neuvermietungen  
in Deutschland

Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Gemeinsames Ziel der Unternehmen ist es, ihr im Ruhrgebiet (Essen) bereits etabliertes und erfolgreiches Angebot von Demenz-Wohngemeinschaften auch im Rheinland anzubieten. Erste konkrete Projekte sind bereits in Planung. In Berlin entstehen in unserem Neubauquartier „Alboingärten“ 15 Wohnungen für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen. Den Betrieb des therapeutischen Wohnens übernimmt die AWO pro:mensch gGmbH als sozialer Träger. Hinsichtlich alternativer Wohnformen stellen wir im Rahmen einer umfangreichen Quartiersentwicklung beispielsweise Künstlergemeinschaften im Essener Eltingviertel Raum zur kreativen Arbeit sowie zur gemeinsamen Begegnung und zum Austausch im Stadtviertel mietfrei zur Verfügung (siehe → **Projektkasten** „Eltingviertel Goes Art“).

# 15 Wohnungen

**entstehen in unserem Berliner Neubauquartier  
„Alboingärten“ für Menschen mit psychischen  
Beeinträchtigungen**

Mit unseren Kunden und Zielgruppen wollen wir ins Gespräch kommen und ihre Bedarfslagen noch besser verstehen. Deshalb setzen wir in Österreich den Dialog sowohl mit Frauenorganisationen als auch mit Initiativen fort, die sich für altersgerechtes Wohnen einsetzen, z. B. JUNO, ROSA oder Kolokation.

# Eltlingviertel Goes Art

Das Essener Eltlingviertel am nördlichen Stadtrand, nicht weit von Innenstadt und Universität gelegen, hatte früher mit einer schwachen Sozialstruktur, Vandalismus, hohen Leerstandsquoten, veralteter Wohnrauminfrastruktur und großer Fluktuation zu kämpfen – bis Vonovia 2015 hier ihr erstes großangelegtes Quartiersentwicklungsprojekt startete. Heute ist das Viertel eine gefragte Wohngegend, einige hoffen hier schon auf ein kommendes Szeneviertel Essens. Neben der energetischen Modernisierung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes hat das Team von Vonovia vor Ort ein besonderes Augenmerk auf Netzwerk und gemeinsame Aktivitäten mit Akteuren gelegt – von kommunalen und sozialen Einrichtungen über öffentliche Institutionen bis hin zu Privat- und Wirtschaftsleuten.

Einweihung der neuen Künstlerresidenz



„Unser Engagement hat Strahlkraft entfaltet und andere Hauseigentümer im Quartier angespornt, ebenfalls zu investieren. Das Eltlingviertel hat einen 180-Grad-Image Wandel hinter sich, heute sind hier Kunst und Kultur zu Hause.“  
Ralf Feuersenger, Regionalleiter Essen-Mitte

Eine besondere Rolle spielte von Anfang an die Idee, das Quartier mit Sozial- und Kunstprojekten zu beleben. Inzwischen gibt es vom Atelier „herrmann“ bis hin zu einer Skulptur auf dem Quartiersplatz (ein Sieger des Vonovia Skulpturenwettbewerbs) mehrere Kunstprojekte. Im Berichtszeitraum kam ein besonderes hinzu: 2021 haben das Museum Folkwang und der Neue Essener Kunstverein das Residenzprogramm „Neue Folkwang Residence“ ins Leben gerufen. Jährlich werden zwei Stipendien an internationale Künstlerinnen bzw. Künstler für einen jeweils fünfmonatigen Arbeitsaufenthalt in Essen vergeben. Verbunden mit dem Stipendium ist eine Einzelausstellung im Neuen Essener Kunstverein bzw. im Museum Folkwang. Die ersten beiden Stipendiaten, Olu Ogunnaike aus London und Min Yoon aus Wien, haben im Oktober 2021 das neue Wohn- und Atelierhaus von Vonovia im Eltlingviertel bezogen. Das Programm wird ermöglicht durch den Folkwang-Museumsverein und die Stiftung Olbricht und von der Vonovia gefördert.

## Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten

In den vergangenen Jahren hat sich durch den Zuzug in die Städte der Druck auf die Wohnungsmärkte vor allem in den Ballungsgebieten verstärkt. Durch den Bau neuen Wohnraums in urbanen und zentralen Lagen will Vonovia dazu beitragen, diesen Druck zu reduzieren. Dafür haben wir unseren Fokus in den vergangenen Jahren noch mehr auf die Entwicklung ganzer Quartiere gelegt (siehe → **Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur**). In diesem Zuge intensivieren wir unsere Developmentmaßnahmen und setzen bei

Nachverdichtungen und Dachaufstockungen neben der konventionellen auf die serielle und modulare Bauweise, um schnell und effizient neuen Wohnraum zu schaffen (siehe [Portfolio im Developmentgeschäft](#)). Nachverdichtung hat weiterhin eine große Bedeutung für Vonovia, denn sie ermöglicht es uns, bisher ungenutzte Potenziale unserer Flächen zu identifizieren und ihre Nutzung zu optimieren. Darüber hinaus reduzieren wir im Kontext zukunftsweisender Mobilitätskonzepte – wo immer möglich – PKW-Stellplätze und machen diesen Raum frei für alternative Nutzungen, wie Wohnraum oder Grünflächen.

Mit unserem Developmentgeschäft der BUWOG-Gesellschaften treiben wir Neubauvorhaben in großen Schritten voran. Dabei verzichten wir auf Spekulationen mit Bauland und legen zunehmend Wert auf die Umsetzung von aus ökologischer, sozialer und ökonomischer Sicht nachhaltigen Projekten, die langfristig den Bedarfen aller Anspruchsgruppen entsprechen.

Mehr zum Thema Neubau finden Sie unter → **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**.

## Instandhaltung von Bestandsimmobilien

GRI 416-1

Unsere Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen sowie gesund, sicher und lange bei uns wohnen. Deshalb ist es der Anspruch von Vonovia, den Bestand effizient zu verwalten und ihn für Kunden optimal und lebenswert zu gestalten. Dem Erhalt der Bausubstanz sowie der Sicherstellung der Qualität des Wohnraums messen wir vor diesem Hintergrund eine hohe Bedeutung bei.

Unter Instandhaltung verstehen wir alle regelmäßig getätigten und langfristig geplanten wirtschaftlichen Aufwendungen zur Bewahrung der Gebäudesubstanz. Diese werden nicht auf die Miete umgelegt. Mehr Informationen finden Sie im Geschäftsbericht 2021 unter [Group FFO](#).

### Investitionen in Instandhaltung

in Mio. €	2020	2021	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	321,1	332,7	3,6
Substanzwahrende Investitionen	270,9	333,7	23,2
<b>Gesamtsumme Instandhaltungsleistungen</b>	<b>592,0</b>	<b>666,4</b>	<b>12,6</b>
Instandhaltungsintensität (€/m <sup>2</sup> )	22,31	25,18	12,9

Die Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheit der Mieter in- und außerhalb des Wohnraums steht dabei im Fokus. Wir reduzieren Gefährdungsrisiken durch eine Einhaltung aller Vorgaben zur Verkehrssicherungspflicht und zum Brandschutz sowie die Vermeidung und Bekämpfung von Schimmelbildung und Befall durch Legionellen. Dazu gehören z. B. Maßnahmen wie die Erstellung von Brandschutzkonzepten, regelmäßige Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften oder die Vermeidung und Bekämpfung von Schimmelbildung – etwa über die Bereitstellung von Informationen zum richtigen Lüften, aber auch durch schnelles Reagieren im Gefährdungsfall.

Im Wohnumfeld sorgen wir für die Instandhaltung und Verbesserung der baulichen Einrichtungen – z. B. durch die Reparatur und Erneuerung von Spielgeräten auf Spielplätzen, durch regelmäßige Begehungen des Freiflächenbestands sowie durch die fachlich korrekte und abgesicherte Durchführung von Baumpflegearbeiten (siehe → **Bestandssicherheit**).

## Kundenzufriedenheit und Servicequalität

GRI 103-1, 103-2, 103-3

### Unser Ansatz

Die Zufriedenheit der Kunden bestimmt den Erfolg eines Unternehmens maßgeblich. Für uns ist sie vor allem damit verbunden, ob sich unsere Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld wohl- und von uns als ihrem Vermieter fair behandelt fühlen. Dabei spielen die Qualität der Kundenbetreuung sowie der Serviceleistungen eine wichtige Rolle. Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um die Erwartungshaltung zu erfüllen.

Eine besonders wichtige Rolle spielt dabei unser Kundenservice als primärer Ansprechpartner für unsere Kunden. Aufgabe des Kundenservice ist es vor allem, schnell und unkompliziert Hilfe zu leisten und unsere Kunden bei den verschiedensten Anliegen zu unterstützen. Über 800 Mitarbeitende arbeiten in zwei Servicecentern in Essen (vormals in Duisburg) und Dresden und sind über eine Vielzahl von Kanälen für unsere Kunden erreichbar. Mit der Wahl dieser beiden Standorte wollen wir auch unserer Verbundenheit zu zwei großen Wohnungsbeständen von Vonovia – in Dresden und im Ruhrgebiet – Ausdruck verleihen.

Der direkte Kontakt zu unseren Mietern sowie Mieterpartizipation, z. B. in Quartiersentwicklungen, sind für uns wertvolle Möglichkeiten, Kundenwünsche und -bedürfnisse zu erfahren und in unsere Entscheidungen zu integrieren. Vor Ort kümmern sich beispielsweise Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen unserer Mieter. So sichern wir einen schnellen und zuverlässigen Service und stärken die Akzeptanz unserer Maßnahmen. Ergänzend dazu erfassen wir über regelmäßige Befragungen die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden. Den damit verbundenen Customer Satisfaction Index (CSI) haben wir 2020 als eine von sechs nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen in den Nachhaltigkeits-Performance-Index übernommen, er fließt damit in die Vergütung unseres Vorstandes und des Top-Managements ein.

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-Funktio-

nen wie unsere Kunden-App „Mein Vonovia“ weiter aus. Der Schutz der Daten und der Privatsphäre unserer Kunden hat dabei stets oberste Priorität, denn nur so können wir Vertrauen aufbauen. In diesem Sinne ist jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin von Vonovia dazu angehalten, aktiv zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit und zur Erfüllung des Serviceversprechens beizutragen.

### Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung des Kundenservice liegt beim CRO. Die Kundenzufriedenheit ist strategisch dem Zentralen Kundenservice zugeordnet, betrifft jedoch alle operativen Fachbereiche mit Kundenkontakt und wird durch jeden einzelnen Vonovia Mitarbeiter sichergestellt. Die Ausgestaltung und Steuerung der Kunden-App und des Kundenportals obliegt ebenfalls dem Zentralen Kundenservice.

In Österreich liegt die Verantwortung für die Kundenzufriedenheit beim Qualitätsmanagement, das die Ergebnisse der Kundenbefragungen laufend an die Fachbereiche und die Geschäftsführung berichtet und Maßnahmen ableitet.

### Ziele und Maßnahmen

Das Ziel von Vonovia ist die Steigerung der Kundenzufriedenheit durch die kontinuierliche Verbesserung von Leistungen und Produkten.

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartälliche Kundenbefragung erhoben und drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus. Die Befragung umfasst Aspekte wie Image, Loyalität und Gesamtzufriedenheit und wird von uns genutzt, um Rückmeldungen zur Kundenbetreuung, zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zum Wohngebäude und den Außenanlagen sowie zu notwendigen Reparaturen einzuholen. Die Ergebnisse werden dann von allen operativen Fachbereichen analysiert. Anhand des Kundenfeedbacks werden anschließend Maßnahmen abgeleitet, umgesetzt und überprüft, um die Servicequalität weiter zu verbessern.

2021 konnte ein Allzeithoch im CSI für Vonovia erreicht werden. Dieser Erfolg spiegelt sich auch in einer Auszeichnung durch das Analyseinstitut AktivBo wider, die Vonovia im abgelaufenen Geschäftsjahr als das Unternehmen mit der größten Verbesserung im Service-Index erhalten hat. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft zu festigen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen 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.

In Österreich nutzen wir ebenfalls das Instrument der Kundenzufriedenheitsbefragung, das bei allen Neubaupro-

jekten in Wien sowie alljährlich in 5-10 % des Bestandes primär online angewendet wird. Die Ergebnisse werden direkt mit den Fachbereichen besprochen, um Verbesserungsvorschläge zu erarbeiten. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgt immer mit einer Feedbackschleife sowie einem Bericht an die Geschäftsführung. Gegenüber unseren Kunden schaffen wir Transparenz bezüglich der Ergebnisse, z. B. durch Aushänge oder die Möglichkeit der persönlichen Ansprache unserer Quartiersmanager. Basierend auf dem Feedback unserer Kunden und anhand von Optimierungspotenzialen, die bei der Beschwerdebearbeitung identifiziert werden, entwickeln wir in Österreich zudem Trainings für Mitarbeitende, um ihre Kompetenzen im Umgang mit den Kunden zu erweitern.

# Kunden-zufriedenheit

## auch in Österreich und Schweden wichtige Richtgröße für Geschäftsprozesse

Auch in Schweden ist die Kundenzufriedenheit elementare Richtgröße aller Geschäftsprozesse. Ziel ist eine positive Entwicklung des CSI. Indikatoren wie die Leerstandsquote und die Mieterfluktuation unterstützen unsere diesbezüglichen Analysen.

Zur Erreichung unseres Kundenzufriedenheitsziels und um unseren Kunden einen transparenten und schnellen Service anbieten zu können, arbeiten wir kontinuierlich an der Verbesserung unseres Kundenservice. Dies beinhaltet u. a. den direkten Kontakt zu Mietern, den Ausbau der Self-



Service-Funktionen im Dienste der Rund-um-die-Uhr-Erreichbarkeit und in Österreich die Erweiterung der Webseite um kundenrelevante Themen sowie die Ausgestaltung der barrierefreien Kundenkommunikation. 2021 konnten wir die telefonische Erreichbarkeit unseres Kundenservice erheblich steigern und damit Wartezeiten deutlich verkürzen.

# Erreichbarkeit erheblich gesteigert

und damit Wartezeiten deutlich verkürzt

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die Digitalisierung unserer Service-Funktionen voran. Wichtigster Kanal hierfür ist die Mieter-App, die bereits über 325.000-mal heruntergeladen wurde und von rund 92.000 Usern aktiv genutzt wird. 2021 konnten wir zwei neue Funktionen in der App bereitstellen – den digitalen Mietvertrag und die Wohnungssuche (siehe → **Projektkasten „Digitaler Mieter-Service: Erweiterung der Kunden-App“**). So kann mittlerweile eine vollständige Customer-Journey in der Mieter-App abgebildet werden: Von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskundenthemen. Zukünftig wird die App um weitere Funktionen wie die Bereitstellung von fernauslesbaren Verbrauchsdaten ergänzt. Die konsequente Umsetzung digitaler Lösungen hilft dabei auch der Umwelt und hat uns bereits jetzt ermöglicht, über eine Million Blatt Papier einzusparen.

## Mieter-App

**325.000-mal heruntergeladen  
und von rund 92.000 Usern aktiv genutzt**

Aufgrund des ohnehin hohen Digitalisierungsgrades des Kundenservices sind wir trotz fortdauernder Corona-Pandemie in der Lage, ein unverändert hohes Level an Servicequalität zu gewährleisten.

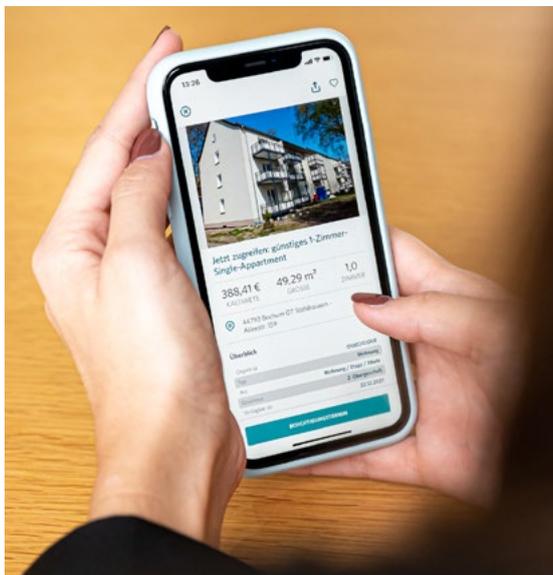
Thematisch befasst sich unser Kundenservice mit einer breiten Palette von Anliegen: Vor allem werden alltägliche Fragen rund um Mietverträge und Heiz- und Betriebskostenabrechnungen bearbeitet. Das Angebot umfasst aber auch zahlreiche spezielle Aktionen für unsere Kunden. Zum Beispiel wurden Telefonaktionen durchgeführt, um älteren Mietern Einkaufshilfen anzubieten oder Essenslieferungen zu organisieren.

In Österreich haben wir im Herbst 2021 die geplante Wissensdatenbank für unsere Mitarbeiter live geschaltet. Diese soll eine noch kompetentere und effizientere Betreuung der Kunden sicherstellen und damit ebenfalls zur Kundenzufriedenheit beitragen. Um das Thema Digitalisierung auch in Österreich weiter voranzutreiben, planen wir für Frühjahr 2022 den Start eines Kundenportals für Eigentümer und Mieter.

Im Berichtsjahr hat der Kundenservice seinen Standort im Ruhrgebiet von Duisburg nach Essen verlagert. Mit den neuen Räumlichkeiten reagiert der Kundenservice auf die Wünsche der Kolleginnen und Kollegen aus der Mitarbeiterbefragung: Der neue Standort bietet zahlreiche Besprechungs- und Schulungsräume, eine übersichtlichere Aufteilung und ein besseres Raumklima und angenehmere Raumakustik. Auch in Dresden ist aus dem gleichen Grund ein Umzug erfolgt, jedoch innerhalb der Stadt.

# Digitaler Mieter-Service: Erweiterung der Kunden-App

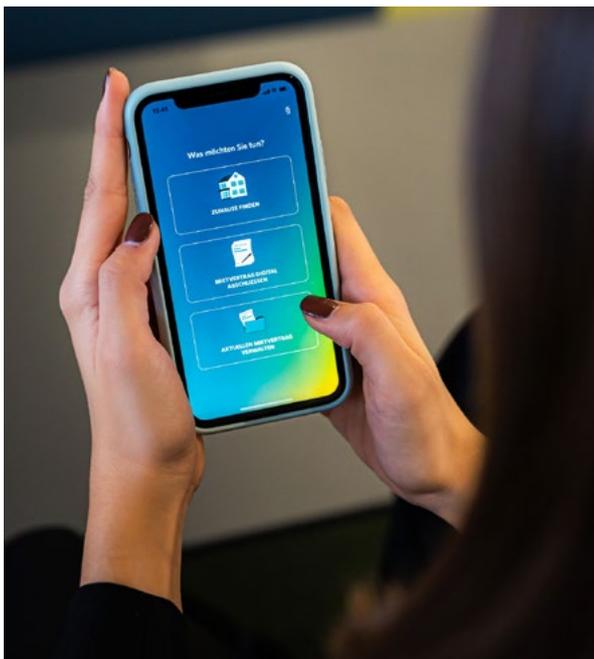
Die Vonovia Mieter-App hat 92.000 aktive User und wurde bereits 325.000 heruntergeladen



Während die Kunden-App „Mein Vonovia“ bisher nur den Mietern von Vonovia zur Verfügung stand, ist die App durch zwei neue Funktionen (Wohnungssuche und Abschluss eines Mietvertrags) nun auch für Neukunden interessant geworden. Daneben wurde die Kunden-App 2021 wie geplant um einen Energie-Bereich erweitert: Ab sofort können unsere Mieter ihre Strom- und Gasverträge einsehen und anpassen oder die entsprechenden Angebote buchen.

Wer neu bei Vonovia einzieht und einen Mietvertrag digital abschließen möchte, kann alle vertragsrelevanten Dokumente einfach hochladen. Auch ein SEPA-Mandat für die Mietzahlungen kann direkt in der App erteilt werden. Wer noch nach einer Wohnung sucht, kann ein Profil anlegen und wird per Push-Nachricht über passende Angebote informiert. Besichtigungstermine lassen sich über die App auch einfach und unkompliziert buchen.

Digitale Vertragslösungen sind gefragt und werden von einer Mehrheit der Deutschen gewünscht. Der Erfolg unseres neuen Mietvertrags-Features in der Kunden-App macht Vonovia zum Vorreiter dieses Trends.



# Mitarbeiter

- 78** Unternehmenskultur und Mitarbeiter
- 78** Thematische Einordnung
- 79** Attraktivität als Arbeitgeber
- 84** Chancengerechtigkeit und Umgehen mit Vielfalt
- 85** Ausbildung und persönliche Entwicklung
- 88** Förderung von Gesundheit und Sicherheit
- 89** Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung

# Unternehmenskultur und Mitarbeiter



GRI 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 403-2, 403-4, 403-5, 403-6, 404-1, 405-1, 405-2  
 UNGC Prinzip 3, Prinzip 6



## Thematische Einordnung

Ein zeitgemäßes Wohnungsunternehmen ist Dienstleister am Kunden – in der alltäglichen Begleitung, aber auch dann, wenn es um das Beheben von Störungen und das Erbringen wohnungsbezogener Handwerksleistungen geht. Ein Unternehmen, das dies verstanden hat und im Alltag entsprechend umsetzt, hat zufriedene Kunden. Und zufriedene Kunden machen das Unternehmen erfolgreich. Dieser Zusammenhang zeigt, wie wichtig heute motivierte und qualifizierte Beschäftigte für ein Wohnungsunternehmen sind: Die Mitarbeitenden sind es, die die Kundenorientierung und exzellente Dienstleistungen in ihrem Arbeitsalltag umsetzen und so den Unternehmenserfolg sichern. Vonovia kann dieses Potenzial nur dann voll entfalten, wenn es langfristig attraktive Arbeitsplätze bereitstellt.

Dabei ist Vonovia in besonderem Maße vom Fachkräftemangel betroffen, den wir vor allem bei handwerklichen und technischen Berufen spüren. Denn zahlreiche Handwerksleistungen erbringen wir mit eigenem Personal. Das größte Risiko ist es daher, im Wettbewerb um qualifiziertes Fach- und Führungspersonal Nachteile zu erfahren. Sollten wir offene Stellen nicht nachbesetzen können, müssen wir diese qualifizierten Leistungen am Markt vergleichsweise teuer einkaufen. Das beeinträchtigt unsere Wachstumschancen, gefährdet die (zeitliche) Umsetzungsqualität und damit auch die Kundenzufriedenheit. Darüber hinaus führt der War for Talent dazu, dass sich Fach- und Führungskräfte ihren künftigen Arbeitsplatz aus einer Vielzahl an offenen Positionen aussuchen können.

Umso wichtiger ist es, die Chance zu ergreifen, Vonovia als attraktive und zeitgemäße Arbeitgeberin zu positionieren, um so einen möglichst breiten Pool an qualifizierten Bewerbern anzusprechen. Vor allem bei den jungen Nachwuchskräften beobachten wir einen Wandel der Erwartungen an ihre (potenziellen) Arbeitgeber: Themen wie Work-Life-Balance, flexible Arbeitsbedingungen und individuelle Arbeitgeberleistungen gewinnen für sie zunehmend an Bedeutung. Hierauf müssen sich Arbeitgeber wie Vonovia einstellen. Auch stellte die sich mitunter rapide ändernde

## HIGHLIGHTS 2021

- > Ausbildungsquote bei Vonovia in Deutschland überdurchschnittlich bei 5,0 %
- > Rund 1.900 Neueinstellungen, trotz und während Corona
- > Weiterführung des Digitalisierungsprozesses
- > Aus- und Weiterbildungsangebote im Fokus des Personalmanagements
- > Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit um 5 Prozentpunkte
- > Gender Pay Gap Managementlevel bei <4 %

Lage der Corona-Pandemie die Unternehmenswelt sowie die Gesellschaft in den vergangenen zwei Jahren vor immer wieder neue Herausforderungen. Aufseiten der Arbeitnehmer führt dies zu einem verstärkten Bedürfnis nach Sicherheit und Verlässlichkeit – gepaart mit dem Wunsch, für ein Unternehmen tätig zu sein, das nachhaltige Werte lebt.

Im Zuge der Nachhaltigkeitsdebatte rücken auch Fragen nach Gleichbehandlung auf verschiedensten Ebenen (sozio-ökonomisch, geschlechtlich, religiös, ethnisch etc.) immer deutlicher in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit. Das Thema Diversität ist heute für (potenzielle) Arbeitnehmende hochrelevant. Die Unternehmen sind aufgefordert, diesem gesellschaftlichen Anspruch angemessen zu entsprechen – kulturell, das heißt in Bezug auf die Haltung, aber auch mit konkreten Maßnahmen zur Unterstützung potenziell benachteiligter Gruppen.

Wir wollen Prozesse zur beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung fördern, die Gesellschaft in ihrer sozialen, kulturellen und sprachlichen Diversität durch die Belegschaft abbilden und mit neuen Impulsen und Denkansätzen zu einer positiven gesellschaftlichen Entwicklung beitragen. So können wir den Erwartungen unserer Belegschaft in angemessener Form entsprechen und gleichzeitig die Bedürfnisse der nachkommenden Generationen aufnehmen.

Für Vonovia bewerten wir daher die Themen **Attraktivität als Arbeitgeber** und den **Umgang mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit** als wesentliche Themen. Im Folgenden beschreiben wir hierzu unsere Ansätze, die organisatorische Verankerung sowie die sich daraus ergebenden Ziele und Maßnahmen. Ergänzt werden diese durch die wichtigen Themen **Ausbildung und persönliche Entwicklung**, **Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung** sowie **Förderung von Gesundheit und Sicherheit**, die ebenfalls auf unsere **Attraktivität als Arbeitgeber** einzahlen.

## Attraktivität als Arbeitgeber

GRI 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 401-3

### Unser Ansatz

Es ist für uns wesentlich, dass wir motivierte Mitarbeitende mit relevanten Qualifikationen beschäftigen, die in ihrem Arbeitsalltag eine enge Kundenorientierung umsetzen. Als Arbeitgeberin möchten wir unseren Mitarbeitenden ein langfristiges und – im wahrsten Sinne des Wortes – berufliches Zuhause bieten. Dafür pflegen wir eine wertegeleitete Unternehmenskultur, die sich den unterschiedlichen Bedürfnissen unserer Belegschaft anpasst. Werte wie Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist bestimmen unser Handeln und den Umgang miteinander. Wir möchten unsere Mitarbeitenden dauerhaft an uns binden und sehen dies als essenzielle Komponente für das Erreichen unserer Unternehmensziele.

Vonovia verfolgt eine Insourcing-Strategie: Dies bedeutet, dass wir zahlreiche Aufgaben wie beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Grünflächenpflege und Modernisierungsleistungen mit eigenen Mitarbeitenden erbringen, anstatt uns auf externe Dienstleister zu verlassen. Auf diese Weise stellen wir sicher, unseren Mietern ein hohes Maß an Qualität, Effizienz und Sicherheit zu bieten. Die Verwaltung und Organisation dieser Tätigkeiten wird vom Technischen Service (VTS) sowie unserer Wohnumfeldorganisation wahrgenommen. Dieser Ansatz birgt zwar das Risiko eines anhaltend hohen Personalbedarfs, das insbesondere die in der gesamten Branche gefragten handwerklichen Berufsbilder betrifft. Jedoch wird dieses Risiko durch jene Vorteile, die sich aus genau diesem Vorgehen ergeben, mehr als aufgewogen. Allerdings wird es dadurch umso wichtiger,

dass sowohl potenzielle Bewerber als auch aktuell Beschäftigte uns als attraktive Arbeitgeberin wahrnehmen.

Grundsätzlich verfolgen wir daher unsere Personalplanung mit einem holistischen Blick: Gezieltes Recruiting wird begleitet durch kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, die Förderung von Talenten sowie die Bindung von Mitarbeitenden durch umfangreiche Sozialleistungen und eine leistungsgerechte Vergütung. Dabei ist es unsere Überzeugung, dass gegenseitiges Vertrauen die Grundlage einer langfristigen Zusammenarbeit darstellt. Das Vertrauen, das unsere Mitarbeitenden in uns setzen, wissen wir zu schätzen und geben dieses zurück. Dabei nutzen wir die Chancen und Möglichkeiten, die sich aus der fortschreitenden Digitalisierung unserer Strukturen und Prozesse ergeben. Auch 2021 haben wir gezielt in diesen Bereich investiert, um unseren Beschäftigten ein höheres Maß an Flexibilität und Sicherheit zu ermöglichen. In zahlreichen Bereichen und Abteilungen konnten so auf Basis der Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten hybride Arbeitsmodelle umgesetzt werden. Weiterhin schaffen wir durch verschiedene Harmonisierungsmaßnahmen klare und verlässliche Strukturen, um transparent mit unseren Angestellten zu kommunizieren.

# 1.907

Neueinstellungen trotz  
Corona-Pandemie

Die gesicherte anhaltende wirtschaftliche Stabilität unseres Unternehmens während der Pandemie festigt die Position von Vonovia als sichere Arbeitgeberin auch in unsicheren Zeiten. Im Geschäftsjahr 2021 konnten wir mehr als 1.900 Einstellungen verzeichnen und haben keine pandemiebedingten betriebsbedingten Kündigungen ausgesprochen. Der größte Teil unserer Belegschaft – über 90% – verfügt über einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Wir verlagern Arbeitsplätze nicht ins Ausland und stellen nur in Ausnahmefällen Beschäftigte im Leiharbeitsverhältnis an. Auch von den im Vorjahr geschlossenen Betriebsvereinbarungen zu Betriebsferien und zur Kurzarbeit mussten wir im Jahr 2021 weiterhin keinen Gebrauch machen.

# >90 %

der Vonovia Mitarbeitenden verfügen über einen  
unbefristeten Arbeitsvertrag

Diese Bemühungen stellen wir auf ein solides Fundament. Für uns ist es selbstverständlich, internationale Arbeitsnormen und gesetzliche Vorschriften stets als Mindeststandard für unsere Arbeit zu begreifen. In einer [☞ Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#), die unser Vorstand 2020 veröffentlicht hat, unterstreichen wir ausdrücklich die Relevanz weltweiter Menschenrechtsstandards. Die Erklärung gilt auch für unsere Tochterunternehmen. Zwangs- und Kinderarbeit werden von uns und allen unseren Partnern unter keinen Umständen geduldet (siehe [→ Achtung und Förderung der Menschenrechte](#)). Auch achten wir die gesetzlichen Rahmenwerke in Deutschland, Österreich und Schweden und integrieren etwaige Änderungen in unsere Prozesse. Und nicht zuletzt stellt unser [☞ Code of Conduct](#) eine klare Leitlinie für unsere Arbeit dar. Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten. Es ist unser Anspruch, an all unseren Standorten sicherzustellen, dass geltende Gesetze z. B. zum individuellen und kollektiven Arbeitsrecht eingehalten werden. Dies beinhaltet auch die Ermöglichung von Mitbestimmung durch unsere Mitarbeitenden. In allen Geschäftsbereichen von Vonovia sichern wir einen vertrauensvollen und konstruktiven Austausch zwischen Management und Belegschaft, beispielsweise über Betriebsräte, zu. Daneben sind die Beschäftigten frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und ihre Vereinigungsfreiheit entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten selbst zu gestalten.

### Organisatorische Verankerung

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service im Bereich HR (ehemals Personalmanagement) zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird.

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

### Ziele und Maßnahmen

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden hat für uns Priorität. Wir möchten diese daher empirisch erfassen und sichern. Zu diesem Zwecke führen wir regelmäßig Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit durch. 2021 haben wir hierzu bei einem externen Dienstleister eine umfassende Befragung der Beschäftigten in Deutschland, Österreich und Schweden in Auftrag gegeben. Damit konnte die zuletzt 2019 durchgeführte Befragung auf den gesamten Konzern ausgeweitet werden. Inhaltlich umfasst sie Fragen zu fünf Dimensionen, die für unser Unternehmen eine besondere Bedeutung haben: Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist (siehe [→ Projektkasten „Konzernweite Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung“](#)).

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung stützen den Erfolg der Maßnahmen im vergangenen Jahr. So konnte die Beteiligungsrate konzernweit von 72 % im Jahr 2019 (ohne Schweden) auf 82 % im Jahr 2021 gesteigert werden. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts – seit 2021 ein Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns, des SPI – soll regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeberin geben. Daher soll die Erhebung der Mitarbeiterzufriedenheit jährlich wiederholt werden. Eine weitere wichtige Kennzahl, die im Rahmen der Mitarbeiterbefragung erhoben worden ist, ist die Zufriedenheit der Mitarbeitenden mit dem bisherigen Pandemiemanagement von Vonovia. Hier gaben konzernweit 82 % der Beschäftigten in Deutschland, Österreich und Schweden an, sehr zufrieden zu sein. Ein Resultat der insgesamt unternommenen Bemühungen um die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stellt die Zertifizierung als „Great Place To Work“ ab Februar 2022 dar.





# Konzernweite Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung

Gemeinsam etwas bewegen, in Dialog treten, Vonovia aktiv mitgestalten und weiterentwickeln – genau das ist es, was wir mit unserer Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung erreichen wollen. Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter steht dabei an erster Stelle und ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeber bewerten zu können. 2021 haben wir hierzu über einen externen Dienstleister erneut eine umfassende Befragung der Beschäftigten in Deutschland, Österreich und Schweden durchgeführt. Damit konnte die zuletzt 2019 durchgeführte Befragung auf den gesamten Konzern (exklusive Deutsche Wohnen) ausgeweitet werden.



**„Ich bin stolz darauf, dass wir uns seit 2019 in vielen Bereichen verbessern konnten und ich freue mich, dass so viele Mitarbeitende mitgemacht haben.“**

**Rolf Buch, Vonovia SE, CEO**

Seitdem ist viel passiert. Mithilfe eines strukturierten Bottom-Up-Prozesses haben wir alle Mitarbeiter erfolgreich in die Entwicklung von Verbesserungsmaßnahmen einbezogen. So konnten wir nach der letzten Befragung dem Wunsch nachgehen, das Angebot an Sozialleistungen zu verbessern und zu harmonisieren: beispielsweise durch die Einführung eines Fahrrad-LeasingProgramms. Dass dies bei der Belegschaft angekommen ist, hat sich auch in den Ergebnissen widerspiegelt: Die Zufriedenheit mit den angebotenen Sozialleistungen konnten wir um ganze 15 Prozentpunkte steigern.

## 76 %\*

**„Sehr guter Arbeitsplatz“**

\* Zustimmungquote = „trifft völlig zu“ und „trifft überwiegend zu“

Auch die anhaltende Corona-Pandemie haben wir zum Anlass genommen, die Befragung zu erweitern. Hierbei wollten wir Feedback zum bisherigen Krisenmanagement bei den Mitarbeitern von Vonovia einholen. 83% gaben an, mit dem Corona-Pandemiemanagement sehr zufrieden zu sein. Das zeigt, dass unsere Test- und Impfangebote sowie die höchstmögliche Corona-Prämie positiv bei den Mitarbeitern angekommen sind.

Eine weitere Neuerung bei der Befragung ist ein gesonderter Fragebogen für unsere knapp 500 Auszubildenden. Durch zielgerichtete Fragen zur Ausbildungsqualität, Vermittlung von relevanten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie Zusammenarbeit mit den Ausbilderinnen und Ausbildern möchten wir unsere Ausbildungsprogramme stetig verbessern.

### Harmonisierung & Digitalisierung

Im Sinne einer gleichberechtigten Behandlung unserer Mitarbeitenden haben wir 2021 im Rahmen der Harmonisierungsmaßnahmen weitere Leistungen für unsere Belegschaft in Deutschland weiter angeglichen und/oder neu definiert. Dazu zählen zum Beispiel das neu eingeführte Fahrrad-Leasing-Programm, die vermögenswirksamen Leistungen oder das Mitarbeiteraktienprogramm. Letzteres konnte außerdem in diesem Geschäftsjahr auf die Mitarbeitenden in Österreich erweitert werden.

2021 konnte Vonovia zudem große Fortschritte im Bereich der Digitalisierung verbuchen (siehe → [Digitalisierung von Prozessen](#)). So haben wir wie geplant weitere Module der IT-Anwendung SAP Success Factors implementiert. Dies umfasst besonders weitere Funktionen in den Bereichen Mitarbeiterentwicklung und Nachfolgeplanung (Performance & Goals, Succession & Development und Learning). Hierdurch wurden Prozesse automatisiert und Inhalte digitalisiert. Mitarbeitende und Führungskräfte haben dadurch die Möglichkeit, Prozesse einfach selbst zu starten und Inhalte nach Bedarf abzurufen. Beispielsweise können Mitarbeitende selbstständig auf Weiterbildungsangebote der Vonovia Akademie zugreifen. Führungskräfte haben die Möglichkeit, Werkzeuge zur gezielten Entwicklung für sich selbst oder ihre Teams zum Einsatz zu bringen und auch das Thema Leistungsbeurteilung wird für den individuellen Mitarbeitenden transparent und strukturiert abgebildet.

Darüber hinaus haben wir Prozesse fortgeführt, die unseren Mitarbeitenden den Arbeitsalltag erleichtern sollen. So haben wir das Ende 2020 eingeführte Ticketingsystem weiter ausgebaut, sodass mittlerweile mehr als 40 Prozesse erfolgreich digitalisiert werden konnten – beispielsweise das Anfordern einer Arbeitgeberbescheinigung. Auch die sukzessive Einführung von digitalen Lösungen zum Dokumentenmanagement, beispielsweise durch die Verknüpfung von standardisierten Dokumenten und Mitarbeitendendaten aus dem Personalsystem, gehört zu den Fortschritten des letzten Jahres und ist ein weiterer Beitrag zur Optimierung unserer Prozesse. Diese Maßnahmen tragen zur weiteren Flexibilisierung bei und bedeuteten daher besonders in Pandemiezeiten eine große Erleichterung und einen Beitrag zum Schutz unserer Mitarbeitenden. Wir werden unsere Digitalisierungsstrategie, die unter anderem die Digitalisierung der Vergütungsplanung vorsieht, auch 2022 weiter vorantreiben.

### Recruiting

Neben der Zufriedenheit der aktuell vorhandenen Belegschaft möchten wir auch qualifizierte neue Talente an uns binden. Der Fachkräftemangel ist für uns besonders in handwerklichen Berufen spürbar, weshalb diesem Bereich im aktuellen Berichtsjahr eine hohe Aufmerksamkeit zukam. Dabei wollen wir möglichst viele Potenziale heben. Diese sehen wir insbesondere bei Frauen, die im Handwerk immer noch unterrepräsentiert sind – und sprechen diese Zielgruppe daher besonders an. Im Zentrum unserer Arbeit stand im Jahr 2021 die Rekrutierungskampagne [„Hand aufs Werk“](#). Unter diesem Motto sollen im Rahmen der Kampagne mehr Menschen von einem Einstieg in die handwerklichen Berufsgruppen bei Vonovia überzeugt werden (siehe → [Projektkasten Recruiting-Kampagne „Hand aufs Werk“](#)).

Außerdem ist für uns der Schulterschluss mit anderen Unternehmen und Partnern von Bedeutung, die ebenfalls Bewältigungsstrategien zur Transformation der Arbeitswelt erarbeiten. So sind wir Gründungsmitglied der [Allianz der Chancen](#), einer Initiative, die diese Transformation aktiv mitgestalten möchte. Hier vernetzen sich Akteure aus Politik, Zivilgesellschaft und Institutionen im Sinne eines gemeinsamen Gedankenaustauschs. Darüber hinaus strebt die Allianz der Chancen auch konkrete Projekte an, die unter anderem den Austausch und die Weiterentwicklung von Fachkräften zum Ziel haben.

Ein weiteres Ziel aus dem Vorjahr haben wir mit der Überarbeitung unseres Employer-Branding-Konzepts in Österreich erreicht. Hauptziel war es, die BUWOG als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren und dies auch in der öffentlichen Wahrnehmung stärker in den Fokus zu rücken. Im Mai 2021 wurde die neue [Karriereseite von BUWOG](#) veröffentlicht, welche sich durch Mitarbeitervideos und ein überarbeitetes Format auszeichnet. Weitere Kommunikationskanäle wie Jobseiten und Soziale Medien wurden verstärkt bespielt, unter anderem durch Arbeitgebervideos und Blogposts. Um relevante Inhalte auch in gedruckter Form zu kommunizieren, wurden in Kooperation mit Fachzeitschriften Themen wie Diversität und Attraktivität als Arbeitgeber lanciert und kommuniziert. Mit Erfolg, denn die BUWOG wurde im Berichtszeitraum gleich mehrfach ausgezeichnet. Neben der wiederholten Würdigung als familienfreundlicher Arbeitgeber durch die Republik Österreich wurden ihr drei Auszeichnungen als Top-Arbeitgeber verliehen: Leading Employer 2021; Beliebter Arbeitgeber 2021 durch den Kurier und Top-Arbeitgeber 2021 von trend, statista und kununu.

# Recruiting-Kampagne „Hand aufs Werk“



„Wir sprechen gezielt Fachkräfte aus dem handwerklichen Bereich an.“

Konstantina Kanellopoulos,  
Generalbevollmächtigte  
der Vonovia SE

Am 20. September 2021 fiel der Startschuss für unsere Recruiting-Kampagne „Hand aufs Werk“, mit der wir Menschen aus den Handwerks- und Gartenbauberufen für uns gewinnen wollen. Mit Radiospots, gezielter Online-Werbung und sympathischen Testimonials macht die deutschlandweit in 42 Städten ausgerollte Kampagne auf die vielfältigen Jobangebote in diesen Bereichen bei Vonovia aufmerksam. Um den Bewerbungsprozess einfacher und attraktiver zu gestalten, flankierten wir die die Kampagne unter [www.hand-aufs-werk.de](https://www.hand-aufs-werk.de) mit einem maßgeschneiderten Bewerbungsportal. Dort werden die Handwerks- und Gartenbauberufe anschaulich vorgestellt und alle dazugehörigen Vonovia Stellenangebote übersichtlich aufgelistet. Interessierte können sich unkompliziert und schnell direkt auf der Seite bewerben. Insgesamt sind im zehnwöchigen Kampagnenzeitraum so rund 65 % mehr Bewerbungen eingegangen als im Vergleichszeitraum vor der Kampagne.

„Mit dieser wirklich schönen Kampagne sprechen wir gezielt Fachkräfte aus dem handwerklichen Bereich an. Nicht zuletzt auch durch den vereinfachten Bewerbungsprozess konnten wir die Zahl der Bewerbungen signifikant steigern – genau, wie wir es uns erhofft hatten.“ Konstantina Kanellopoulos, Generalbevollmächtigte der Vonovia SE



## Chancengerechtigkeit und Umgehen mit Vielfalt

GRI 102-12, 103-1, 103-2, 103-3, 405-1, 405-2, 406-1

### Unser Ansatz

Es gibt viele Gründe, warum Vielfalt bei Vonovia gelebt und gewürdigt wird. Sei es, weil wir Mietern mit verschiedensten Hintergründen ein Zuhause bieten oder wir als Arbeitgeberin Menschen aus über 70 Ländern beschäftigen. Wir sehen auch, dass Vielfalt in einer komplexen Welt einen großen Wettbewerbsvorteil bietet – weswegen wir sie gezielt fördern. Um dieser Überzeugung Ausdruck zu verleihen, haben wir schon 2013 die Charta der Vielfalt unterzeichnet und bekennen uns auch zu weiteren (inter-)nationalen Richtlinien wie in unserer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte (s. auch Compliance und Richtlinien). Das Prinzip der Gleichbehandlung unserer Mitarbeitenden gilt konzernweit und schafft ein Arbeitsumfeld, welches auf Wertschätzung, Toleranz und Respekt basiert, unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlichen und geistigen Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung sowie sozialer Herkunft, Bildung oder Behinderung. Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein großes 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.

>70  
Nationalitäten

arbeiten bei Vonovia

Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der [Erklärung zur Unternehmensführung](#) konkret ausgeführt.

### (Inter-)nationale Richtlinien

- > Kernarbeitsnormen der ILO
- > UN Global Compact
- > Charta der Vielfalt
- > Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

### Organisatorische Verankerung

Jede Führungskraft im Unternehmen ist für die Umsetzung und Einhaltung unserer Vorgaben zur Förderung von Vielfalt und Chancengerechtigkeit sowie der entsprechenden Richtlinien im Arbeitsalltag verantwortlich.

### Ziele und Maßnahmen

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – v. a. aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2% deutlich unterrepräsentiert sind. Der im vergangenen Jahr neu eingeführte SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ verdeutlicht, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwertes – 29% bis 2024 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir sowohl mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet als auch mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundlicher Arbeitgeber.

NEUE NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHLE AB 2021

28 %

Anteil Frauen in  
Führungspositionen

(erste und zweite Ebene  
unterhalb des Vorstands)

Im Berichtsjahr haben wir die Verantwortlichkeit für das Thema Frauenförderung auf Vorstandsebene gehoben. Wir möchten damit nicht nur die strategische Relevanz des Themas unterstreichen, sondern auch dem Selbstverständnis von Vonovia auf höchster Ebene gerecht werden. Neben aktiven Maßnahmen zur Steigerung des Frauenanteils in Führungspositionen möchten wir auch die Vernetzung der weiblichen Belegschaft fördern. Dies planen wir durch beispielsweise Networking-Gruppen zu erreichen.

Im Rahmen der Vonovia Akademie bieten wir spezielle Kurse – wie z. B. „Frauen in Führung – Erfolgreich als weibliche Führungskraft“ – an, mit denen wir die berufliche Entwicklung unserer weiblichen Beschäftigten gezielt fördern. Außerdem ist vorgesehen, den SPI-Indikator „Frauen in Führungspositionen“ auch 2022 auf dem Niveau des Vorjahres zu halten.

Um die Belegschaft weiter für das Thema zu sensibilisieren, haben wir den Inhalt der Schulung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) überarbeitet. Das Absolvieren dieser Schulung ist bei Neueinstellungen verpflichtend. Weiterhin haben wir unser Schulungsmaterial im Bereich Diskriminierungsfreies Verhalten verdichtet und aktualisiert. Inhaltlich schließt dieses an unsere Schulung zum Code of Conduct an, welche im zweijährigen Rhythmus für alle Mitarbeitenden verpflichtend ist. Diese Schulungen finden im digitalen Format statt, sind also von überall aus abrufbar. Wir sind stolz darauf, wie bereits in den Vorjahren auch im aktuellen Berichtsjahr keinen Fall von Diskriminierung ausweisen zu müssen.

## Erneut keine Fälle

von Diskriminierung gemeldet

Mehr Informationen finden Sie im Kapitel → **Governance und Compliance**.

### Ausbildung und persönliche Entwicklung

GRI 404-1, 404-3

Die Ausbildung und Weiterqualifizierung unserer Mitarbeitenden ist vor allem aus Gründen der langfristigen Bindung an unser Unternehmen wichtig. Beide helfen uns außerdem, dem Risiko des Fachkräftemangels zu begegnen und die professionelle Entwicklung der Belegschaft zu unterstützen. Besonders bei handwerklichen Berufen setzen wir auf Ausbildung bei Vonovia, da wir die Nachwuchsentwicklung als wirksamen Hebel betrachten. Indem wir selbst Nachwuchstalente nach interner Bedarfslage qualifizieren, reduzieren wir unsere Abhängigkeit vom externen Arbeitsmarkt und sichern unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig.

Um gezieltes Feedback seitens unserer Auszubildenden einzuholen, haben wir im Rahmen der diesjährigen Mitarbeiterbefragung erstmalig eine separate Auszubildenden-Befragung eingesetzt. Aus den so gewonnenen Informatio-

nen möchten wir Maßnahmen ableiten, um unsere Anziehungskraft als Ausbildungsbetrieb auch in Zukunft weiter steigern zu können. Ein erster Schritt in diese Richtung ist das Lehrlingsprogramm von BUWOG in Österreich. Das Programm wurde ab Januar 2021 für die Berufsbilder Immobilienkaufmann/-frau Schwerpunkt Verwalter und Bürokaufmann/-frau aufgelegt. Maßnahmen umfassen Workshops und Schulungen für Führungskräfte und Ausbilder/-innen, aber auch die Einführung IT-gestützter Anwendungen wie einer Wissensdatenbank. Diese Maßnahmen haben das Ziel, Auszubildende während ihrer Zeit bestmöglich begleiten und unterstützen zu können. Im Berichtszeitraum wurden fünf neue Lehrlinge eingestellt, von welchen aktuell noch vier laufend durch Lehrlingsbeauftragte und fachliche Ausbilder betreut werden.

Nachwuchstalente werden bei uns jedoch nicht nur während der Ausbildung gefördert, sondern auch auf eine Laufbahn als Führungskraft vorbereitet. So betrachten wir die Nachfolgeplanung für die Führungsebene als Element unserer Personalplanung, die wir weiterhin professionalisieren. Ein weiterer Bestandteil unserer Personalentwicklung sind strukturierte Jahresgespräche. Diese werden nach einem standardisierten Fragebogen durchgeführt, welcher sich an unserem Leitbild orientiert. Für diesen können sich für das nächste Jahr Änderungen ergeben, da Vonovia momentan daran arbeitet, das Fragenset u. a. im Rahmen der Fusion mit Deutsche Wohnen zu aktualisieren.

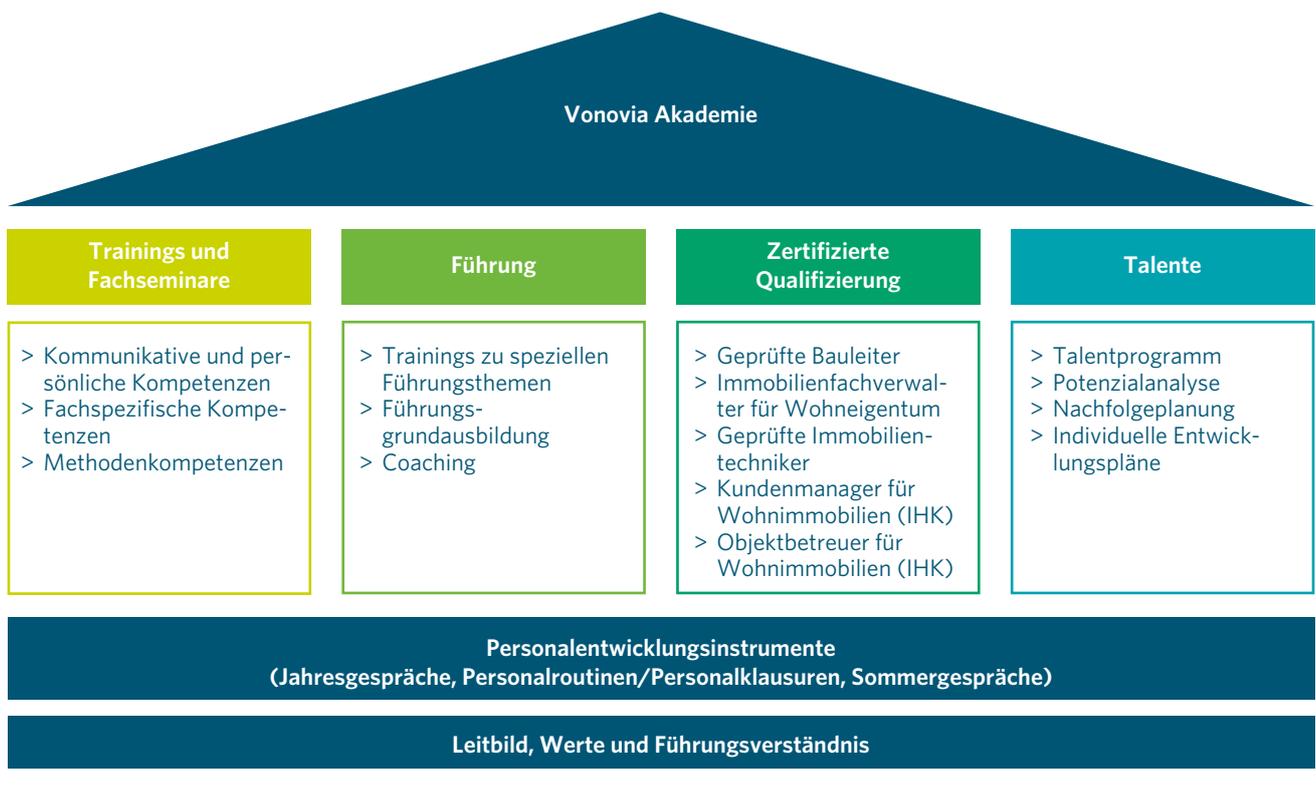
Über die Vonovia Akademie sowie Kooperationen mit der immobilienwirtschaftlichen Hochschule Bochum, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) sowie weiteren Bildungseinrichtungen unterstützen wir die Weiterentwicklung unserer Potenzialträger.

#### Angebote im Bereich Personalentwicklung (Auswahl)

- > Talentprogramme „Management-Talente“ und „Strategiezirkel“
- > handwerklich-technische Weiterbildung „Vonovia Bauleiter-Qualifizierung“ sowie weitere Fachlehrgänge
- > berufsbegleitende kaufmännische Lehrgänge z. B. zum Immobilienfachwirt/in
- > Führungstrainings und -programme wie „Fit für Führung“ und „Führungsgrundausbildung“
- > Entwicklung bereichsspezifischer Nachwuchsförderprogramme z. B. im Kundenservice
- > Ganzheitliches Entwicklungsprogramm für Führungskräfte mit erster Führungserfahrung im CFO-Bereich

Ein wesentliches Element unserer Personalentwicklung ist die Vonovia Akademie. Sie bietet Mitarbeitenden ein fortlaufend an die spezifischen Bedarfe unserer Abteilungen angepasstes Weiterbildungsangebot mit Trainings, Coachings, Fach- und Führungsseminaren oder zertifizierten Qualifizierungen, z. B. berufsbegleitende Studiengänge oder eine Meisterausbildung.

### Die Säulen der Vonovia Akademie



# Fachkräfte aus Kolumbien



Beide Länder unterzeichneten jetzt eine Vereinbarung, die die Anwerbung von Fachkräften in Kolumbien ermöglicht (v.l.): Angi Velásquez, Leiterin der kolumbianischen Arbeitsverwaltung, Hans-Peter Knudsen Quevedo, Botschafter Kolumbiens in Deutschland, Markus Biercher, Geschäftsführer Internationales der Bundesagentur für Arbeit.

Die Suche nach Handwerkern hat uns bis nach Südamerika geführt: Um dem akuten Fachkräftemangel zu begegnen, haben Vonovia und der GalaBau Verband Niedersachsen über das Projekt „TEAM“ (Trabajadores Especializados de Colombia para AleMania) der Bundesagentur für Arbeit (BA) rund 50 Handwerker in Kolumbien rekrutiert. In einem digitalen Bewerbungsverfahren hat Vonovia im Berichtszeitraum 15 Elektronikerinnen und Elektroniker sowie 8 Gärtnerinnen und Gärtner ausgewählt. Die Fachkräfte absolvieren seit Januar 2022 einen sechsmonatigen Vorbereitungs-Sprachkurs in Bogotá/Kolumbien. Am 1. August 2022 werden sie schließlich ihre Tätigkeit in Deutschland beginnen. Weil die Kooperation von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover maßgeblich begleitet wird, wird ihr Einsatzort auch Hannover sein. Nach einem Jahr der qualifizierten Beschäftigung bei Vonovia und der Anerkennung ihrer Ausbildung durch die Behörden können die neuen Kräfte in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Grundlage hierfür ist das neue Fachkräfteeinwanderungsgesetz, das Vereinbarungen wie diese ermöglicht und die Anerkennung bereits vorhandener Abschlüsse beschleunigt. Gemeinsam mit dem GalaBau ist Vonovia somit bundesweit eines der ersten Unternehmen, welches die von der Bundesagentur für Arbeit mit Kolumbien geschlossene Vermittlungsabsprache zur Rekrutierung von Elektronikern und Gärtnern nutzt.



„Die Suche außerhalb der EU ist eine zusätzliche Möglichkeit, unseren dringenden Bedarf an Fachkräften zu decken.“

Konstantina Kanellopoulos,  
Generalbevollmächtigte der Vonovia SE

## Förderung von Gesundheit und Sicherheit

GRI 403-2, 403-4, 403-5, 403-6

Durch ein professionelles Gesundheits- und Arbeitssicherheitsmanagement stellt Vonovia die Minimierung von Gefährdungspotenzialen sicher und fördert eine Arbeitsatmosphäre, die alle Mitarbeitenden vor gesundheitlichen Gefahren am Arbeitsplatz effektiv schützen soll. Hierbei rückt auch das Wohlbefinden älterer Kollegen in den Vordergrund, da der Erhalt ihrer Leistungsfähigkeit aufgrund des Fachkräftemangels immer wichtiger wird. Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement gestalten wir systematisch Arbeitsprozesse und -strukturen, die der Gesundheit zuträglich sind. Dies beinhaltet u. a. ein breit aufgestelltes Angebot zur Gesundheitsvorsorge. Unter Leitung des Unternehmensvertreter finden jährlich grundsätzlich vier Besprechungen der betrieblichen Koordinatoren für Arbeitsschutz statt. Anlassbezogen werden auch Zusatztermine vereinbart. Der Vorstand wird gemäß unseren Konzernrichtlinien einmal jährlich über die Maßnahmen im Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie über die Unfallzahlen des Vorjahres informiert. Unsere Konzernrichtlinie zum Arbeitsschutz ist zudem nun auch auf Englisch verfügbar und wird auch in Schweden umgesetzt werden, sobald ein damit betrauter Koordinator zur Verfügung steht.

Gefährdungsbeurteilungen bilden die Grundlage aller weiteren Maßnahmen und Schritte. Im Berichtsjahr wurden sie einer Aktualisierung unterzogen. Zusammen mit wiederkehrenden Wirksamkeitskontrollen und Unterweisungen der Mitarbeitenden stellen sie konzernweit einen funktionierenden Arbeitsschutz sicher. Diese Maßnahmen wie auch die Bereitstellung rollenbezogener, persönlicher Schutzausrüstungen vermeiden Arbeitsunfälle und erhalten somit die Gesundheit unserer Belegschaft. Ferner werden verschiedene Pflicht- und Vorsorgeuntersuchungen von Betriebsärzten angeboten und durchgeführt sowie Gripeschutzimpfungen, Darmkrebsvorsorge und Ergonomieberatungen in Zusammenarbeit mit zertifizierten externen Dienstleistern ermöglicht. Diese wurden zahlreich von den Mitarbeitenden wahrgenommen.

Die Arbeitssicherheit auf Baustellen wird durch externe Sicherheitskoordinatoren gewährleistet. So wollen wir sicherstellen, dass die Baustellenordnung beachtet wird. Zudem wird das richtige und sichere Verhalten auf Baustellen in Teambesprechungen kommuniziert und im Rahmen unseres TEOX-Unterweisungsmoduls geschult. Unsere Standorte erfüllen außerdem die Quoten nach der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) zur Erste-Hilfe-Ausbildung und in Bezug auf die Brandschutzhelferqualifizierung. Tätigkeitsbezogen wird hier bei Bedarf zusätzlich durch externe Dienstleister geschult. Brandschutzbeauftragte sind in der Abteilung Zentrale Technik tätig und unterstützen bei Bedarf den Technischen Service.

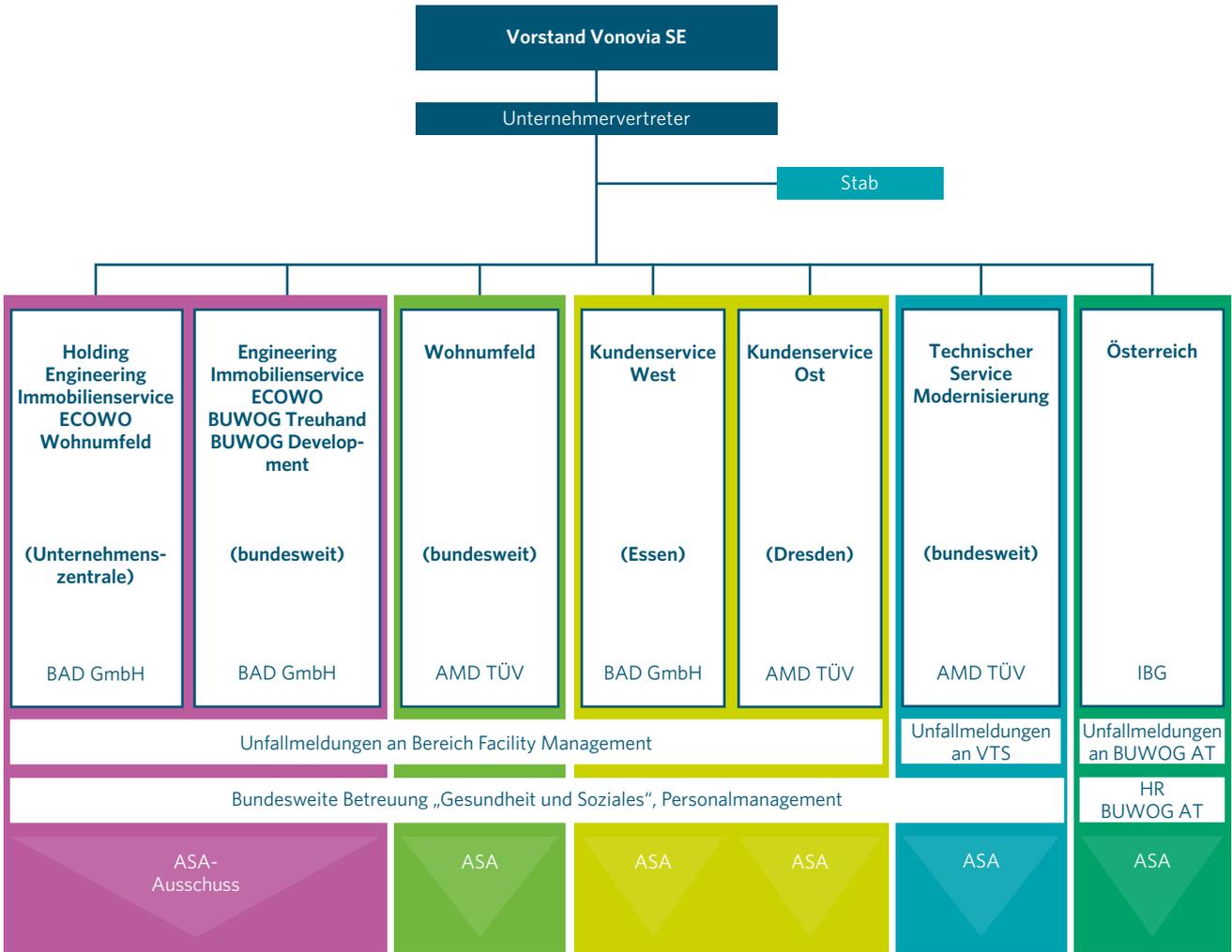
In letzter Konsequenz verstehen wir erfolgreichen Arbeitsschutz so, dass Arbeitsunfälle und Berufserkrankungen durch tätigkeitsbezogene, persönliche Schutzausrüstungen, sach- und fachgerechte Sicherheitsunterweisungen sowie die Anwendung dokumentierter Betriebsanweisungen von Geräten und Maschinen vermieden werden können. Ziel dieser Bemühungen ist es, Unfälle zu reduzieren und insbesondere die Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle bei Null zu halten.

Auch 2021 verlangten die mehrfach behördlich angepassten Schutzauflagen bezüglich der Corona-Pandemie eine kontinuierliche Angleichung der Schutzmaßnahmen sowie eine entsprechende konzernweite Kommunikation an die Mitarbeitenden. So blieben unangekündigte behördliche Überprüfungen durch die Bezirksregierung ohne Beanstandung. Neben bewährten digitalen Angeboten zum Gesundheitsmanagement wurden auch direkt vor Ort Maßnahmen angeboten. Diese umfassten neben diversen Testmöglichkeiten auch die Möglichkeit zur Corona-Schutzimpfung sowie späteren Auffrischungsimpfung, um die Mitarbeitenden bestmöglich zu schützen. Fortbestand hatten außerdem die Bereitstellung von Schutzmasken und Desinfektionsmitteln in allen Geschäftsräumen sowie reglementierte Gebäudezugangs- und Arbeitsplatznutzungsregeln. Zwar stellte die Pandemie für einige Bereiche, darunter die vor allem die Handwerkerorganisation, eine enorme Herausforderung dar, dennoch zeigten sich konzernweit mehr als 80% der Mitarbeitenden sehr zufrieden mit unserem Pandemie-management.

Im Rahmen des hybriden Modells setzen wir auch weiterhin darauf, die Mitarbeitenden stärker für ihre eigene Gesundheit zu sensibilisieren. Dies umfasste Informationen zum Thema Stressbewältigung, Entspannung und Achtsamkeit und zum Umgang mit psychologischen Herausforderungen im Homeoffice sowie Informationen zum mobilen Arbeiten. Zudem gab es Informationen zur richtigen Gestaltung des Arbeitsplatzes zu Hause. Grundsätzlich bauen wir auf die Eigenverantwortung unserer Mitarbeitenden und klären unsererseits über korrektes Verhalten auf, z. B. in Bezug auf die Nutzung von Desinfektionsmitteln und das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes.

Weitere Fortschritte haben wir auch beim präventiven Gesundheitsmanagement gemacht. Hier konnten wir wie geplant eine Konzernbetriebsvereinbarung in Deutschland abschließen, um so ab dem 1. Juni 2021 ein Fahrrad-Leasing-Programm für unsere Mitarbeitenden einzuführen, mit welchem wir unmittelbar auf einen aus der letzten Mitarbeiterbefragung resultierenden Bedarf reagieren konnten. Bereits direkt zu Beginn gab es 190 Bestellungen. Außerdem erweitern wir fortlaufend unser Angebot an diversen Fitnesskooperationen sowie unsere Informations- und Unterstützungsangebote zur gesundheitsrelevanten Themen. So

Organisation der Arbeitssicherheit bei Vonovia



haben wir beispielsweise unseren Intranetauftritt um die Themen „Schwangerschaft“, „Pflege und Beruf“ sowie „Ernährung“ erweitert und unseren Mitarbeitenden Videoanleitungen rund um Ergonomie und mobiles Arbeiten zur Verfügung gestellt. Außerdem haben unsere Mitarbeitenden nach wie vor die Möglichkeit, im Rahmen des Employee Assistance Program (EAP) ein psychosoziales Beratungsangebot wahrzunehmen.

Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung

GRI 102-35

Vonovia folgt konzernweit dem Prinzip der Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden. Die Vergütung ist dabei ein wichtiger Faktor, der auch die Zufriedenheit unserer Beschäftigten beeinflusst – diesen Indikator haben wir im Berichtsjahr in unseren Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) aufgenommen. Der SPI beinhaltet Ziele aus Umwelt,

Gesellschaft und Unternehmensführung und fließt seit 2021 in die Langzeitvergütung des Vorstands und der ersten Führungsebene ein. In den jährlichen Mitarbeitergesprächen gibt es insbesondere in den kaufmännischen Bereichen die Möglichkeit für Mitarbeiter und Führungskraft, Ziele zu vereinbaren, die zum Teil einen leistungsbezogenen, variablen Anteil der Vergütung festlegen. Darüber hinaus haben alle Mitarbeiter die Möglichkeit, anhand verschiedener Konzernziele an der Arbeitnehmererfolgsbeteiligung zu partizipieren.

Um die Chancengleichheit und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken, haben wir bereits im Jahr 2020 mit der Harmonisierung diverser Betriebsvereinbarungen zu Sonderleistungen begonnen. Im Berichtsjahr haben wir diese Maßnahmen fortgeführt und weitere Fortschritte gemacht. So haben nun alle Bereiche innerhalb Deutschlands Zugang zum Mitarbeiteraktienprogramm, Sonderurlauben oder zu vermögenswirksamen Leistungen. Im Berichtsjahr wurde außerdem ein neues, sehr attraktives Modell zur betrieblichen Altersversorgung (bAV) eingeführt, welches allen

Mitarbeitenden in Deutschland zur Verfügung steht. Hervorzuheben ist, dass Vonovia diese Vorsorge bezuschusst und damit weit über die Anforderungen des Betriebsrentenstärkungsgesetzes hinausgeht. Auch in diesem Bereich kommen wir unserem sozialen Auftrag gegenüber unseren Mitarbeitenden in besonderem Maße nach.

In Österreich erstellt zudem die Personalabteilung im Zweijahresrhythmus einen gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensbericht für den Betriebsrat, um eine grundsätzliche Gleichbehandlung von allen Mitarbeitenden, unabhängig von Geschlecht, Herkunft und Alter, zu gewährleisten. Darüber hinaus stellt die Personalabteilung hier monatlich dem Betriebsrat auch eine Gehaltsliste zur Verfügung, um zügig auf mögliche Ungleichheiten reagieren zu können.

### Gender Pay Gap Managementlevel bei

<4%

Aktuelle Zahlen zeigen, dass es bei Vonovia konzernweit ein Gender Pay Gap zugunsten eines höheren Einkommens für Frauen gibt (siehe → [Soziales](#)). Dieses ergibt sich aus dem überproportional hohen Anteil von Männern in den technischen Berufsgruppen und einem ausgeglicheneren Anteil zwischen den Geschlechtern in den kaufmännischen Berufen. Ein konzernweites Grading wurde aufgrund des Integrationsprozesses der Deutsche Wohnen vorerst nicht umgesetzt.

# Nachhaltige Unter- nehmens- führung

- 92** Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung
- 92 Thematische Einordnung
- 93 Governance und Compliance
- 99 Achtung und Förderung der Menschenrechte
- 100 Stakeholder-Orientierung
- 101 Informationsmanagement und Datenschutz
  
- 103** Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt
- 103 Thematische Einordnung
- 104 Attraktivität am Kapitalmarkt
- 108 Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- 108 Digitalisierung von Prozessen
- 111 Management von Chancen und Risiken
- 112 Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern

# Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung



GRI 102-9, 102-11, 102-13, 102-16, 102-22, 102-24, 102-25, 102-31, 102-35, 102-36, 103-1, 103-2, 103-3, 207-1, 207-2, 207-3, 414-1, 414-2, 415-1

UNGC Prinzip 1, Prinzip 2, Prinzip 4, Prinzip 5



## Thematische Einordnung

Heute zeichnet sich eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen — seien es die Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner — aus. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und damit verbunden ist auch immer eine kundenseitige emotionale Komponente. Eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung stellt daher die Grundlage unseres Geschäftsmodells dar. Das Vertrauen unserer Kunden, aber auch das Vertrauen unserer Mitarbeitenden und aller anderen wesentlichen Stakeholder steht dabei an oberster Stelle. Hierzu braucht es eine Führungsebene, die das Unternehmen den Prinzipien einer guten Corporate Governance entsprechend ebenso verantwortungsbewusst wie unabhängig leitet und deren „tone from the top“ von Glaubwürdigkeit zeugt. Gleiches gilt für das Einhalten von Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen, da nur durch eine konsequente Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen, aber auch der selbst auferlegten – Verlässlichkeit entsteht – und damit Vertrauen.

Erfüllen wir die Erwartungen unserer Stakeholder an eine verantwortungsvolle Unternehmensführung nicht, können sich daraus für uns geschäftsrelevante Risiken sowie Auswirkungen auf die Reputation ergeben. Deshalb ist es unser Bestreben, von unseren Stakeholdern als vertrauensvoller und zuverlässiger Partner wahrgenommen zu werden und dadurch auch die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens zu stärken. Die Nichteinhaltung von Gesetzen und Regularien wäre zudem für uns nicht zuletzt mit finanziellen Risiken wie Haftungsrisiken, drohenden Verwaltungsstrafen oder anderen öffentlich-rechtlichen Sanktionen verbunden.

HIGHLIGHTS 2021

- > Nachhaltigkeitsindex (SPI) eingeführt und erstmalig in 2021 berichtet – mit Relevanz für Vergütung des Vorstands- und Managementlevels: Zielerreichung SPI 2021 in Höhe von 109 %
- > Aufsichtsrat mit 12 von 12 Mitgliedern vollständig unabhängig
- > Unabhängige Whistleblower-Hotline
- > Weiterentwicklung Richtlinien zum Hinweisgebersystem, Informationssicherheit, zur Compliance und Datenschutz
- > Aktualisierung des Code of Conduct
- > Konzernweite, webbasierte Compliance-Risikoanalyse durchgeführt

Vor diesem Hintergrund entwickeln wir kontinuierlich unsere Unternehmensstrategie weiter, auch unter Einbeziehung der Stakeholdererwartungen und der ESG-Ziele (Environment, Social und Governance) internationaler Standardsetzer. Als aktiver Teil der Gesellschaft möchten wir einen Dialog auf Augenhöhe mit unseren Stakeholdern aufbauen und sehen ihre Sichtweisen als wertvollen und bereichernden Beitrag zu unseren unternehmerischen Aktivitäten. Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden gesamtgesellschaftlichen Verunsicherung ist dieser Austausch wichtiger denn je. Blicke er aus, würde er uns als

Indikator für die Bedürfnisse und Wünsche unserer Stakeholder fehlen, was wiederum vom Kapitalmarkt und anderen wesentlichen Stakeholdern als nachteilig für die Gesellschaft gewertet werden könnte.

Nicht zuletzt auch in Hinblick auf das neue Sorgfaltspflichten-gesetz hält die verstärkte Würdigung von Menschenrechten immer stärker unmittelbaren Einzug in die Geschäftstätigkeit von Vonovia. Die Gesetzgebung in Deutschland, Österreich und Schweden bietet allerdings bereits einen sicheren Rechtsrahmen in Bezug auf Arbeits- und Sozialstandards. Vonovia entwickelt und baut – insbesondere über unsere Tochtergesellschaften der Marke BUWOG – selbst Wohnraum. Daher steht die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen unter Risiko- und Menschenrechtsgesichtspunkten im Fokus.

Vor dem Hintergrund der Digitalisierung und der damit einhergehenden sukzessiven Einbindung digitaler Arbeits- und Kommunikationsprozesse in die Arbeits- und Geschäftswelt gewinnt ein strukturiertes Management von Informationen und Daten zunehmend an Relevanz. Dies trifft insbesondere für unser Geschäft zu, da wir sowohl mit sensiblen unternehmens- als auch mit personenbezogenen Daten arbeiten. Diese zu schützen ist für uns von eminenter Bedeutung, um so Reputationsverlusten, aber auch möglichen Prozesskosten vorzubeugen.

Im Handlungsfeld Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung haben wir aufgrund der ausschlaggebenden Relevanz **Corporate Governance und Compliance** als wesentliches Thema identifiziert. Ergänzt wird dieses von den wichtigen Themen **Stakeholder-Orientierung, Achtung und Förderung der Menschenrechte** sowie **Informationsmanagement und Datenschutz**.

## Governance und Compliance

**GRI** 102-11, 102-13, 102-16, 102-22, 102-24, 102-25, 102-31, 102-35, 103-1, 103-2, 103-3, 205-3, 207-1, 207-2, 207-3

### Unser Ansatz

Aus gesellschaftlichen Veränderungsprozessen und sich ändernder Regulatorik erwachsen stetig neue Anforderungen an eine moderne Unternehmensführung. Diesen kommen wir nach, indem wir Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern schaffen. Mit unserer Corporate Governance – oder auch Business Ethics – legen wir das Fundament für eine fortlaufend erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung.

Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines klaren, funktionalen und transparenten Regelsystems, das den Ansprüchen einer modernen Gesellschaft und einer zeitgemäßen Politik entspricht, sind das übergeordnete Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien dienen hier als Rahmen (siehe [☐ Compliance und Richtlinien](#)): unser Geschäftsverständnis, der Code of Conduct sowie unser Geschäftspartnerkodex. Insbesondere in der Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte, die ausdrücklich von unserem Vorstand unterstützt wird, wird die Maxime unseres Handelns vorgegeben (siehe [☐ Haltung](#)). Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, siehe [☐ Erklärung zur Unternehmensführung](#)) tragen wir dieser Haltung Rechnung.

Weitere Informationen zur Corporate Governance bei Vonovia finden Sie im [☐ Geschäftsbericht 2021](#).

Ein gutes Compliance-Management-System (CMS) leistet einen wichtigen zusätzlichen Beitrag zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung und Wertschöpfung und gibt unseren Kunden und Partnern ein noch höheres Maß an Sicherheit hinsichtlich ihrer Beziehung zu uns. Durch die Einhaltung der Compliance-Regeln schützen wir nicht nur die Integrität von Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern, sondern bewahren auch unser Unternehmen vor negativen Einflüssen – für Vonovia eine unabdingbare Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner agieren zu können und wahrgenommen zu werden.

Wir legen Wert darauf, dass die geltenden Gesetze und Vorschriften des Mietrechts ohne Einschränkung eingehalten werden. Das gilt sowohl für unsere Mitarbeitenden als auch, ganz im Sinne der von uns angestrebten langfristigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit, für unsere Lieferanten und Dienstleister (siehe [→ Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern](#)), denn auch sie spielen eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Ziele.

Das CMS ruht auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung sowie Ahndung von etwaigem Fehlverhalten. Dahinter liegt ein umfassendes System von Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Grundlage dafür ist die Compliance-Richtlinie (siehe [☒ Compliance & Anti-Korruption](#)), die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt.

### Wichtige interne und externe Richtlinien

- > Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK) in der Fassung vom 20. März 2020
- > Code of Conduct
- > Geschäftspartnerkodex
- > Vonovias eigene Compliance-Richtlinie (orientiert sich an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Compliance-Management Systeme, IDW PS 980)
- > Policies zu Anti-Korruption, Geldwäscheprävention und zum Whistleblowing
- > Kernarbeitsnormen der International Labor Organisation (ILO)
- > UN Global Compact (UNGC)
- > Vonovia Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte

### Organisatorische Verankerung

Die Gremienarbeit bei Vonovia wird durch das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro koordiniert. Es organisiert auch die Informationsflüsse und die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. In enger Abstimmung mit der Rechtsabteilung veranlasst das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro außerdem die Umsetzung der Organbeschlüsse.

Das Compliance-Management ist bei Vonovia in der Rechtsabteilung angesiedelt, welche die Einhaltung der Regeln im Rahmen unseres zentralen CMS überwacht. Der Vorstand (CEO) ist für die Umsetzung des CMS verantwortlich. Das CMS gilt für den gesamten Konzern. Die Geschäftsführung der Tochtergesellschaften werden in Compliance-Fragen durch die Rechtsabteilung von Vonovia unterstützt (siehe [☒ Compliance-Management](#)).

Ein Compliance Committee, dem der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht), die Compliance-Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats angehören, passt das CMS regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für dessen Weiterentwicklung zuständig. Der Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern

und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt.

Die externe Ombudsperson steht allen Mitarbeitenden sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Erweitert wird dies um eine Whistleblowing-Hotline, die von einer unabhängigen Kanzlei verwaltet wird. Um eine bessere Erreichbarkeit zu gewährleisten, können etwaige Compliance-Verstöße auch [☒ online](#) gemeldet werden. Dieser Dienst steht für Mitarbeiter, Zulieferer, Kunden und weitere Stakeholder offen; die Meldung innerhalb des elektronischen Hinweisgebersystems (BKMS) kann auf Wunsch anonym oder personalisiert erfolgen.

Der Aufsichtsrat erhält regelmäßig umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der über den Compliance Officer (nach vorheriger Abstimmung mit dem CEO) an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Schulungen zum Thema Korruption informiert.

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 liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

### Ziele und Maßnahmen

Konzernweit verfolgen wir das Ziel, dass Leitlinien, geltende Gesetze, Werte und Geschäftsprinzipien der Unternehmensführung und des Verhaltens von Mitarbeitenden ohne Einschränkung eingehalten werden.

### Corporate Governance

Die Corporate Governance bei Vonovia bezeichnet alle Funktionen, Prozesse und Regelwerke sowie Bereiche des Unternehmens, die sicherstellen, dass unser Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig geleitet und überwacht wird. Dazu gehören unternehmensweit einheitliche Standards zur Unternehmensführung und zum Verhalten unserer Mitarbeitenden wie beispielsweise der Code of Conduct und unser Geschäftsverständnis. Integrieren wir neue Unternehmen in die Konzernstrukturen, wird standardmäßig geprüft, welche Richtlinien dort bereits vorhanden und welche eventuellen Anpassungen notwendig sind. Unsere Richtlinienverantwortlichen prüfen diese turnusmäßig alle zwei Jahre auf etwaigen Aktualisierungsbedarf. 2021 betraf dies unter anderem Richtlinien zum Hinweisgebersystem, zur Informationssicherheit, zur Compliance und zum Datenschutz. Auch der Code of Conduct wurde aktualisiert. Die Harmonisierung der Richtlinien mit unseren schwedischen Tochtergesellschaften haben wir angestoßen.

Weiterhin bekennen wir uns durch die jährlich eingereichte [☐ Entsprechenserklärung](#) zu den Grundsätzen des DCGK und orientieren uns zudem an den Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Unser Vorstand und Aufsichtsrat stehen in der Verantwortung für deren Umsetzung. Funktionale und sichere Prüf- und Kontrollprozesse auf Aufsichtsratsebene, z. B. durch den Präsidial- und Nominierungs- oder den Prüfungsausschuss, unterstützen dabei die Überwachung der Unternehmensführung. Gemäß unserer Erklärung zur Unternehmensführung sollen dem Aufsichtsrat der Vonovia SE nur unabhängige Mitglieder angehören.

Auf unserer Investor Relations-Webseite finden Sie weitere Informationen zum Thema [☐ Corporate Governance](#), u. a. auch zu den [☐ Aktienbesitzverhältnissen unserer Vorstandsmitglieder](#).

Zudem haben wir die im Jahr 2020 etablierten Regelprozesse für das Thema Related Party Transactions (RPT) weiter im Unternehmen verankert. Dies umfasst die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichtes. Der Aufsichtsrat wird einmal im Jahr durch Organmitglieder und zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über etwaige RPTs und sonstige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz informiert. Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden im Rahmen des ARUG II erfasst. Für den Fall einer entscheidungsbedürftigen RPT hat sich der Aufsichtsrat vorbehalten, selbst über die Zustimmung zu befinden oder dies auf einem entsprechend besetzten Ausschuss zu delegieren. Im Berichtszeitraum wurden keine RPTs erfasst, die in diesen Rahmen fallen.

### Elemente der langfristigen variablen Vorstandsvergütung

- > Relativer Total Shareholder Return (relativer TSR)
- > NTA (Net Tangible Assets) pro Aktie
- > Group FFO (Funds from Operations) pro Aktie
- > Sustainability Performance Index (SPI)

Wie im vergangenen Jahr im [☐ Nachhaltigkeitsbericht 2020](#) berichtet, haben wir eine neue Vergütungsstruktur des Vorstandes beschlossen, die unter anderem an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gebunden ist. Diese sind in unserem Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) festgelegt. Die neue Vergütungsstruktur wurde zusammen mit der Einführung des SPI im April 2021 auf der Hauptversammlung vorgestellt und mit mehr als 80 % der Stimmen beschlossen. Den SPI haben wir in 2021 erstmalig berichtet: im Berichtsjahr 2021 erreichte er einen Indexwert von 109 %. Eine detaillierte Beschreibung unserer [☐ Unternehmenssteuerung](#)

finden Sie im Geschäftsbericht. Weitere Informationen können dem [☐ Vergütungsbericht](#) entnommen werden.

Der Vergütungsbericht berücksichtigt in seiner Berichterstattung die geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB), der deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 17), der Gesetze über die Offenlegung und Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG, VorstOG) sowie die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Dem Vergütungsbericht können neben der Darstellung der jeweils gewährten Vergütung auch die Regelungen zu Themen wie clawback, malus und say-on pay entnommen werden.

Vorstand: **25 %**

Aufsichtsrat: **33 %**

**Frauenanteil in den Leitungs- und Kontrollgremien**

Das Thema Diversität in den Führungsorganen des Konzerns wollen wir weiterhin fördern, u. a. indem wir Diversitätskriterien in die Besetzung offener Aufsichtsrats- und Vorstandsposten einbeziehen. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll beiden Kriterien entsprechen – sowohl für den Zeitraum bis 31. Dezember 2021 also auch im folgenden Zielzeitraum bis Ende 2026. Der Zielerfüllungsgrad liegt für das Berichtsjahr bei 33 %.

Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Zielgrößenverpflichtung von mindestens 20 % für den Frauenanteil über den Zeitraum bis zum 31.12.2021 hinaus bis zum 31.12.2026 beschlossen. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht nun die neue Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 29 % bis zum 31.12.2024 (siehe [→ Chancengerechtigkeit und Umgehen mit Vielfalt](#)). Die Ziele sind für den Vorstand voll erfüllt.

Mehr Informationen finden Sie im Geschäftsbericht unter [☐ Corporate Governance](#).

## Compliance

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir eine konzernweite, webbasierte Compliance-Risikoanalyse auf Führungskräfteebene des Unternehmens durchgeführt. Dabei wurden Informationen zu den Themenbereichen aktiver und passiver Korruption, Geldwäsche, Kartellrecht, sozialer Compliance sowie IT- und Datensicherheit abgefragt. Ziel der Untersuchung war es, Compliance-Risiken systematisch zu bewerten, die Vergleichbarkeit zwischen den Ländern, in denen Vonovia aktiv ist, zu erhöhen und mögliche Schwerpunktthemen für die Weiterentwicklung des CMS zu identifizieren. Insgesamt konnte ein gutes Ergebnis erzielt werden. Unter anderem in den Bereichen Geldwäscheprävention und IT-Sicherheit – Bereiche mit jeweils mittlerem Risikofaktor – wurden Verbesserungspotenziale erkannt. Als risikoärmstes Segment wurde der Bereich der sozialen Compliance bewertet. Aus den gewonnenen Ergebnissen leitet das Compliance-Management einen Maßnahmenkatalog ab, der u. a. einen Abgleich der wesentlichen Compliance-Risiken mit dem Konzern-Risikomanagementsystem sowie die Erweiterung des Schulungskataloges zu Compliance-Themen vorsieht. Im Sinne eines Best-Practice-Transfers wird außerdem der Prozess zur Feststellung wirtschaftlich Berechtigter aus Österreich auch auf Deutschland ausgerollt, da die österreichischen Anforderungen hier strenger sind (siehe → [Projektkasten „Compliance-Risikoanalyse“](#)).

**konzernweite, webbasierte**

# Compliance-Risikoanalyse

**auf Führungskräfteebene  
des Unternehmens durchgeführt**

## Wichtigste Compliance-Regelwerke bei Vonovia

- > Compliance-Richtlinie
- > Code of Conduct
- > Geschäftspartnerkodex
- > Durchsuchungsrichtlinie
- > Konzernrichtlinie zum Richtlinienmanagement
- > Spenden- und Sponsoringrichtlinie
- > Anti-Korruptions-Programm
- > Hinweisgeberrichtlinie

Regelmäßige Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu begegnen. Ein umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nachdem im vergangenen Jahr einige Schulungen im Compliance-Bereich bedingt durch die Covid 19-Pandemie nicht auf Präsenzebene stattfinden konnten, haben wir im Berichtsjahr weitere Schulungen digitalisiert und dabei – teilweise – neu aufgesetzt. So stehen die Code of Conduct- und auch die Datenschutzeschulung – inklusive Lernfortschrittsprüfung – allen Mitarbeitern online zur Verfügung. In Deutschland werden zu diesen Themen im zweijährigen Turnus für alle Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen veranstaltet. Eine Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung dieser Schulungen ist die enge Zusammenarbeit der Abteilungen Compliance und HR in diesem Bereich. Die Auswahl der betroffenen Abteilungen für spezielle Schulungen wird vom Fachbereich Compliance getroffen, während HR für die Zuordnung der betroffenen Personen und weitere Umsetzung zuständig ist.

# System für das Beschwerde- management

**und zum Schutz von Whistleblowern  
arbeitet nun im Regelbetrieb**

Das im Jahr 2021 ausgeweitete System für das Beschwerdemanagement und zum Schutz von Whistleblowern arbeitet nun im Regelbetrieb. Abgesichert durch [Konkernrichtlinien](#) zur Korruptionsprävention und -bekämpfung, zur Geldwäscheprävention, zum Hinweisgebersystem und die

# Compliance- Risikoanalyse

## Prozessanalyse

Um die wesentlichen Unternehmensprozesse bei Vonovia in Bezug auf relevante Compliance-Themen zu evaluieren, haben wir im Berichtszeitraum eine konzernübergreifende Compliance-Risikoanalyse durchgeführt. Dafür wurde ein webbasierter Fragenkatalog zu den relevanten Themen, Geldwäsche, Social Compliance, Kartellrecht, aktive/passive Korruption und Informationssicherheit erarbeitet. Unser Ziel war es, etwaige Risiken in unserem Compliance-Management-System (CMS) zu erfassen und eine Grundlage für konzernweite Ländervergleiche zu schaffen. Dieser Analysevorgang – jedoch mit divergierendem Personenkreis und Fragenkatalog – soll künftig regelmäßig wiederholt werden.

## Identifikation von Verbesserungspotenzialen

Die Auswertung der Antworten von 139 Führungskräften aus Deutschland, Österreich und Schweden hat uns wertvolle Erkenntnisse geliefert und konkrete Handlungsfelder für die Weiterentwicklung des CMS aufgezeigt. Insgesamt wurden die sechs zuvor benannten Compliance-Themen im Rahmen der Compliance-Risikoanalyse abgefragt und mit einem niedrigen bzw. mit einem mittleren Risikofaktor bewertet. U. a. in den Bereichen Geldwäscheprevention und IT-Sicherheit – Bereiche mit jeweils mittlerem Risikofaktor – wurden Verbesserungspotenziale erkannt. Als risikoärmstes Seg-



ment wurde der Bereich der Social Compliance, welcher unter anderem Fragen zur Speak-Up-Culture, Compliance-Kultur, etc. beinhaltet, bewertet.

## Abgeleitete Maßnahmen

Die Befunde der Compliance-Risikoanalyse liegen in Form eines umfassenden Berichts vor. Auf dessen Grundlage hat das Vonovia Compliance-Management ein Maßnahmenportfolio für Verbesserungen erstellt. Primär umzusetzende Maßnahmen sind unter anderem die Angleichung des Richtlinienmanagements der Vonovia auf die schwedische Gesellschaft Victoriahem sowie die Implementierung des strengen österreichischen Geldwäschepflichtprozesses – im Rahmen der Best-Practice – in Deutschland und Schweden. Die übrigen Maßnahmen werden ebenfalls – voraussichtlich im Laufe des Jahres – umgesetzt.



Compliance-Richtlinie steht die anonyme [Whistleblower-Hotline](#) nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung. Sie ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns. Die Hotline ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. In einem halbjährigen Turnus wird ein extern erstellter Hinweisgeberbericht verfasst, der in den Compliance-Bericht des Unternehmens einfließt. Die Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle in Deutschland dient dabei als wesentlicher Leistungsindikator (siehe [Bekämpfung von Korruption und Bestechung](#)). Im Berichtsjahr gab es keinen nachgewiesenen Korruptionsfall.

# Keine

## bestätigten Korruptions- oder Geldwäscheverstöße 2021

Im Geschäftsjahr 2021 (Stand 11.10.2021) wurden 45 (2019: 103, 2020: 53) einzelne Korruptions- und Compliance-Verdachtsfälle in Deutschland gemeldet und sorgfältig untersucht. Dabei ist kein wesentlicher Compliance-Verstoß bekannt geworden. Die Schwere aller gemeldeten Fälle wurde als geringfügig eingestuft. Die gemeldeten Fälle lassen sich dabei überwiegend in diese Kategorien einteilen: Zwischenfälle mit Mietern, Meldungen im Hinblick auf rassistische Äußerungen oder Belästigungen, Interessenskonflikte von Mitarbeitern, Vorspielen von Maklertätigkeiten und Verstöße gegen Datenschutz/Vertraulichkeit.

### Steuerstrategie

Wir setzen auf Kontinuität und Steuertransparenz und verfolgen daher unsere 2018 beschlossene [Steuerstrategie](#) unverändert weiter. Nach unserem Verständnis definieren wir uns als Steuerzahler, der seine gesellschaftliche Verantwortung auch in Bezug auf die Finanzierung des Gemeinwesens wahrnimmt. Vonovia bekennt sich zur ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer steuerlichen Pflichten und hat sich daher zum Ziel gesetzt,

- > als multinationales Unternehmen mit operativ tätigen Tochtergesellschaften ihren Steuerverpflichtungen in Deutschland, Österreich, Schweden, den Niederlanden und Luxemburg nachzukommen,
- > eine kompromisslose Einhaltung der steuerlichen Compliance-Vorschriften sicherzustellen,
- > eine Compliance-Kultur und Organisationsstruktur im Bereich Steuern zu unterhalten, die gewährleistet, dass Tochtergesellschaften nicht als Vehikel zur Steueroptimierung missbraucht und keine sogenannten Steueroasen genutzt werden.

Die Grundlagen für unser dementsprechend festgeschriebenes Steuerverständnis sind klar geregelte Verantwortungs- und Kontrollprozesse sowie ein Risikomanagement, das die folgenden Elemente umfasst:

- > Regelmäßiger Informationsaustausch zwischen CFO und Bereichsleiter Steuern
- > Turnusmäßige Information an den Aufsichtsrat über wichtige Themen und Risiken
- > Implementierung eines internen Tax-Compliance-Systems (in- und extern geprüft)
- > Vollständige Dokumentation steuerlicher Sachverhalte
- > Hinweisgebersystem (Whistleblowing)

Die Angemessenheit und Implementierung sowie die Wirksamkeit unseres Tax-Compliance-Management-Systems ist in Deutschland im Berichtsjahr für ausgewählte Steuerarten einer externen Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer unterzogen und im Januar 2022 erfolgreich testiert worden. Auch für die österreichischen Tochtergesellschaften gab es 2020 eine erfolgreiche Angemessenheitsprüfung, der sich Anfang 2021 auch eine Wirksamkeitsprüfung für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2020 anschloss. Diese wurde ebenfalls ohne Beanstandungen des Wirtschaftsprüfers abgeschlossen.

Weitere Informationen zum Thema Steuern finden Sie im

[Geschäftsbericht](#).

## Achtung und Förderung der Menschenrechte

GRI 102-9, 414-1, 414-2

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. Unser Bestreben, diese 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 Umfeldbedingungen, seien diese regulatorischer oder gesellschaftlicher Natur, an. Für das kommende Jahr haben wir uns – im Rahmen des Integrationsprozesses der Deutsche Wohnen – eine Aktualisierung des Unternehmensleitbildes vorgenommen.

Mit Bezug auf den Nationalen Aktionsplan (NAP) für Menschenrechte in Deutschland hat der Vorstand der Vonovia im Jahr 2020 eine [Grundsatzklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte](#) veröffentlicht. In dieser kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und Nulltoleranz 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) und zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind.

Vonovia entwickelt und baut – insbesondere über die Tochtergesellschaften der Marke BUWOG – selbst Wohnraum. Die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen stellt unter Risiko- bzw. Menschenrechtsgesichtspunkten eine Herausforderung dar. Diese wird allerdings dadurch gemildert, dass das Unternehmen die Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland zu rund einem Drittel über den eigenen Technischen Service durchführt. Auf diese Weise verringert sich die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und damit das Risiko, da Vonovia in der Lage ist, Dienstleister und Lieferanten bei Nichteinhaltung von arbeitsrechtlichen Vorgaben auszuschließen, ohne das operative Geschäft in materiellem Ausmaß zu schädigen (siehe [→ Förderung von Gesundheit und Sicherheit](#)).

Die konkrete Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern (siehe [→ Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette](#)) regelt Vonovia über den [Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen, Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen](#) sowie einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. So stellen wir die Einhaltung gängiger

europäischer Normen und Vorschriften sowie wesentlicher Nachhaltigkeitskriterien im Einkauf sicher. Im bereits vor Vertragsabschluss zu unterzeichnenden Geschäftspartnerkodex 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 Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert – zuletzt im 4. Quartal 2021 – und gilt für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich. In Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex.

### Der Vonovia Geschäftspartnerkodex

- > stellt die wirtschaftliche, rechtliche und ethische Grundlage für eine partnerschaftliche Geschäftsbeziehung dar,
- > gilt auch für Subunternehmer der direkten Vertragspartner,
- > formuliert klare Erwartungen an Integrität, Gesetzestreue und ethisches Verhalten,
- > muss durch Unterschrift verbindlich akzeptiert und bei allen Geschäftspraktiken gelebt werden,
- > unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung seiner Einhaltung durch die direkten Kontaktpersonen,
- > beinhaltet u. a. die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen deutschen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten sowie der gültigen Umweltgesetzgebung und
- > wird ergänzt um die Vonovia Grundsatzklärung zur Einhaltung der Menschenrechte.

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Kodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftragsperre und Vertragsbeendigung münden kann. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland zudem eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet. Sollte dort eine Treffermeldung vorliegen, wird der Bereich Compliance informiert. 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. Aktuell sind uns keine Missstände bei unseren Lieferanten bekannt. Hinweise können uns auch über das [Whistleblowersystem](#) jederzeit zugetragen werden.

Im Jahr 2022 werden wir uns auf die Vorbereitung auf das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) konzentrieren, welches ab dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Dazu gehört auch die Überprüfung der bereits bestehenden Leitlinien, Kodizes und Prozesse, darunter beispielsweise die erwähnte Grundsatzklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Maßstab hierbei wird zusätzlich die Anwendbarkeit auf die Minimum-Safeguards-Kriterien der EU-Taxonomie sein.

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. Dabei ist der Bereich Einkauf dem Vorstandsressort des CFO zugeordnet, wodurch im Innen- und Außenverhältnis eine hohe Neutralität und Compliance-Konformität sichergestellt werden soll. Ab dem 1. Januar 2022 wechselt diese Zuständigkeit zur Chief Transformation Officer (CTO).

## Stakeholder-Orientierung

**GRI** 102-13, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 415-1

Vonovia ist eingebettet in ein Netz unterschiedlicher Akteure, auf deren Bedürfnisse und Anregungen wir sehr gerne eingehen. Ihre Sichtweisen und ihre spezifischen, potenziell auch gegenläufigen, Anliegen stellen für die Ausrichtung unseres Geschäfts und die Entwicklung unserer Quartiere wertvollen Input dar. Wir sehen uns hier als Brückenbauer und legen großen Wert auf den laufenden Austausch auf Augenhöhe, durch den wir gemeinsam an Lösungen für ein gutes Miteinander in unseren Quartieren arbeiten. Wir agieren als Impulsgeber, da sich aufgrund unserer Größe eine besondere sozio-ökologische Verantwortung für uns ergibt, die wir tatkräftig wahrnehmen und angehen wollen. Auch aufgrund der Tatsache, dass Vonovia der größte private Anbieter von Wohnraum in Europa ist, nehmen wir sehr gerne diese Verantwortung an.

Im Einzelnen setzt sich der Kreis unserer wesentlichen Stakeholder aus Mietern, Mitarbeitenden (siehe [→ Attraktivität als Arbeitgeber](#)), Aktionären und Analysten (siehe u. a. [→ Attraktivität am Kapitalmarkt](#)) sowie politischen Akteuren auf kommunaler, Landes- und Bundesebene zusammen. Weitere Interessengruppen sind Mieterverbände, Lieferanten und Dienstleister (siehe u. a. [→ Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern](#)), Medien sowie Nichtregierungsorganisationen (NGOs) (siehe [→ Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt](#)).

Den Dialog mit unseren Stakeholdern sehen wir als Ausdruck gelebter Partizipation, die unserer Reputation zugutekommen und die Akzeptanz für unser Handeln positiv beeinflussen kann. Wir gestalten den Dialog mit unseren

Stakeholdern individuell und richten uns dabei nach den sich stetig wandelnden Erwartungen, die jeweils an uns gestellt werden. Als Quartiersentwickler geht unser Beitrag dabei über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus. So entwickeln wir unter anderem auch Infrastruktur und Grünanlagen und nehmen somit auch eine Rolle als Stadtgestalterin ein. Bei geplanten Maßnahmen im Quartier möchten wir möglichst viele Wünsche und Anregungen der Bewohnenden berücksichtigen. Daher informieren wir nicht nur frühzeitig über unsere Vorhaben, sondern laden zum Dialog und zur Mitgestaltung ein (siehe [→ Beteiligung und Partizipation](#)).

### Ausgewählte Mitgliedschaften in Verbänden und Initiativen

Vonovia ist sich der Verantwortung als Akteur im Themenfeld Wohnen bewusst und beteiligt sich auch im politischen Raum am gesellschaftlichen und politischen Austausch. Dabei bleiben wir parteipolitisch neutral und tätigen keine Spenden an politische Parteien. Dies schließen wir über eine Konzernrichtlinie für die gesamte Vonovia aus.

Das entbindet uns jedoch nicht von Beiträgen zu politisch-gesellschaftlichen Diskussionen und Stellungnahmen gegenüber politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern. Wir tun dies transparent und offen. So sind alle Gesprächstermine mit politischem Bezug mit der Unternehmenskommunikation abzustimmen und dürfen nur von dem in der Konzernrichtlinie definierten Personenkreis wahrgenommen werden. Dies dient der Einhaltung der Lobbyregistervorschriften auf europäischer Ebene, in einigen Landesparlamenten und insbesondere der Vorschriften zum Lobbyregister beim Deutschen Bundestag, das zum 1.1.2022 in Kraft getreten ist. Vonovia unterhält keine Vertretungen bei nationalen oder internationalen Behörden und keine Mitarbeitenden bei staatlichen Institutionen.

Wir beziehen, insbesondere zu ökologischen Themen rund um das Wohnen, Stellung und veröffentlichen diese transparent. So z. B. über unser eigenes Dialogformat [„Perspektiven klimaneutralen Wohnens“](#), bei dem Vertreter aus Wirtschaft, Forschung und Politik 2019 und 2020 in zwei Veranstaltungsformaten in der Vonovia Unternehmenszentrale in Bochum teilnahmen. Wir setzen in 2022 das erfolgreiche Konzept der Fachkonferenzen fort und widmen uns dem Thema der Zukunftsfähigkeit des Bauens (siehe [→ Nachhaltiges Bauen und Entwickeln](#)).

Wir engagieren uns zudem in zahlreichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden auf nationaler und europäischer Ebene und leisten damit einen Beitrag zur Stärkung der Immobilienwirtschaft. Vonovia ist in Deutschland in den Wirtschaftsforen der Parteien CDU, SPD sowie Bündnis 90/Die Grünen vertreten. Wir beteiligen uns zudem an mehreren Initiativen, die sich dem Klimaschutz widmen.

Folgende Mitgliedschaften hatte die Vonovia im Berichtsjahr 2021 inne:

- > Återbruksnätverket Öst (Schweden)
- > AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- > AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
- > BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus (Schweden)
- > buildingSMART Austria (Österreich)
- > DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
- > Digital Findet Stadt (Österreich)
- > DENEFF – Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz
- > Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- > DIRK Deutscher Investor Relations Verband e. V.
- > EPRA European Public Real Estate Association
- > Fastighetsägarna (Schweden)
- > FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Österreich)
- > GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- > Initiative Wohnen.2050 e. V.
- > Initiativkreis Ruhr
- > Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- > InWIS Forschung und Beratung – Förderverein e. V.
- > KlimaDiskurs. NRW e. V.
- > Klimaaktiv – Klimaschutzinitiative des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (Österreich)
- > Linköpingsinitiativet (Schweden)
- > Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (Österreich)
- > Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (Österreich)
- > Open District Hub e. V.
- > respACT – austrian business council for sustainable development (Österreich)
- > SABO (Schweden)
- > UN Global Compact
- > Verein der Freunde und Förderer der EBZ School e. V.
- > vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- > ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Die zentrale Schnittstelle für die tägliche Arbeit mit unseren Stakeholdern bildet die Unternehmenskommunikation, die ein einheitliches Auftreten nach innen und außen sicher-

stellt. In den vergangenen Jahren haben dabei auch die sozialen Medien wie Facebook, Twitter und Instagram eine immer größere Bedeutung für uns gewonnen. Die Stabsstelle Public Affairs gewährleistet den Austausch mit der Politik.

## Informationsmanagement und Datenschutz

Informationen und ihr Management sind ein wichtiger Teil unseres Geschäftserfolgs. Dabei handelt es sich um ganz unterschiedliche Arten von Informationen, z. B. aus Marketing und Kundenservice, aber auch aus den Bereichen Development oder Finanzen. Die Sicherheit und der Schutz der entsprechenden Daten hat für uns einen besonders hohen Stellenwert.

Wir halten uns strikt an die geltenden Gesetze zu Schutz und Sicherheit persönlicher und personenbezogener Daten. Darüber hinaus haben wir zahlreiche Maßnahmen entwickelt, darunter die Umsetzung eines konzernweit einheitlichen Regelwerks zu den Themen Datenschutz, Informationssicherheit und internes Kontrollsystem sowie die Etablierung eines Systems zum Schutz unternehmensbezogener Daten (Cyber Security). Diese sind in entsprechenden

☐ **Konzernrichtlinien** festgeschrieben. Das umfassende Regelwerk wird gestärkt durch eindeutige Verantwortlichkeiten und Ansprechpartner für alle relevanten Konzernbereiche: Wir haben – in Deutschland und Österreich – neben unserem Datenschutzbeauftragten auch Datenschutzkoordinatoren in allen Fachabteilungen und führen zudem regelmäßige Schulungen zum Datenschutz für unsere Mitarbeitende durch. Diese Schulungen sind für alle Mitarbeitenden verpflichtend. Sie werden erstmalig bei Neueinstellung durchgeführt und dann jährlich wiederholt. 2021 haben wir die Datenschutzeschulung digital neu aufsetzen und im Online-Weiterbildungskatalog verankern können. Somit kann die Schulung jederzeit von überall eigenständig digital durchgeführt werden. Die Datenschutzkoordinatoren halten die Schulungen für ihren Fachbereich nach und stellen so eine wirksame Kontrolle der Durchführungen der Schulungen sicher. Unsere Kunden finden umfangreiche Datenschutzinformationen unter: ☐ <https://www.vonovia.de/de-de/datenschutz>

# Konzernweit einheitliches Regelwerk

zu **Datenschutz, Informationssicherheit und internem Kontrollsystem umgesetzt**

Elemente des Systems zum Schutz unternehmensbezogener Daten:

- > Einführung des Datenschutzmanagement-Tools RiskValue DPMS, das uns bei der Erfüllung gesetzlicher Datenschutzpflichten unterstützt. Dieses Datenschutz-Management-System bildet das Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten zu personenbezogenen Daten ab, d. h. die Prozesse, bei denen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Zudem können wir hierüber alle ggf. auftretenden Datenpannen erfassen und bewerten sowie entsprechende Maßnahmen einleiten.
- > Definition eines grundlegenden Informationsschutzniveaus zum Erhalt der Unternehmenswerte und des Images; Informationssicherheitsrichtlinie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und der damit verbundenen Aufgaben
- > Etablierung eines IT-Sicherheitsadministrators mit Verantwortung für die Erreichung der IT-Sicherheitsziele und für das direkte Reporting an den Chief Information Officer (CIO)
- > Übertragung der Verantwortung für die Sicherheitsrisiken bezüglich der Informationen und Daten, die überwiegend in ihrem Verantwortungsbereich erstellt, erhoben, genutzt oder bearbeitet werden, auf die Gesellschaften und Fachabteilungen
- > Steuerung des Prozesses über die IT
- > Sensibilisierung der Mitarbeitenden als Grundvoraussetzung für Informationssicherheit
- > Durchführung von Datenschutz-Audits in regelmäßigen Abständen bei Dienstleistern, die personenbezogene Daten im Auftrag von Vonovia verarbeiten. Die Audits beinhalten u. a. die Prüfung von Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Systembelastbarkeit sowie von IT-Disaster-Recovery-Plänen.
- > Regelmäßige Durchführung von Schwachstellenscans (z. B. Pentests) relevanter IT-Systeme. Allgemein wird dem Thema Cyber Security eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt wir verfolgen die aktuellen Empfehlungen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI).
- > Abdeckungsgrad von 99 % aller IT-Systeme gemäß ISO 27001 durch Zertifizierung des entsprechenden Dienstleisters (Rechenzentrum)

Das umfassende Paket an Maßnahmen für den Datenschutz führt dazu, dass wir in unserem Risikomanagement die Risiken einer nicht ausreichenden IT-Security sowie Verletzungen der Datenschutzgrundverordnung mit nur einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit bewerten. Auch das im Rahmen der Covid-Pandemie stark ausgeweitete mobile Arbeiten stellt kein erhöhtes Risiko für den Datenschutz dar.

Der Vorstand wird einmal im Jahr über die Entwicklungen im Bereich Datenschutz und Informationssicherheit informiert. In Österreich erfolgt der Statusbericht jährlich an die Geschäftsführung der BUWOG. Im Aufsichtsrat befasst sich das Auditcommittee mit Fragen rund um das Thema Datensicherheit. Es erhält ebenfalls jährlich den Datenschutzbericht hierzu.

# Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt



GRI 103-1, 103-2, 103-3



## Thematische Einordnung

Vonovia ist seit 2015 im Deutschen Aktienindex (DAX) gelistet und seit 2020 auch im EURO STOXX 50 als aktuell einziger Immobilitätstitel und erstes Wohnungsunternehmen überhaupt vertreten. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen ist der damit verbundene Zugang zu externem Kapital und Finanzierungsmöglichkeiten ein elementarer Aspekt unserer Geschäftstätigkeit und Grundvoraussetzung unseres unternehmerischen Erfolgs. Dieser erlaubt es uns, adäquat auf aktuelle wie zukünftige Herausforderungen der Wohnungswirtschaft reagieren zu können. Dabei bedingen sich Nachhaltigkeit, Transparenz und geschäftlicher Erfolg in immer stärkerem Maße gegenseitig. Um diesen Zugang daher auch in Zukunft zu gewährleisten, balancieren wir die Interessen unserer Shareholder mit denen anderer Stakeholder, vor allem unserer Kunden, aus. Gleichzeitig muss den sich verschärfenden gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen werden.

Sowohl für Analysten als auch für Investoren wächst die Bedeutung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) bei Investitionsentscheidungen stetig. Ausdruck der ESG-Performance ist vor allem auch die Bewertung eines Unternehmens in den entsprechenden Ratings und Benchmarks. Ein Verfehlen von ESG-Erwartungen kann Konsequenzen bis hin zum Ausschluss aus einem Investitionsportfolio von Anlegern oder anderen Kapitalzugängen nach sich ziehen. Gelingt es Vonovia allerdings, eine nachweisbar gute Nachhaltigkeitsperformance transparent darzustellen – indem unter anderem in speziell den als relevant ausgemachten ESG-Ratings gute Resultate erzielt werden –, so sichert dies den erfolgreichen Zugang zu einem breiten Investorenspektrum.

Gleichzeitig steigt die Relevanz der ESG-Kriterien auch auf der politischen Ebene. Mit dem Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ („Sustainable Finance“) strebt die EU-Kommission zentrale Nachhaltigkeitsziele an. Eine konkrete Maßnahme des Aktionsplans ist die Einführung einer Nachhaltigkeitstaxonomie, die im Rahmen der Taxonomie-Verordnung seit Mitte des Jahres 2020 in Kraft

### HIGHLIGHTS 2021

- > Stabilität des Geschäftsmodells – auch in Pandemiezeiten – erfolgreich unter Beweis gestellt
- > Erneut positive Geschäftsentwicklung
- > Nachhaltigkeitsrisiken im Risikomanagement integriert – Umsetzung der TCFD-Empfehlungen
- > Im Februar 2022 veröffentlichtes Green Bond Framework aktualisiert und ersten Social Bond (100 % EU-Taxonomie-konform) emittiert
- > In einigen ESG-Ratings weiter verbessert – Platzierung unter den Top 7 % aller Immobilienunternehmen weltweit im Dow Jones Sustainability Index Europe

ist. Zudem wird die „Corporate Sustainable Reporting Directive“ voraussichtlich ab 2024 die Notwendigkeit einer strukturierten und transparenten Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Berichtsjahre ab 2023 weiter erhöhen.

Ausführlichere Informationen zur EU-Taxonomie finden Sie im Geschäftsbericht 2021 in der [Nichtfinanziellen Konzernklärung](#).

Als Vonovia möchten wir unser Geschäftsmodell zukunftsfähig gestalten. Eine zentrale Rolle bei der nachhaltigen Ausrichtung unseres Unternehmens und seiner transparenten Kommunikation spielen daher Möglichkeiten, die die fortschreitende Digitalisierung uns bietet. Die Coronapandemie hat diesen Prozess noch einmal beschleunigt, was Vonovia vor Herausforderungen gestellt, aber auch Chancen eröffnet hat. Denn durch den hohen Digitalisierungsgrad sind wir in der Lage, Chancen und Risiken effektiv und mit einem stetig sinkenden Ressourceneinsatz zu erfassen und

zu verarbeiten. So können wir den langfristigen Unternehmenserfolg sichern, indem wir schon frühzeitig auf sich abzeichnende Herausforderungen reagieren und sich bietende Möglichkeiten nutzen. Zudem erlaubt uns diese Entwicklung auch in Zeiten des eingeschränkten persönlichen Kontakts eine klare und verlässliche Kommunikation unserer Aktivitäten nach innen und außen. Auf diese Weise etablieren und unterhalten wir langfristige Beziehungen zu sowohl unseren Geschäftspartnern als auch unseren Mieterinnen und Mietern.

Im Folgenden beschreiben wir daher unseren Ansatz zu unserem Umgang mit diesen Herausforderungen, seine organisatorische Verankerung sowie die sich daraus ergebenden Ziele und Maßnahmen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem wesentlichen Thema **Attraktivität am Kapitalmarkt** zu. Ergänzt wird dieses von den wichtigen Themen **Nachhaltiges und langfristiges Wachstum, Digitalisierung von Prozessen** sowie **Management von Chancen und Risiken** sowie **Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern**.

## Attraktivität am Kapitalmarkt

GRI 103-1, 103-2, 103-3

### Unser Ansatz

Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln in Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher, sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Nachhaltig können wir aber nur dann sein, wenn wir zugleich auch wirtschaftlich erfolgreich sind. Um diesen wirtschaftlichen Erfolg auch in Zukunft zu gewährleisten, legen wir Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können. Das ermöglicht es uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen und so unseren Zugang zum Kapitalmarkt sicherzustellen.

**SPI (Sustainable Performance Index)  
im Jahr 2021 eingeführt - Zielerreichung:**

**109 %**

Aufgrund der immer größeren Bedeutung von ESG-Aspekten für den Kapitalmarkt hat Vonovia das Jahr 2021 dazu genutzt, die Unternehmenssteuerung entlang von ESG-Kriterien strategisch und operativ weiterzuentwickeln. So wurden Nachhaltigkeitsaspekte weiter in unsere Unternehmensstrategie integriert. Zu diesem Zwecke haben wir entsprechende Strukturen und Prozesse aufgebaut sowie operativ umgesetzt (siehe → **Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail**). Ein Kernelement ist dabei der Sustainability Performance Index (SPI) (siehe [Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen](#) im Geschäftsbericht 2021). Diesen nutzen wir seit dem Jahr 2021 als wesentliche nichtfinanzielle Steuerungsgröße für den Vonovia-Konzern. Ein weiteres Beispiel für ein wichtiges Instrument unserer nachhaltigen Unternehmensführung ist die Integration weiterer Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement (siehe → **Management von Chancen und Risiken**). Ergänzend dazu legen wir neue Finanzierungsinstrumente auf, um nachhaltigkeitsorientierte Investoren anzusprechen.

Mehr Informationen zu diesem Thema finden Sie im Kapitel [Strategie](#) im Geschäftsbericht 2021.

Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern am Kapitalmarkt läuft – in Abstimmung mit dem Vorstand – über den Bereich Investor Relations (IR). Transparenz ist dabei die Leitlinie. Es ist uns wichtig, relevante Informationen zu unserem Unternehmen und unserer wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch zur nachhaltigen Ausrichtung zur

Verfügung zu stellen und so ein angemessenes Bild von Vonovia zu vermitteln. Dadurch stärken wir das Vertrauen in die Marke Vonovia. Gleichzeitig agiert IR nach innen und sorgt dafür, dass die Themen, die über die Akteure des Kapitalmarkts an uns herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden.

Darüber hinaus haben wir Strukturen für eine systematische Bearbeitung von Nachhaltigkeitsratings etabliert. So werden wir gleichermaßen den gesetzlichen Anforderungen gerecht und bedienen den Wunsch nach Transparenz, indem wir interessierten Stakeholdern proaktiv und nachvollziehbar eine Vielzahl an Informationen zu unseren Aktivitäten zur Verfügung stellen. Wir beziehen aktuelle Trends und Entwicklungen wie die EU-Taxonomie, die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) (siehe → **Umwelt und Klima**) oder die Berücksichtigung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDGs) (siehe → **Wesentliche Themen**) in unsere Berichterstattung mit ein bzw. orientieren uns an ihren Anforderungen. Dabei haben die Anwendung der GRI-Standards und die Regelungen der EU-Taxonomie und möglicher weiterer europäischer Standards für uns als europäisches Unternehmen Priorität. Aufgrund der Bedeutung angelsächsischer Investoren für uns erstellen wir ergänzend für den Berichtsrahmen Real Estate des → **Sustainability Accounting Standards Board** (SASB) ein Mapping der Indikatoren zu den in diesem Bericht veröffentlichten Inhalten. Zudem stellen wir unseren Bericht zu den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting außerhalb dieses Berichts auf unserer [Webseite](#) zur Verfügung.

#### Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für unsere Aktivitäten am Kapitalmarkt tragen unser Chief Executive Officer (CEO) sowie unser Chief Financial Officer (CFO). Der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie steuert die Beteiligung an den ESG-Ratings im Unternehmen unter Einbindung der operativen Bereiche. Die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und unseren Investoren erfolgt über den Bereich IR, der – wie der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie – bei unserem CEO verankert ist. Entscheidungen bezüglich der ESG-Ratings werden im Nachhaltigkeitsgremium getroffen, welches regelmäßig über die Entwicklungen in diesem Bereich informiert wird. Für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente ist der Bereich Finanzen & Treasury verantwortlich, der dem CFO zugeordnet ist.

#### Ziele und Maßnahmen

Wir wollen für unsere Stakeholder eine transparente, sichere und verlässliche Kommunikation gewährleisten. Ziel ist es dabei, alle relevanten Informationen bereitzustellen, sodass der Kapitalmarkt sich ein angemessenes Bild von unserem Unternehmen machen kann. Für unsere Investoren wollen wir eine attraktive, risikoadjustierte Rendite erwirtschaften und eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung erreichen. Durch all diese Maßnahmen wollen wir auch das Vertrauen in Vonovia stärken.

Anhand unserer Teilnahme und guten Performance in ESG-Ratings zeigen wir transparent unsere Leistungsfähigkeit als ein nachhaltiges Unternehmen. Wir wollen in relevanten internationalen ESG-Indizes vertreten sein und dort – insbesondere im Vergleich zu unseren Peers – gute bis sehr gute Rating-Ergebnisse erzielen. Um gezielt die für unsere Investoren relevanten ESG-Ratings auszuwählen, führen wir über unsere Investor Relations-Abteilung alle zwei Jahre entsprechende Befragungen bei unseren relevantesten Investoren durch. Auf Basis dieser Ergebnisse prüfen wir regelmäßig, ob wir in den für uns oder für unsere Stakeholder wichtigen Ratings vertreten sind. Im Nachhaltigkeitsgremium wird zudem entsprechend der Beschluss gefasst, welche ESG-Ratings von Vonovia bedient werden. Die Resultate der ESG-Ratings nutzen wir systematisch, um daraus wertvolle Hinweise für die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen abzuleiten und uns gezielt zu verbessern.

## Unter den 3 Top- Performern

**von 1.054 Immobilienunternehmen beim  
Sustainalytics ESG Risk Rating**

So konnten wir im Berichtsjahr unsere Zugehörigkeit zum renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe und auch den Prime-Status bei ISS-ESG bestätigen. Beim ESG Riskrating von Sustainalytics gehörte Vonovia (Stand 09.12.2021) zu den Top-25 Unternehmen des gesamten bewerteten Universums von rund 15.000 Unternehmen weltweit sowie zu den drei Top-Performern im Real Estate-Bereich (von 1.054 Unternehmen). Für die Zukunft streben wir eine Verstetigung auf hohem Niveau sowie eine kontinuierliche Verbesserung in den von uns bedienten ESG-Ratings an.

Die Ergebnisse ausgewählter Ratings aus dem Jahr 2021 finden Sie auf unserer [IR-Webseite](#) ESG-Publikationen und Downloads sowie im Kapitel [→ ESG-Ratings und -Indizes](#) in diesem Nachhaltigkeitsbericht. Eine Beteiligung an GRESB haben wir aufgrund einer Änderung der Methodik des Ratings sowie der ausbleibenden substanziellen Änderungen an der Methodik im GRESB-Assessment auch im Jahr 2022 ausgesetzt.

## DJSI-Index EUROPE

**Platzierung unter den 7%  
aller Immobilienunternehmen weltweit**

Den regelmäßigen Dialog mit Kapitalmarktteilnehmern setzt unser IR-Bereich durch verschiedene Formate um. Auch wenn der Capital Markets Day, ein besonderes Event-Format zur Präsentation unseres Unternehmens, auch 2021 aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen musste, halten wir den Kontakt über Investorenkonferenzen, Roadshows oder insbesondere auch 1:1-Gespräche mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren. Dabei nutzen wir verstärkt auch virtuelle Formate. So fand unsere Hauptversammlung im April 2021 bereits zum zweiten Mal digital statt.

Weiterhin legen wir Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Europäischen Investitionsbank (EIB). Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein, den wir 2021 erstmalig begeben haben, runden unsere Palette ab. Das ermöglicht es uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmende wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen. Es dient zudem der Risikodiversifikation, falls sich der Kapitalmarkt wie in Zeiten von Corona rasant ändert und einzelne Finanzierungsquellen zeitweise nicht genutzt werden können.

Die Verbreiterung des Angebots unserer Finanzierungsinstrumente haben wir im Berichtsjahr u. a. durch das Emittieren eines von der Climate Bond Initiative zertifizierten Green Bonds mit einem Volumen von 600 Mio. € vorgenommen. Die mehrfache Überzeichnung dieses Bonds zeigt den Bedarf für derartige Anlageformen. 2022 haben wir unser Sustainable Finance Framework, welches im Februar 2022 veröffentlicht worden ist, unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie überarbeitet und um soziale Komponenten erweitert, um auch [Social Bonds bzw. Sustainability Bonds](#) emittieren zu können. Auf Basis des neuen Frameworks wurden im März 2022 erstmals Green und Social Bonds in Höhe von 2,6 Mrd. € erfolgreich platziert (siehe [→ Projektkasten „Premiere in der Immobilienbranche: Vonovias Social Bonds“](#); [Investor Relations](#)). Durch den Erfolg dieser zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeit sehen wir uns in der Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Projekte gestärkt – insbesondere mit Blick auf das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes.

## Sustainable Finance Framework

**entwickelt und ersten Social Bond emittiert (2022)**

Die Steuerung und Weiterentwicklung dieser und anderer Aktivitäten im Bereich Nachhaltiger Finanzierung obliegt dem 2020 neugegründeten Sustainable Finance Committee, welches sich aus mehreren Fachbereichen unter Führung des Head of Finance & Treasury zusammensetzt. Durch das Update des Framework wurde das „Green Finance Committee“ in „Sustainable Finance Committee“ umbenannt.

# Premiere in der Immobilienbranche: Vonovia Social Bonds



„Die Bonds sind Beleg für unsere soziale Verantwortung und unsere Nachhaltigkeitsstrategie.“

Philip Grosse,  
Vonovia SE, CFO

Nachhaltige Finanzierungsinstrumente sind ein wirksames Instrument, um die EU-Umweltziele und die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (UN SDGs) zu erreichen. Daher hat Vonovia ihr erstes, im März 2021 veröffentlichtes Green Bond Framework im Februar 2022 aktualisiert. Damit sollen verstärkt Investitionen in Vermögenswerte mit nachgewiesenen ökologischen und sozialen Vorteilen ermöglicht werden. Am 21. März 2022 wurden erstmals zwei soziale Anleihen (Social Bonds) mit Laufzeiten von 3,85 und 6,25 Jahren sowie erstmals eine grüne Anleihe (Green Bond) mit einer Laufzeit von zehn Jahren begeben, die zu 100 % EU-Taxonomie konform ausgestaltet ist. Das ist eine Premiere in der Immobilienbranche.

Die Erlöse der Social Bonds fließen in soziale Projekte. Darunter fallen beispielsweise belegungsgebundene Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen, aber auch freifinanzierte Wohnungen in Berlin, die mit einer Miete von mindestens 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglichen. Die Mittel aus den sozialen Anleihen werden zudem für barrierearme Wohnungen genutzt, die durch Modernisierungen den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft besser gerecht werden. Weitere Informationen zu Green Bonds, Social Bonds und deren Mittelverwendung finden sich im

[Sustainable Finance Framework](#).

Die Gewinnung erneuerbarer Energien über z. B. Photovoltaik-Anlagen ist eines der Auswahlkriterien für die Vergabe von Green Bonds.



## Nachhaltiges und langfristiges Wachstum

GRI 102-10, 102-11

Vielerorts, vor allem in Ballungsgebieten, wird Wohnraum seit mehreren Jahren zu einem immer knapperen und begehrteren Gut. Vonovia will mit einem zeitgemäßen und attraktiven Angebot zu fairen Preisen zu einer Lösung dieses Problems beitragen.

Das Geschäftsmodell von Vonovia steht dabei grundsätzlich auf drei Säulen:

- > Vermietung von gutem, zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Preisen
- > Entwicklung und Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und Verkauf
- > Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in Zeiten der Corona-Pandemie als robust und weitestgehend widerstandsfähig erwiesen. Im Mittelpunkt der Arbeit stand weiterhin die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz von Kunden und Mitarbeitenden. Der bereits hohe Digitalisierungsgrad der Geschäftsprozesse erlaubte eine praktisch reibungslose Fortsetzung des mobilen Arbeitens bei den Backoffice-Funktionen. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Seit 2013 verfolgen wir eine Unternehmensstrategie, die sich aus den vier Grundpfeilern Property-Management, Finanzierung, Portfoliomanagement und Value-add zusammensetzt und durch unseren Akquisitions- und Internationalisierungsansatz, welcher auch die Erschließung ausgewählter europäischer Märkte umfasst, verstärkt und komplettiert wird. Die erfolgreiche Übernahme der Deutsche Wohnen im Berichtsjahr ist ein Resultat dieser fortgesetzten nachhaltigen Wachstumsstrategie, die es uns erlaubt, neue Synergien zu erschließen, Prozesse zu harmonisieren und Abläufe effizienter zu gestalten.

Detailliertere Informationen zu unserer 4+2-Strategie finden Sie im Geschäftsbericht 2021 unter [☞ Strategie](#).

Nicht nur die zunehmende Dynamik relevanter Megatrends, sondern auch ein immer lauterer Ruf verschiedenster Anspruchsgruppen nach einem nachhaltigen Geschäftsmodell machen es erforderlich, eine auf dieser Ebene tragfähige Strategie fortzuschreiben. So möchten wir durch nachhaltigen Neu- und Umbau, die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Energieversorgung, (Bau-)Materialien, Biodiversität sowie Einsparungen bei Wasser und Abfall einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten (siehe [→ Umwelt und Klima](#)). Die Quartiere betrachten wir als Hauptgestaltungsfelder einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft.

Innerhalb des Quartiersmaßstabes soll insbesondere durch die weitere Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums unter Beteiligung der Mieter die Kundenzufriedenheit erhöht und gleichzeitig zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beigetragen werden (siehe [→ Wohnraum und Kunden](#)). Für die Mitarbeitenden möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengleichheit sicherstellt, die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt und sichere und langfristig ausgerichtete Arbeitsstellen bietet (siehe [→ Mitarbeiter](#)). Speziell die Nachhaltigkeitsaspekte dieser bisher so erfolgreichen Strategie gilt es noch deutlicher herauszuarbeiten bzw. gezielt zu ergänzen, um die Zukunftsfähigkeit von Strategie und Geschäftsmodell sicherzustellen.

## Digitalisierung von Prozessen

Sowohl innerhalb unseres Unternehmens als auch im Kontakt mit Kunden gewinnt das Thema Digitalisierung an Bedeutung. Denn durch Standardisierung und Vereinfachung lassen sich finanzielle, personelle, zeitliche und natürliche Ressourcen einsparen und Abläufe insgesamt verbessern. Bei allen neuen Chancen, die der fortschreitende Digitalisierungsgrad von Geschäftsprozessen bietet, behalten wir indessen daraus erwachsende neue Risiken – wie z. B. vor dem Hintergrund möglicher Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften – stets im Blick und ergreifen bei Bedarf entsprechende Maßnahmen (siehe [→ Informationsmanagement und Datenschutz](#)).

Vor diesem Hintergrund überprüfen wir unsere Prozesse fortlaufend und bereichsübergreifend auf Optimierungspotenziale und haben u. a. bereits digitale Mieter- und Personalakten sowie ein digitales Monteurportal eingeführt.

Beschleunigt durch die Corona-Pandemie haben wir Möglichkeiten des ortsunabhängigen Arbeitens erweitert, beispielsweise durch die verstärkte Einbindung und Nutzung kollaborativer digitaler Arbeitswerkzeuge und -programme. Zudem eröffnet uns die Digitalisierung ein breites Feld innovativer Anwendungsmöglichkeiten, um unseren Bestand effizienter zu bewirtschaften. Bereits heute übermitteln nahezu alle Aufzüge ihren Betriebszustand in Echtzeit an die Technikzentrale. Die Informationen der Aufzugsanlagen werden gebündelt auf einer digitalen Plattform dargestellt und bieten einen Überblick über Statistiken, Berichte sowie Betriebsdaten. Schlüssel hierzu ist die Anwendung von Technologien aus dem Bereich Internet der Dinge (kurz: IdD), die datenbasierte Entscheidungen erlauben und dazu beitragen, den technischen Zustand ortsunabhängig und effektiv analysieren zu können. Eine weitere Technologie ist die Fernüberwachung der Zentralheizungen im Bestand, die 2022 serienmäßig ausgerollt wird. Auf diese Weise können CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude durch eine optimierte Steue-

rung reduziert und gleichzeitig Störungen durch eine deutlich verbesserte Meldekette schneller als bisher beseitigt werden (siehe → **Projektkasten „CO<sub>2</sub> und Kosten sparen: Pilotprojekt Heizungsmonitoring“**).

Auch im Umgang mit unseren Mieterinnen und Mietern nutzen wir die Möglichkeiten der Digitalisierung zur Verbesserung unserer bestehenden Prozesse sowie zur Entwicklung neuer Ideen. Im Kundenservice setzen wir erfolgreich Systeme zur automatischen Kategorisierung von Kundenanfragen sowie für das daran anschließende Routing zum verantwortlichen Sachbearbeiter ein. Damit sind wir in der Lage, schneller und präziser auf Anfragen unserer Kunden zu reagieren. Durch ihre Weiterentwicklung nahm die Bedeutung unserer Kunden-App in der Kommunikation mit den Mietern noch zu. Dies vereinfacht Verwaltungsprozesse sowohl für unsere Kunden als auch auf Seiten unserer Mitarbeitenden und trägt durch den gesunkenen Ressourceneinsatz zu unseren Nachhaltigkeitsbemühungen bei (siehe → **Kundenzufriedenheit und Servicequalität**).

Auch im Bereich Finanzierung gehen wir digitale Schritte und haben die Finanzierung einer vollständig digitalen Schuldverschreibung über einen Online-Marktplatz initiiert (siehe → **Attraktivität am Kapitalmarkt**). Es ist unser erklärtes Ziel, die Effizienz und den Standardisierungsgrad unserer Unternehmensprozesse durch weitere Digitalisierungsmaßnahmen auch künftig noch weiter zu steigern, um so auch für neue Herausforderungen und Entwicklungen gerüstet zu sein.

Weiterhin haben wir unsere internen Prozesse im Berichtsjahr in noch stärkerem Maße digitalisiert. So wurden im Personalbereich Module des IT-Systems Success Factors eingeführt und weitere Personalprozesse wie Krankmeldungen digitalisiert. Auch die Möglichkeiten des digitalen Arbeitens haben wir u. a. aufgrund der Corona-Pandemie ausgeweitet (siehe → **Attraktivität als Arbeitgeber**).



Moderne Heizungssysteme lassen sich über Fernauslesung optimieren.

# CO<sub>2</sub> und Kosten sparen: Pilotprojekt Heizungs- monitoring

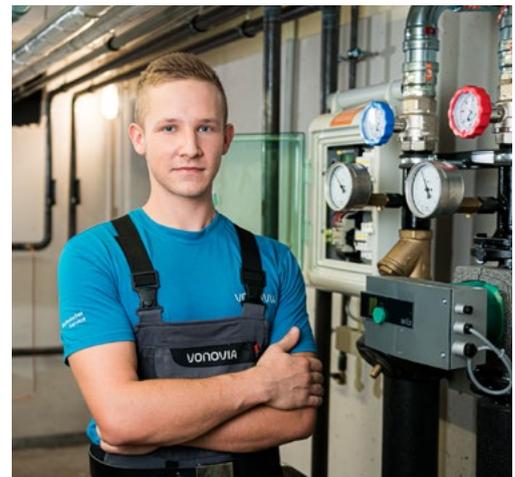
In unserem Projekt zum digitalen Heizungs-Monitoring schaffen wir die Grundlage für großes Einsparpotenzial bei CO<sub>2</sub>-Emissionen und Kosten. Unser Ziel ist die Echtzeit-Überwachung und die Steigerung der Effizienz von bestehenden und neuen Gas-Zentralheizungen. Dafür greifen wir mit dem Management- und Optimierungstool unseres Partners othermo auf eine innovative Lösung zurück. Sie basiert auf einem IdD-Gateway, das im Heizungskeller installiert wird, und einem damit gekoppelten Web-Portal.

Bei der Implementierung des digitalen Heizungs-Monitorings paaren sich ökologische mit ökonomischen Vorteilen, die uns als Unternehmen ebenso zugutekommen wie unseren Mietern. Durch Einsparungen bei den Brennstoffausgaben profitiert zuallererst der Mieter von entsprechend geringeren Heizkosten. Der wirtschaftliche unternehmerische Nutzen basiert auf drei Säulen: 1. Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Steuer und der CO<sub>2</sub>-Zertifikatskosten auf Basis verringerter Emissionen sowohl für den Mieter als auch für Vonovia, 2. Vermeidung von Mehrfachanfahrten durch Handwerker und 3. verbesserte Mieterkommunikation und -information durch Echtzeitdaten zum Zustand der Heizung.

#### Ist-Zustand:

Die Konfiguration von Heizungsanlagen ist oft nicht optimal an die individuellen Begebenheiten vor Ort angepasst.

Mehrfachanfahrten für Identifikation und Behebung von Störungen, Ausfallmeldung erst durch den Mieter.



#### Soll-Zustand:

Hochgradig individuelle Konfiguration der Heizungsanlagen aus der Ferne je nach Lastmuster und Gebäudezustand verbessert Anlageneffizienz und reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Automatische Meldung von Störungen ohne Interaktion des Mieters und inklusive detaillierter Informationen zur Ursache, sodass eine zeitnahe und zielgerichtete Behebung der Störung ermöglicht wird.

## Management von Chancen und Risiken

GRI 102-15, 102-30

Die Risikobewertung von Nachhaltigkeitsaspekten nimmt in den Anforderungskatalogen von Investoren und Analysten einen immer größeren Stellenwert ein. Ausdruck findet dies beispielsweise in den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), mit denen die durch den Klimawandel verursachten direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen abgebildet und transparent gemacht werden sollen (siehe → **Umsetzung der TCFD-Empfehlungen**).

Vonovia betreibt ein umfassendes Risikomanagement, um alle für das Unternehmen relevanten Chancen und Risiken zu identifizieren, zu gewichten und zu steuern. So werden

- > Gefährdungspotenziale verringert,
- > der Fortbestand des Unternehmens gesichert,
- > unsere strategische Weiterentwicklung gefördert und
- > nachhaltiges Handeln unterstützt.

Seit seiner inhaltlichen Weiterentwicklung im Jahre 2020 ist das Risikomanagementsystem auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei wurden für die ESG-Risiken nicht nur die Wirkung der Risiken auf Vonovia (Outside-In-Betrachtung), sondern auch die Wirkung auf die Umwelt und die Gesellschaft (Inside-Out-Betrachtung) ergänzt (doppelte Wesentlichkeit) und bewertet.

# Integration

von Nachhaltigkeitsaspekten  
in das Risikomanagement

Im Sinne der Transparenz erläutern wir die Risikosituation von Vonovia in unserer Jahresberichterstattung ausführlich und veröffentlichen darin im Auftrag des Vorstands eine aktuelle Risikoeinschätzung (siehe ☞ **Chancen und Risiken** im Geschäftsbericht 2021). Die Empfehlungen der TCFD zur Darstellung klimabezogener Risiken berücksichtigen wir ebenfalls umfänglich in diesem Nachhaltigkeitsbericht (siehe → **Umwelt und Klima**).

### Mögliche Nachhaltigkeitsrisiken von Vonovia

- > Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer
- > Nichteinhaltung des Klimapfads und der CO<sub>2</sub>-Intensitätsziele
- > Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas)
- > Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung
- > Auswirkungen von Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben und Extremwetterereignissen
- > Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien
- > Nichteinhaltung von gesetzlich geregelten Arbeitsbedingungen wie Mindestlohn- und Sicherheitsstandards sowie von Menschenrechten in der Lieferkette
- > Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement
- > Verstöße gegen den Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie, rechtliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung und Korruption
- > Nichterfüllung von Stakeholder-Erwartungen und gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf Diversität
- > Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Erwartungen von Investoren oder Analysten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung
- > Verlust nachhaltiger Finanzierungsinstrumente durch Nichteinhaltung von Nachhaltigkeitszielen
- > Langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z. B. Verschärfungen von Handelskonflikten, wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie oder außenpolitische Konflikte

Seit 2020 wird das Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“ als bedeutsam für das Unternehmen eingestuft – und damit einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. In Deutschland greift ein CO<sub>2</sub>-Preis auf Heizenergie als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme. Der Preis für CO<sub>2</sub>-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt und steigt – beginnend bei 25 € je Tonne im Jahr 2021 – jährlich sukzessive an. Im Berichtsjahr bestand hierbei eine volle Umlagefähigkeit, so dass keine ertragswirksamen Effekte zum Tragen kamen. Die neue Bundesregierung prüft ein Stufenmodell zur Aufteilung von CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mietern und Vermietern, in dem Gebäude mit einer schlechteren energetischen Qualität Vermieter höher belasten sollen, als Gebäude, die bereits durch energetische Modernisierungen ertüchtigt wurden. Dieses soll entweder Mitte 2022 oder zu Beginn des Jahres 2023 eingeführt werden. Für die nächsten fünf Jahre bewerten wir das potenzielle Risikovolumen in Summe weiterhin

mit einer Höhe zwischen 25 und 100 Mio. € und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit mit 60-95 %.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand. Der Leiter Controlling, der organisatorisch dem CFO zugeordnet ist, führt den Risikomanagementprozess operativ. Das Risiko-Controlling stößt den periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Dies wird durch Risikoverantwortliche – die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands – unterstützt.

Siehe ausführlich zu [☞ Chancen und Risiken](#) im Geschäftsbericht 2021.

## Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern

GRI 102-9, 102-15

Vonovia ist an einer langfristigen, partnerschaftlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit allen Geschäftspartnern gelegen. Dadurch können wir auf zuverlässige Weise eine hohe Produkt- und Leistungsqualität sicherstellen und gleichzeitig eine Senkung des Ressourceneinsatzes durch einen gesteigerten Effizienzgrad erreichen.

In Deutschland regeln wir die Zusammenarbeit über den [☞ Geschäftspartnerkodex](#) und den [☞ Code of Conduct](#), der zu wirtschaftlich und rechtlich konformem Verhalten und zur Einhaltung der Richtlinien zur Korruptionsprävention im Umgang mit allen Nachunternehmern verpflichtet. Im Zuge der Integration der BUWOG wurde der Vonovia-Geschäftspartnerkodex in Österreich 2019 adaptiert. In Schweden erfüllt der Code of Conduct diese Funktion (siehe [→ Achtung und Förderung der Menschenrechte](#)). Ein solch strukturiertes und nachhaltendes Partnermanagement minimiert Verstöße und Risiken in der Lieferkette. Zur Erlangung der Rechtssicherheit bezüglich des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) wurde 2021 zudem eine Gap-Analyse sowie ein Konzept zur Abfrage u. a. von Umweltstandards und Menschenrechtsverletzungen in Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen aus dem 2021 beschlossenen LkSG erarbeitet. Diese Abfrage werden wir im Jahr 2022 durchführen, bevor das LkSG ab dem 1. Januar 2023 in Kraft tritt.

Das [☞ Vonovia-Partnerportal](#) stellt seit 2019 einen wichtigen Baustein der langfristigen Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern und Lieferanten dar und dient dem systemgestützten Risiko- und Lieferantenmanagement. Um den administrativen Aufwand zu reduzieren, werden hier zentral alle wichtigen Dokumente und Daten gespeichert, die u. a. als Grundlage für unsere Lieferantenbewertungen und die Auftragsvergabe dienen, wobei wir auch die formelle, technische und soziale Eignung unserer Geschäftspartner

sowie deren Weiterentwicklung dokumentieren. Zudem sollen in Zukunft auch Nachunternehmer sukzessive angebunden werden. Mit dem Vonovia-Partnerportal prüft der Bereich Einkauf im Rahmen der Auswahl von Dienstleistern und Lieferanten, dass die Einhaltung zur Achtung der Menschenrechte gemäß Geschäftspartnerkodex anerkannt wurde. Sollte es zu Unregelmäßigkeiten oder Missachtungen kommen, werden diese Auffälligkeiten entsprechend dokumentiert und sanktioniert. Das Vonovia-Partnerportal ist zudem direkt mit unserem [☞ Hinweisgebersystem](#) verlinkt, so dass Beschwerden gegenüber einzelnen Partnerfirmen schnell und direkt bearbeitet werden können.

2020 haben wir unsere Ausschreibungsprozesse auf einer eigenen Plattform digitalisiert, um die Transparenz bezüglich unserer Lieferantenbasis zu erhöhen und Partnerschaften sowie Aufträge papierlos anzubahnen. Zum Einsatz kommt hierbei ein SAP-gestütztes Verfahren, bei dem Auftrags- und Zahlsperrern hinterlegt werden können. Für die Steuerung der Ausschreibungsprozesse nutzt Vonovia die Plattform [☞ NOVA AVA](#), welche das manuelle Ausschreibungsverfahren via E-Mail und Sharepoint ablöst und einen abteilungsinternen Zugriff auf einzelne Ausschreibungen gewährt. Dadurch wird es dem Einkauf mitunter möglich, neben dem Ausschreibungsstatus und Angeboten inklusive der Preisspiegel auch Bieterlisten, relevante Ausschreibungsunterlagen und ein standardisiertes Leistungsverzeichnis einzusehen sowie für die Baubranche relevante GAEB-Dateien zu nutzen. Dies ermöglicht uns abteilungsintern ein flexibleres Management von laufenden Ausschreibungen. Darauf aufbauend haben wir 2021 die Handwerkerkopplung – ein Tool zur Auftragsabwicklung mit unseren Handwerkern – technisch neu aufgesetzt, um die Auftragsabwicklung zu standardisieren und zu vereinfachen. Zukünftig wollen wir gemeinsam mit unseren strategischen Geschäftspartnern darüber beraten, welche weiteren Funktionen einen Mehrwert bringen könnten und entwickelt werden sollten. Bereits umgesetzt wurde die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in unsere Einkaufsprozesse und das Lieferantenmanagementsystem sowie die verstärkte Digitalisierung des Einkaufs, so dass diese Prozesse effizienter, transparenter und ressourcenschonender umgesetzt werden können (siehe [→ Achtung und Förderung der Menschenrechte](#)).

# Informationen & Kennzahlen

<b>114</b>	ESG-Ratings und -Indizes
<b>117</b>	Über diesen Bericht
<b>119</b>	Kennzahlen
<b>143</b>	GRI Content Index
<b>150</b>	SASB Mapping Vonovia 2021
<b>153</b>	Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
<b>155</b>	Kontakt, Impressum

# ESG-Ratings und -Indizes

GRI 103-3

Unseren Fortschritt im Bereich Nachhaltigkeit kommunizieren wir aktiv gegenüber den Teilnehmern des Kapitalmarkts, bei denen ESG-Kriterien zunehmend Einzug in Investitionsentscheidungen finden. Somit können wir unsere Attraktivität für Anleger langfristig sichern und sogar noch steigern.

Wichtige Entscheidungshilfen für Investitionen stellen dabei die Bewertungen unseres Unternehmens in anerkannten Nachhaltigkeitsratings und daraus resultierenden Indizes dar. Wir beteiligen uns deshalb an unterschiedlichen nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsratings und -benchmarks. Dadurch können wir unsere Nachhaltigkeitsleistung und relevante Kennzahlen gegenüber anerkannten Standards und unserem Wettbewerb messen und darstellen.

Siehe Kapitel → Attraktivität am Kapitalmarkt

## Ausgewählte Teilnahmen und Ergebnisse – ESG-Ratings:



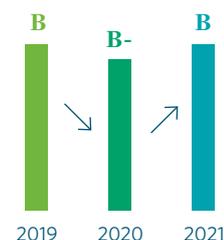
### EPRA – sBPR

Die European Public Real Estate Association (EPRA) bewertet die Nachhaltigkeitstransparenz von börsennotierten Immobilienunternehmen anhand der EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Zusätzlich zum Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen wir hierfür jedes Jahr einen separaten EPRA-Bericht, der als Grundlage für die Bewertung dient. 2021 erhielten wir zum vierten Mal infolge den Gold-Award für unsere Leistungen in den Bereichen Governance, Umwelt und Soziales.



### CDP – Climate Change

Das Carbon Disclosure Project (CDP) unterstützt Unternehmen dabei, ihre Umweltleistung und die damit verbundenen Chancen und Risiken zu messen und managen. Vonovia nimmt seit 2017 am Climate-Change-Programm des CDP teil. Im Jahr 2021 erhielten wir für unsere Leistung den Score „B“. Wir bewegen uns damit auf einem Level mit dem europäischen Durchschnitt und sind besser als unsere direkte Peer group bzw. liegen über dem globalen Durchschnitt.

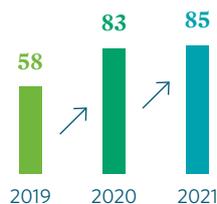




### Sustainalytics

Sustainalytics ist ein unabhängiger, innovativer Dienstleister von Responsible Investment Services. Bei der Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen und Ländern berücksichtigt Sustainalytics alle drei Dimensionen des ESG-Ansatzes. Im ESG Company Rating konnte sich Vonovia weiter verbessern und 85 Punkte erreichen. Im ESG Risk Rating erhielten wir eine Bewertung von 6,7 und sind damit in der niedrigsten Risikokategorie „vernachlässigbare Risiken“ eingeordnet. Vonovia befindet sich damit unter den absoluten Top-Performern im Branchenvergleich und unter den Top 30 im globalen Vergleich über alle Branchen hinweg.

ESG Company Rating

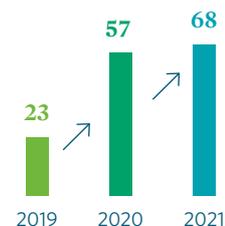


ESG Risk Rating



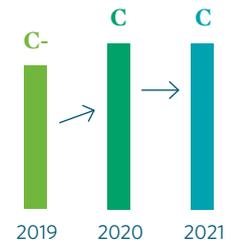
### S&P Global CSA

Das S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von rund 8.000 internationalen Unternehmen. In die Bewertung fließt die Performance in 61 branchenspezifischen Kriterien ein, die Unternehmen dabei leiten sollen, soziale und ökologische Herausforderungen mit der Unternehmensstrategie zusammenzubringen. Im Jahr 2021 konnte Vonovia die sehr gute Vorjahresplatzierung nochmals verbessern und 68 (2020: 57) von 100 möglichen Punkten erzielen. Damit konnte auch die Positionierung im Dow Jones Sustainability Index Europe gefestigt werden.



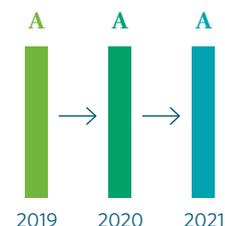
### ISS ESG – ESG Corporate Rating

ISS ESG untersucht das ESG-Management eines Unternehmens anhand von bis zu 100, häufig branchenspezifischen, Kriterien. Vonovia hat 2020 erstmals den Prime Status, der eine herausgehobene Performance im Vergleich zu den Peers verdeutlicht, erhalten und konnte sich in der Bewertung von C- (2019) auf C (2020) verbessern. 2021 konnte dieses gute Ergebnis bestätigt und der Prime Status gehalten werden.



### MSCI – ESG Research

MSCI ESG Research bewertet Unternehmen nach ihrer ESG-bezogenen Risikoexposition und ihrem Umgang mit diesen Risiken im Vergleich zu anderen Unternehmen auf einer Skala von AAA bis CCC. Im jährlichen Ranking wurden wir 2019 von ‚BBB‘ auf ‚A‘ hochgestuft und konnten dieses Ergebnis seither bestätigen.





## GRESB

Aufgrund methodischer Veränderungen bei der Bewertung des GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), eines von Investoren initiierten Bewertungssystems für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen, haben wir uns dazu entschlossen, an dem Rating vorerst nicht mehr teilzunehmen. Unsere Begründung haben wir transparent auf unserer [Investor Relations-Webseite](#) kommuniziert.

Dafür beteiligen wir uns am Public Disclosure von GRESB und konnten hier 2021 die volle Punktzahl (100 %) für maximale Transparenz erhalten. Die daraus resultierende Bewertung von A führte zu Platz 1 im Vergleich der deutschen Wohnungsunternehmen und liegt deutlich über dem globalen Durchschnitt von C.

## ESG-Indizes:

### Dow Jones Sustainability Index Europe

Die erneut deutliche Verbesserung im S&P CSA führte dazu, dass wir im Jahr 2021 unsere Positionierung im Dow Jones Sustainability Index (DJSI) Europe behaupten und festigen konnten. Der DJSI ist eine Gruppe von Aktienindizes, die sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Kriterien berücksichtigt und vom Verlagshaus Dow Jones und dem Schweizer Unternehmen S&P Global (ehemals SAM) 1999 ins Leben gerufen worden ist. S&P Global wählt dafür anhand von Positivkriterien die nachhaltigsten Unternehmen zur Aufnahme in den jeweiligen Index aus.

### DAX 50 ESG

2020 wurde Vonovia in den neuen Index DAX 50 ESG aufgenommen. Unternehmen, die dort gelistet sind, müssen bestimmte ökologische, soziale und Governance-Kriterien erfüllen. Insgesamt wurden 50 Unternehmen aus dem DAX, dem MDAX und dem TecDAX in den Index aufgenommen. Vonovia belegt im ESG-Ranking des Index den ersten Platz (Stand 4. März 2022).



# Über diesen Bericht

GRI 102-45, 102-46, 102-48, 102-50, 102-51, 102-52, 102-54, 102-56

## Inhalte und Struktur des Berichts

Dies ist unser siebter Nachhaltigkeitsbericht. Er stellt unsere Unternehmensleistung auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Informationen dar. Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten zu anderen Marktteilnehmern zu ermöglichen. Der vorliegende Bericht stellt ausschließlich die Aktivitäten und Leistungen der Vonovia SE dar ohne Einbeziehung der zum 30. September 2021 übernommenen Deutsche Wohnen SE. Der Integrationsprozess der Deutsche Wohnen wurde im Jahr 2022 begonnen und soll zu Beginn des Jahres 2023 abgeschlossen sein. In diesem Integrationsprozess werden auch alle Konzepte, Due-Diligence-Prozesse und Leistungsindikatoren abgeglichen und integriert.

Thematische Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsberichts bilden die sieben Handlungsfelder, die wir im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse – entsprechend den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) für die Auswahl

→ **wesentlicher Themen** – identifiziert haben:

- > Umwelt und Klima
- > Nachhaltiges Bauen und Entwickeln
- > Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- > Wohnraum und Kunden
- > Unternehmenskultur und Mitarbeiter
- > Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften
- > Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

Die Gliederung des Berichts nach diesen Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit spiegelt die wesentlichen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekte der Vonovia SE wider.

### Berichtsrahmen

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den Global Reporting Initiative (GRI)-Standards (in ihrer Fassung von 2016) Option „Core“ erstellt. Liegen aktuellere Fassungen

einzelner GRI-Standards vor, so haben wir diese angewendet. Die GRI Universal Standards in ihrer Fassung vom Oktober 2021 finden noch keine Anwendung. Den entsprechenden → **GRI Content Index** finden Sie im Anhang dieses Berichts. Die GRI haben wir über die Anwendung der GRI-Standards und die Veröffentlichung des vorliegenden Berichts informiert.

Der Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia erscheint jährlich. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2021 (1. Januar bis 31. Dezember 2021) und schließt damit lückenlos an den [Nachhaltigkeitsbericht 2020](#) an, der im Mai 2021 veröffentlicht wurde.

Die Vonovia SE ist darüber hinaus als kapitalmarktorientiertes Unternehmen verpflichtet, Angaben gemäß §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB (sog. nichtfinanzielle Konzernklärung) zu machen. Die erforderlichen Reportinganforderungen wurden im Rahmen des Lageberichts im [Geschäftsbericht 2021](#), der am 18. März 2022 veröffentlicht wurde, umgesetzt.

Um transparent und umfangreich den vielfältigen Stakeholder-Interessen zu begegnen, orientieren wir uns – zusätzlich zum GRI – auch an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (SBPR) (in ihrer dritten Version von 2017). Hierzu erstellen wir einen eigenständigen EPRA-Bericht, den wir auf unserer [Webseite](#) veröffentlichen. Zusätzlich erstellen wir für den Berichtsrahmen Real Estate des → **Sustainability Accounting Standards Board** (SASB) ein Mapping der Indikatoren zu den in diesem Bericht veröffentlichten Inhalten.

Auch in diesem Bericht stellen wir unsere Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) dar (siehe → **Umwelt und Klima**).

Die Erhebung und Berechnung der Umweltkennzahlen erfolgte leitend durch das Controlling sowie unterstützend durch die Bereiche Facility-Management, Portfoliomanagement, Portfoliocontrolling, Technischer Service, Vonovia Energie- und Service GmbH, Kundenservice, Datenmanage-

ment, Development/Neubau, Geschäftsentwicklung und Einkauf. Die Kennzahlen im Bereich Mitarbeiter wurden über die Personalabteilung erfasst und konsolidiert. Aussagen über das Lieferantenmanagement (Beschaffung) erstellte der Zentrale Einkauf. Kennzahlen aus dem Bereich Governance lieferte der Bereich Recht.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht als auch dieser Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer Prüfung durch den Abschlussprüfer KPMG. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde mit begrenzter Sicherheit geprüft (siehe → **Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**). Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb dieses Berichts stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ebenfalls exkludiert aus den Prüfungshandlungen sind die sogenannten „Projektsteckbriefe“, die sich in den inhaltlichen Kapiteln dieses Berichts finden. Diese sind grafisch durch eine Umrandung sowie die Überschrift Projekt eindeutig markiert. Ebenso ausgenommen von der Prüfung ist das SASB-Mapping.

## Organisatorische Systemgrenzen/ Konsolidierungskreis

Die vorliegenden Kennzahlen fokussieren sich auf die Tätigkeiten der Vonovia SE in Deutschland, Österreich und Schweden nach dem „financial control“-Ansatz. Ausnahme ist die seit dem 30. September 2021 zum Vonovia Konzern gehörende Deutsche Wohnen SE, die nicht von diesem Bericht erfasst wird. Der Integrationsprozess der Deutsche Wohnen wurde im Jahr 2022 gestartet und soll zu Beginn des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Ab dem Berichtsjahr 2022 werden Nachhaltigkeitsinformationen dann konsolidiert ausgewiesen. Die grundsätzliche Definition des Berichtsumfangs des Nachhaltigkeitsberichts zu den konsolidierten Gesellschaften wird regelmäßig für den jeweils nächsten Berichtszyklus überprüft und gegebenenfalls angepasst.

# Kennzahlen

In diesem Kapitel finden Sie ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen unseres Unternehmens. Wir berichten diese differenziert nach Ländern (Deutschland, Österreich und Schweden) sowie konsolidiert für den Gesamtkonzern. Für das Berichtsjahr 2021 sind die Werte der Deutsche Wohnen noch nicht mitberücksichtigt.

## Portfoliobeschreibung

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Übergeordnete Kennzahlen <sup>1)</sup></b>							
Anzahl Mieteinheiten	Anzahl	400.082	422.252	420.441	357.706	22.112	40.623
davon Wohnen	%	98,7	98,4	98,5	99,0	97,3	94,7
davon Gewerbe	%	1,3	1,6	1,5	1,0	2,7	5,3
Mietfläche	m <sup>2</sup>	25.991.328	27.545.128	27.422.827	22.686.189	1.752.265	2.984.373
davon Wohnen	%	96,5	96,4	96,4	97,4	90,9	92,1
davon Gewerbe	%	3,5	3,6	3,6	2,6	9,1	7,9
Altersklassenverteilung Wohnungsbestand	Anzahl	394.850	415.688	413.967	353.963	21.518	38.486
davon bis 1939	%	12,8	12,1	12,0	13,4	8,3	1,1
davon 1940-1949	%	2,3	2,3	2,2	2,0	6,9	1,6
davon 1950-1959	%	26,9	25,7	25,7	29,0	6,3	5,8
davon 1960-1969	%	21,4	22,2	22,2	20,7	11,0	42,2
davon 1970-1979	%	18,6	19,7	19,7	17,8	12,1	41,2
davon 1980-1989	%	8,7	8,9	8,9	8,5	19,5	6,0
davon 1990-1999	%	7,9	7,5	7,5	7,3	20,6	1,8
davon 2000-2009	%	0,9	0,8	0,8	0,5	7,4	0,0
davon 2010-2019	%	0,6	0,7	0,6	0,3	5,7	0,2
davon ab 2020	%	0,0	0,1	0,5	0,4	2,4	0,1
Anzahl denkmalgeschützter Gebäude	Anzahl	4.456	4.461	4.540	4.520	20	0

1) Gesamter Bestand inkl. denkmalgeschützter Gebäude exkl. reiner Parkgebäude.

## Umwelt

**GRI** 302-1, 302-3, 302-4, 302-5, 303-5, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, 306-2

Im Folgenden finden Sie die Umweltkennzahlen – differenziert nach Kennzahlen für den Gebäudebestand (Portfolio), für das Development/Neubau, für den Geschäftsbetrieb, für Erneuerbare Energien sowie für den Carbon Footprint (CO<sub>2</sub>-Bilanzen). Zu den hier dargestellten ausgewählten Kennzahlen finden Sie inhaltliche Erläuterungen in den Kapiteln → **Umwelt und Klima** sowie → **Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**. Nähere Erläuterungen zur Anwendung der Empfehlungen der TCFD finden Sie ebenfalls im Kapitel → **Umwelt und Klima**.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen

Der für die CO<sub>2</sub>-Bilanz relevante Konsolidierungskreis wurde in Übereinstimmung mit dem Konsolidierungskreis der restlichen Umweltkennzahlen definiert. Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgte in Übereinstimmung mit dem Greenhouse Gas-Protokoll (GHG Protocol), dem international anerkannten Standard für die Berechnung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>e) berechnet. CO<sub>2</sub>e ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH<sub>4</sub>) oder Distickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO<sub>2</sub>-Äquivalente übertragen und erleichtern so die Vergleichbarkeit in Hinblick auf ihre Klimaschädlichkeit. Einzig die Berechnungen der Einsparungen von Emissionen aus Modernisierungen und Heizungserneuerung stellen wir in Tonnen CO<sub>2</sub> dar und nicht in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.

Bei der Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen haben wir seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 eine Aktualisierung der Datenquellen und Harmonisierung der Emissionsfaktoren vorgenommen. Die Werte für die Jahre 2021 und 2020 sind dadurch nicht direkt mit denen der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Für die Berechnung der Emissionen wurden überwiegend die CO<sub>2</sub>e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 4.95 (2019) und 5.0 (für 2020/2021) angewandt. GEMIS (Globales

Emissions-Modell integrierter Systeme) ist ein international anerkanntes Bilanzierungsmodell für Energie- und Stoffströme mit integrierter Datenbank. Das Bilanzierungsmodell berechnet für alle Prozesse und Szenarien sogenannte Lebenswege (life-cycles), das heißt, es berücksichtigt von der Primärenergie- bzw. Rohstoffgewinnung bis zur Nutzenergie bzw. Stoffbereitstellung alle wesentlichen Schritte und bezieht auch den Hilfsenergie- und Materialaufwand zur Herstellung von Energieanlagen und Transportsystemen mit ein. Die GEMIS-Daten wurden aufgrund der Empfehlung durch die Initiative Wohnen 2050 (IW.2050), ihrer allgemeinen Akzeptanz sowie aus Gründen der Aktualität und Konsistenz gewählt. Sollten vereinzelt andere Emissionsfaktoren Anwendung finden, so ist dies entsprechend gekennzeichnet.

### Portfolio

Die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Emissionen des Portfolios erfolgt entsprechend der Kategorisierung „Financial Control Approach“. Dementsprechend sind die Emissionen, die durch den Betrieb des Portfolios entstehen, in Scope 1 und Scope 2 auszuweisen. Dies erfolgt mit Blick auf die tatsächlich ausgeübte finanzielle Kontrolle über das Portfolio, die für einen überwiegenden Anteil der Flächen des Portfolios (Region Deutschland 97 %, Region Österreich 83 %, Region Schweden 100 %) gegeben ist. Für den Rest des Portfolios, der sich im Minderheitseigentum befindet, erfolgt die Berichterstattung der Emissionen vollständig im Rahmen des Scope 3. Für die Berechnung der Market-based-Emissionen von Fernwärme und Strom wurden die konkreten Emissionsfaktoren der Versorger zur Emissionsberechnung herangezogen.

### Geschäftsbetrieb

Für den überwiegenden Teil der durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Emissionen wurden ebenso die CO<sub>2</sub>e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 4.95 (2019) und 5.0 (für 2020/2021) angewandt. Für die Berechnung der Market-based-Emissionen von Strom wurden die konkreten Emissionsfaktoren der Stromversorger zur Emissionsberechnung herangezogen. Für die Berechnung der Scope-3-Emissionen der Kategorie Dienstreisen wurden für Bahnreisen die Emissionsfaktoren der Deutschen Bahn bzw. der Österreichischen Bahn benutzt. Für Schweden erfolgt in diesem Jahr erstmals ebenfalls die Ausweisung der Dienstreisen. Für die Flugreisen wurden die GHG-Protocol-Faktoren der externen Reiseagenturen angewandt.

## Umweltkennzahlen Portfolio

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieverbrauch im Portfolio</b>					302-1, 302-3		
<b>Energieverbrauch<sup>1)</sup></b>	MWh	<b>4.318.235</b>	<b>4.548.951</b>	<b>4.447.794</b>	<b>3.527.373</b>	<b>343.998</b>	<b>576.422</b>
<b>Energieintensität</b>							
<b>Energieintensität Mietfläche</b>	kWh/m <sup>2</sup>	<b>166,1</b>	<b>165,1</b>	<b>162,2</b>	<b>155,5</b>	<b>196,3</b>	<b>193,1</b>
davon aus Wärmeversorgung	kWh/m <sup>2</sup>	163,5	160,9	157,7	153,2	192,1	171,9
davon aus Allgemeinstromverbrauch	kWh/m <sup>2</sup>	2,6	4,2	4,5	2,3	4,2	21,3
<b>Energieintensität je Mieteinheit</b>	MWh/ME	<b>10,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,6</b>	<b>9,9</b>	<b>15,6</b>	<b>14,2</b>
davon aus Wärmeversorgung	MWh/ME	10,6	10,5	10,3	9,7	15,2	12,6
davon aus Allgemeinstromverbrauch	MWh/ME	0,2	0,3	0,3	0,1	0,3	1,6
<b>Wärmeverbrauch im Portfolio<sup>2)</sup></b>							
<b>Wärmeverbrauch im Portfolio</b>	MWh	<b>4.249.600</b>	<b>4.433.194</b>	<b>4.325.611</b>	<b>3.476.009</b>	<b>336.644</b>	<b>512.959</b>
aus erneuerbaren Quellen	%	0	0	0,3	0	2,0	1,4
aus nicht erneuerbaren Quellen	%	100	100	99,7	100	98,0	98,6
Erdgas	MWh	2.086.988	2.090.876	2.034.751	1.911.305	123.445	0
Fernwärme	MWh	1.799.648	2.029.574	2.015.140	1.360.651	153.811	500.678
Heizöl	MWh	207.233	181.555	167.659	140.122	27.537	0
Strom	MWh	98.131	74.596	67.541	37.113	25.214	5.215
Kohle	MWh	47.672	37.367	26.817	26.817	0	0
sonstige <sup>3)</sup>	MWh	9.927	19.226	13.703	0	6.637	7.067
<b>Stromverbrauch Allgemeinflächen</b>							
<b>Stromverbrauch Allgemeinflächen gesamt</b>	MWh	<b>68.635</b>	<b>115.757</b>	<b>122.182</b>	<b>51.365</b>	<b>7.355</b>	<b>63.463</b>
aus erneuerbaren Quellen <sup>4)</sup>	%	46,7	77,3	76,9	96,6	85,9	59,8
aus nicht erneuerbaren Quellen <sup>4)</sup>	%	53,3	22,7	23,1	3,4	14,1	40,2

1) Zusammengesetzt aus Stromverbrauch auf den Allgemeinflächen des Portfolios und gesamtem Wärmeverbrauch im Portfolio (lt. Energieausweisen, berechnet für Wohn- und Allgemeinfläche).

2) Bei der Berechnung der genutzten Wärmeenergie wurden die Mietflächen entsprechend ENEC 2020 S82 (2) mittels 20 % Aufschlag für die Allgemeinflächen auf die gesamte Gebäudelfläche hochgerechnet. Nenner dieser Kennzahl bleibt aber die Mietfläche ohne Allgemeinflächen. In 2019 Berechnung Region Österreich nach hochgerechneten Verbräuchen analog Klimaaktiv Pakt.

3) Unter Sonstige werden zusammengefasst: Biomasse, Solarthermie, Wärmepumpen.

4) Berechnung anhand des Anteils erneuerbarer Energien im schwedischen Strommix lt. schwedischer Energieagentur, im österreichischen Strommix lt. Stromkennzeichnungsbericht E-Control 2020 (jeweils location-based approach). Für die Region Deutschland seit 2020 alle über die VESG gehandelten Mengen mittels Herkunftsnachweis 100 % Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht. Rest sowie zuvor: Strommix Deutschland.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Sanierungen</b>							
Anzahl modernisierte Gebäude	Anzahl	1.745	1.382	<b>1.152</b>	1.027	22	103 <sup>1)</sup>
Anzahl modernisierte Mieteinheiten	Anzahl	14.229	11.299	<b>9.420</b>	8.230	495	695 <sup>1)</sup>
Mietfläche modernisiert	Mio. m <sup>2</sup>	0,88	0,69	<b>0,58</b>	0,49	0,03	0,05 <sup>1)</sup>
Anzahl der Mieteinheiten mit Heizungserneuerungsprojekten	Anzahl	7.939	7.247	<b>5.025</b>	4.087	162	776 <sup>1)</sup>
Sanierungsquote	%	3,6	2,7	<b>2,2</b>	2,3	2,2	1,7 <sup>1)</sup>
Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzerhalt	Mio. €	481,6	592,0	<b>666,4</b>	541,7	53,3	71,4
Instandhaltungsintensität	€/m <sup>2</sup> /a	19,0	22,3	<b>25,2</b>	24,5	33,0	26,0
Aufwendungen Modernisierung	Mio. €	996,5	908,4	<b>758,6</b>	594,1	1,6	162,9
Modernisierungsintensität	€/m <sup>2</sup> /a	39,4	34,2	<b>28,7</b>	26,9	1,0	59,4
Investition in den Bestand	Mio. €	1.478,1	1.500,4	<b>1.425,0</b>	1.135,8	54,8	234,3
Investitionsintensität Bestand	€/m <sup>2</sup> /a	58,4	56,6	<b>53,8</b>	51,4	33,9	85,4
Aufwendungen Neubau	Mio. €	493,0	435,5	<b>526,6</b>	389,1	119,4	18,0
Investition gesamt	Mio. €	1.971,1	1.935,9	<b>1.951,6</b>	1.525,0	174,3	252,4
modernisierte Mieteinheiten mit KfW-Mitteln	Anzahl	10.146	4.906	<b>4.300</b>	4.300	0	0

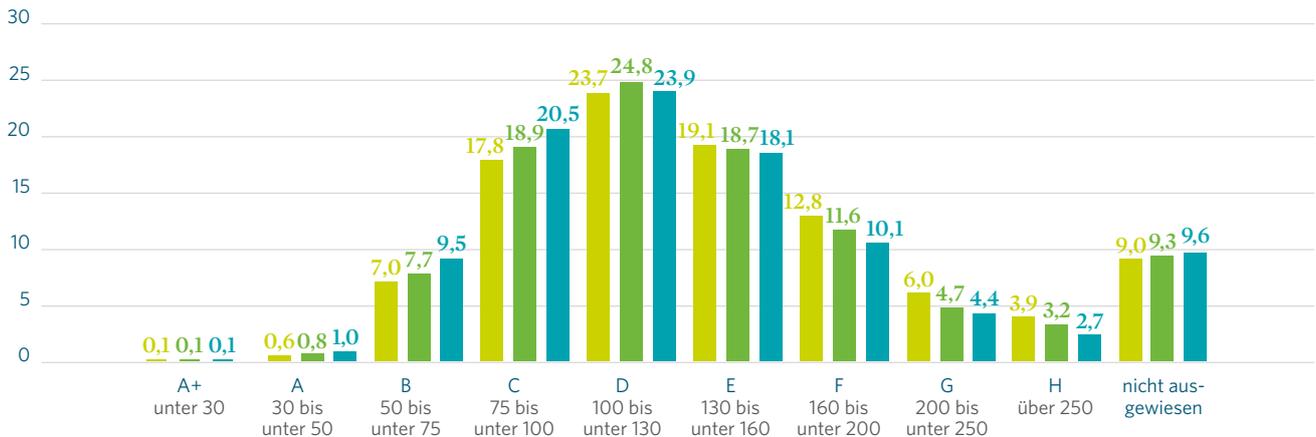
1) Berücksichtigt wurden für die Region Schweden analog zu den Vorjahren Sanierungen und Modernisierungen mit einer gesamten Investitionssumme von mehr als 500 € pro Quadratmeter Mietfläche pro Wirtschaftseinheit.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieeffizienzstandards nach Endenergieeffizienzklasse <sup>1)</sup></b>							
Mietfläche	m <sup>2</sup>	25.991.328	27.545.128	27.422.827	22.686.189	1.752.265	2.984.373
davon Energieklasse A+	%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	0,0
davon Energieklasse A	%	0,6	0,8	1,0	1,0	2,7	0,0
davon Energieklasse B	%	7,0	7,7	9,5	10,5	9,9	1,1
davon Energieklasse C	%	17,8	18,9	20,5	23,3	10,9	4,8
davon Energieklasse D	%	23,7	24,8	23,9	25,0	12,9	21,8
davon Energieklasse E	%	19,1	18,7	18,1	16,9	9,5	32,5
davon Energieklasse F	%	12,8	11,6	10,1	9,3	12,2	15,2
davon Energieklasse G	%	6,0	4,7	4,4	3,9	11,0	4,1
davon Energieklasse H	%	3,9	3,2	2,7	2,4	11,1	0,2
davon nicht ausgewiesen	%	9,0	9,3	9,6	7,5	19,4	20,2

1) Bestand inkl. denkmalgeschützter Gebäude exkl. reiner Parkgebäude. Einordnung aller Gebäude nach deutscher Endenergieklasseneinteilung. Keine Like-for-like-Betrachtung, daher wird die Veränderung auch über Ankäufe beeinflusst.

## Energieeffizienzstandards im Portfolio (Vonovia Gesamt) – 31,1 % in Effizienzklasse C oder besser\*

Portfolioanteil in % (bezogen auf Endenergiebedarf und Mietfläche)  
Energieeffizienzklassen in kWh/(m²a)



\* Keine Like-for-like Betrachtung. Einordnung jeweils in deutsche Energieeffizienzklasseneinteilung.

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

### 2021 nach Regionen

Kennzahlen	Einheit	2019 <sup>1)</sup>	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Frischwasserverbrauch Portfolio<sup>1)</sup></b>					303-5		
Wasserverbrauch	Mio. m³	45,2	53,2	49,6	40,6	3,5	5,5
Wasserintensität	m³/m²	1,98	1,93	1,81	1,79	1,97	1,85

1) Für das Geschäftsjahr 2019 ausschließlich Region Deutschland.

### 2021 nach Regionen

Kennzahlen	Einheit	2019 <sup>1)</sup>	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Abfallaufkommen Portfolio<sup>2)</sup></b>					306-2		
<b>Abfallaufkommen</b>	t	<b>485.828</b>	<b>519.402</b>	<b>561.643</b>	<b>515.894</b>	<b>21.657</b>	<b>24.092</b>
davon Restmüll	%	37,0	36,3	37,3	36,9	36,8	47,2 <sup>3)</sup>
davon Altpapier	%	34,7	33,4	30,8	32,2	16,3	13,1
davon Recycling <sup>4)</sup>	%	7,8	9,1	9,3	8,2	20,2	23,6
davon Biomüll	%	20,4	21,3	22,6	22,7	26,7	16,0
<b>Recyclingquote<sup>5)</sup></b>	%	<b>63,0</b>	<b>63,7</b>	<b>62,7</b>	<b>63,1</b>	<b>63,2</b>	<b>52,8</b>

1) Für das Geschäftsjahr 2019 ausschließlich Region Deutschland.

2) Berechnungen insbesondere für die Regionen Österreich und Schweden i. W. basierend auf statistischen Angaben aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit.

3) Bildet Restmüllaufkommen inklusive Sperrmüll und Verbrennung zur Energiegewinnung ab.

4) Region Deutschland und Österreich: Glas, Verpackung, Metalle, Holz, Kunststoffe, Textilien. Region Schweden: Material aus Recyclingzentren und Verpackungsabfälle.

5) Berechnung Recyclingquote über Anteil am Abfallaufkommen in Tonnen. Die Recyclingquote berücksichtigt neben dem Recyclingaufkommen ebenso die Wiederverwendbarkeit von Altpapier und Biomüll.

## Development und Neubau

### Fertigstellung Neubau

Kennzahlen	Einheit	2021	2021 nach Regionen		
			Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Allgemeine Projektdaten</b>					
Mieteinheiten <sup>1)</sup>	Anzahl	2.201	1.751	275	175
Mietfläche	m <sup>2</sup>	153.651	130.752	14.294	8.605
davon Wohnen	%	98,8	98,7	100,0	98,6
davon Gewerbe	%	0,5	0,5	0,0	1,4
davon soziale Einrichtungen <sup>2)</sup>	%	0,7	0,8	0,0	0,0
Gesamte Grundstücksflächen	m <sup>2</sup>	119.995	101.022	10.771	8.202
davon Grünfläche	%	29,7	27,8	30,1	52,5
<b>Energie und Wärmeversorgung</b>					
Mietfläche ohne Aufstockungen	m <sup>2</sup>	134.669	115.141	14.294	5.235
davon Fernwärme <sup>3)</sup>	%	50,7	50,1	37,8	100,0
davon mit erneuerbaren Energieträgern/ Hybridsystemen <sup>4)</sup>	%	19,5	15,0	62,2	0,0
davon fossile Energieträger <sup>5)</sup>	%	29,8	34,9	0,0	0,0
davon Primärenergiebedarf ≤30 kWh/m <sup>2</sup> a	%	35,9	37,3	37,8	0,0
davon Primärenergiebedarf >30 und ≤50 kWh/m <sup>2</sup> a	%	45,5	53,3	0,0	0,0
davon Primärenergiebedarf >50 und ≤75 kWh/m <sup>2</sup> a	%	9,9	9,4	0,0	48,0
davon Primärenergiebedarf >75 kWh/m <sup>2</sup> a	%	8,6	0,0	62,2	52,0
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf <sup>6)</sup>	kWh/m <sup>2</sup> a	38,6	33,7	62,6	79,8
Installierte Leistung Photovoltaik-Anlagen	kWp	255	255	0	0
<b>Mobilität<sup>7)</sup></b>					
Anteil Projekte mit E-Ladestationen <sup>8)</sup>	%	29,6	26,1	50,0	50,0
Anteil Projekte mit Leerverrohrung für E-Ladestationen	%	25,9	26,1	0,0	50,0
Anzahl Fahrradabstellplätze pro Mieteinheit	Ø	1,7	1,7	1,4	1,6
Anzahl Fahrzeugstellplätze pro Mieteinheit	Ø	0,6	0,6	0,7	0,3
Gehminuten zur nächsten öffentlichen Verkehrsanbindung	Ø	3,9	3,5	6,1	3,4

1) Sowohl Projekte to hold als auch to sell berücksichtigt. Inklusive Gewerbe, daher nicht identisch mit Ausweis Wohneinheiten im Geschäftsbericht (2200 WE). Relativkennzahlen beziehen sich auf Mietfläche.  
2) Kategorie umfasst Kindergärten, Schulen, Heime und vergleichbare Einrichtungen.  
3) Separate Darstellung, da in Fernwärmeversorgung sowohl erneuerbare als auch fossile Energieträger einfließen können.  
4) Mindestens anteilige Versorgung durch erneuerbare Energieträger: Biogas, Biomasse, Holzpellets und Wärmepumpe (Zusatzbedingung: Wärmepumpe muss tw. mit EE versorgt werden (Solarthermie, Erdwärme, PV o. ä.)).  
5) Fossile Energieträger: Erdgas, Erdöl, nicht erneuerbar generierter Strom.  
6) Bezogen auf fertiggestellte Mietfläche ohne Aufstockungen und ohne reine Gewerbegebäude (analog Sustainability-Performance-Index-Indikator).  
7) Berechnet ausschließlich auf Basis der fertiggestellten Projekte ohne Berücksichtigung von Aufstockungsprojekten.  
8) E-Ladestationen können öffentlich zugänglich oder einem privaten Stellplatz zugeordnet sein.

## Projektpipeline Neubauten

Kennzahlen	Einheit	2021	2021 nach Regionen		
			Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Projekt-Pipeline Neubauten<sup>1)</sup></b>					
Mieteinheiten	Anzahl	12.737	9.407	2.934	396
Mietfläche	m <sup>2</sup>	928.890	700.055	208.385	20.450
davon Wohnen	%	92,8	92,0	94,6	99,6
davon Gewerbe	%	4,5	4,4	4,9	0,4
davon soziale Einrichtungen <sup>2)</sup>	%	2,8	3,5	0,4	0,0
davon Fertigstellung 2022	%	26,6	12,6	74,6	18,0
davon Fertigstellung 2023	%	20,5	22,7	10,5	49,4
davon Fertigstellung 2024	%	27,9	36,0	0,0	32,6
davon Fertigstellung nach 2024	%	25,0	28,8	14,9	0,0

- 1) Projekte in Bau und Projekte mit geplantem Baubeginn im Jahr 2022. Sowohl Projekte to hold als auch to sell berücksichtigt. Relativkennzahlen beziehen sich auf Mietfläche.  
 2) Kindergärten, Schulen, Heime und vergleichbare Einrichtungen.

## Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieverbrauch Geschäftsbetrieb<sup>1)</sup></b>						302-1, 302-3	
Energieverbrauch	MWh	30.001	28.163	31.306	30.018	975	313
davon Stromverbrauch	MWh	11.225	8.995	10.300	9.754	396	150
Anteil des Stromverbrauchs aus erneuerbarer Energie <sup>2)</sup>	%	60,4	72,2	72,3	71,4	100,0	60,1
Wärmeverbrauch	MWh	18.776	19.168	21.006	20.264	579	164
davon Erdgas	MWh	4.909	4.632	5.550	5.305	245	0
davon Fernwärme	MWh	13.867	13.722	15.293	14.958	334	0
davon Sonstiges <sup>3)</sup>	MWh		813	164	0	0	164
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	163,7	157,8	154,0	157,9	100,0	91,9
<b>Wasserverbrauch Geschäftsbetrieb<sup>4)</sup></b>						303-5	
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	103.328	68.448	67.407	60.877	5.932	598
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,53	0,39	0,33	0,32	0,61	0,18

- 1) 2019 umfasst die Standorte in Deutschland und Österreich, seit 2020 zusätzlich auch den Energieverbrauch der Bürostandorte Schweden (hiervon Wärmeverbrauch aus Energieausweisangaben). Teilweise eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund verzögerter Ist-Datenverfügbarkeit.  
 2) Der Anteil erneuerbare Energien beruht, wenn vorliegend, auf den Angaben der einzelnen Energieversorger je Standort (market-based approach). Alternativ wurde für die Region Deutschland der deutsche Strommix lt. BDEW (location-based approach) angewandt.  
 3) Die sonstigen Energieträger umfassen Heizöl und Wärmepumpen.  
 4) Ab 2021 werden bei Wasserverbrauch und Wasserintensität auch schwedische Bürostandorte berücksichtigt. Teilweise eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund verzögerter Ist-Datenverfügbarkeit.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden <sup>1)</sup>	
<b>Abfallaufkommen Geschäftsbetrieb</b>							306-2	
Gesamtmenge an gewerblichen Siedlungsabfällen	t	899	811	667	539	128	-	
davon recycelte gewerbliche Siedlungsabfälle	%	45,5	31,5	35,6	37,5	27,9	-	
davon Restmüll gewerbliche Siedlungsabfälle	%	54,5	68,5	64,4	62,5	72,1	-	
Sonstiges Abfallaufkommen <sup>2)</sup>	t	0	93	29	0	29	-	

1) Bisher keine Erhebung für die Region Schweden.

2) Sonstiges Abfallaufkommen beinhaltet Sperrmüll, Holz, Eisen und Stahl. Erhöhtes sonstiges Abfallaufkommen in der Region Österreich aufgrund Umzug in neue Unternehmenszentrale im Jahr 2020.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden	
<b>Mobile Verbrennung Geschäftsbetrieb<sup>1)</sup></b>							302-1	
<b>Kraftstoffverbrauch</b>	MWh	<b>76.190</b>	<b>76.108</b>	<b>75.893</b>	<b>74.311</b>	<b>667</b>	<b>915</b>	
davon Diesel	MWh	71.792	72.002	71.475	70.426	472	577	
davon Benzin	MWh	4.373	4.085	4.415	3.882	195	337	
davon Sonstige <sup>2)</sup>	MWh	25	22	7	7	0	0	
Fahrzeuge (Jahresdurchschnitt)	Anzahl	5.265	5.685	5.746	5.491	32	223	
Zurückgelegte Strecke	Mio. km	92,7	104,9	109,9	107,4	0,8	1,7	
<b>Durchschnittlicher Kraftstoffverbrauch</b>	l/100 km	<b>8,2</b>	<b>7,3</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>8,8</b>	<b>5,6</b>	
<b>Durchschnittliche Emissionen</b>	gCO <sub>2</sub> e/km	<b>250</b>	<b>221</b>	<b>210</b>	<b>211</b>	<b>259</b>	<b>163</b>	

1) Es wurden ausschließlich die Kraftstoffverbräuche des Fuhrparks berücksichtigt. Erstmalige Datenerhebung Region Schweden in 2020.

2) Position Sonstige umfasst: Erdgas, Autogas, Strom.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden <sup>1)</sup>	
<b>Dienstreisen Geschäftsbetrieb</b>								
per Bahn	Mio. Pkm <sup>2)</sup>	4,17	1,99	2,08	1,99	0,02	0,08	
per Flugzeug	Mio. Pkm <sup>2)</sup>	4,12	0,95	0,93	0,70	0,14	0,09	
per Privatfahrzeug	Mio. km	3,14	2,78	2,88	2,21	0,20	0,47	

1) Erstmalige Erhebung der Dienstreisen aus der Region Schweden für 2021.

2) Einheit „Personenkilometer“ (Pkm) steht für die Verkehrsleistung im Personenverkehr zurückgelegten Kilometer multipliziert mit der Anzahl der Reisenden.

## Erneuerbare Energien

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieerzeugung erneuerbare Energien</b>							302-1
<b>Erzeugte Energie<sup>1)</sup></b>	MWh	<b>5.652</b>	<b>7.324</b>	<b>12.838</b>	<b>12.040</b>	<b>184</b>	<b>615</b>
davon aus Erneuerbaren	%	100	100	100	100	100	100
davon aus Photovoltaik	%	100	100	100	100	100	100
Installierte Leistung <sup>2)</sup>	MWp	10,2	15,9	16,8	15,9	0,2	0,7
Anlagenbestand	Anzahl	295	424	451	427	4	20
<b>Vermiedene Emissionen<sup>3)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>3.447</b>	<b>4.458</b>	<b>8.343</b>	<b>8.247</b>	<b>47</b>	<b>49</b>

1) Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.; ausschließlich Stromerzeugung.  
 2) Anlagenbestand und installierte Leistung können in ihrer proportionalen Steigerung von der erzeugten Energie abweichen, da im Anlagenbestand auch bereits errichtete Anlagen enthalten sind, die erst im Folgejahr ans Netz gehen.  
 3) Theoretische jährliche Emissionsvermeidung aus mittels Photovoltaik-Anlagen erzeugter und in das allgemeine Stromnetz eingespeister Energie. Berechnet mit Emissionsfaktor für Stromverdrängungsmix PV, Quelle: Umweltbundesamt (für Deutschland). Vergleichbarkeit zu Vorjahren aufgrund unterschiedlicher Emissionsfaktoren pro kWh Strom im Zeitverlauf nur eingeschränkt möglich. Korrektur der Angaben für 2019 und 2020.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energievertrieb</b>							302-1
<b>Stromverkauf gesamt</b>	MWh	<b>58.096</b>	<b>71.070</b>	<b>87.730</b>	<b>87.730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon an Mietflächen <sup>1)</sup>	MWh	19.398	26.949	39.794	39.794	0	0
davon Allgmeinstrom <sup>2)</sup>	MWh	38.698	44.120	47.936	47.936	0	0
Anteil erneuerbare Energie am Stromverkauf <sup>3)</sup>	%	57,8	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0
<b>Vermiedene Emissionen</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>0</b>	<b>17.395</b>	<b>18.312</b>	<b>18.312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gasverkauf gesamt<sup>4)</sup></b>	MWh	<b>864.959</b>	<b>859.140</b>	<b>1.208.240</b>	<b>1.208.240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1) Durch VESG verkaufter Strom zur privaten Nutzung durch Mieter.  
 2) Durch VESG verkaufter Strom für die Allgemeinflächen des Portfolios.  
 3) Seit 2020 mittels Herkunftsnachweis 100 % Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht. Zuvor: Strommix Deutschland.  
 4) Gasverkauf durch VESG an Mieter. Um für Mieter kostenneutral zu bleiben, hat sich Vonovia entschieden, für Gas keine Grünstellung durchzuführen.

## CO<sub>2</sub>-Bilanzen

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Emissionen im Portfolio Gesamt<sup>1)</sup></b>					305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5		
<b>Emissionen Bestand</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>1.176.496</b>	<b>1.021.319</b>	<b>988.942</b>	<b>871.290</b>	<b>80.407</b>	<b>37.244</b>
Emissionen Mieteinheiten	t CO <sub>2</sub> e	1.153.003	1.013.197	980.721	869.981	78.510	32.231
Emissionen Strom Allgemeinflächen <sup>2)</sup>	t CO <sub>2</sub> e	23.493	8.122	8.221	1.310	1.898	5.014
<b>Intensität Mietfläche<sup>3)</sup></b>	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup>	<b>45,3</b>	<b>37,1</b>	<b>36,1</b>	<b>38,4</b>	<b>45,9</b>	<b>12,5</b>
Intensität	kg CO <sub>2</sub> e/ ME	2.941	2.419	2.352	2.436	3.636	917
Emissionseinsparung durch Heizungsprogramm <sup>4)</sup>	t CO <sub>2</sub> e	3.055	3.560	2.883	2.883	-	-
Emissionseinsparung durch Modernisierung <sup>4)</sup>	t CO <sub>2</sub> e	11.562	13.152	8.529	8.529	-	-
<b>Scope 1 (direkte Emissionen)</b>							
<b>Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>571.744</b>	<b>466.848</b>	<b>448.790</b>	<b>422.026</b>	<b>26.533</b>	<b>232</b>
davon Wärme Erdgas (ME)	%	86,5	87,5	88,6	89,5	74,9	0
davon Wärme Heizöl (ME)	%	10,7	9,8	9,4	8,4	25,1	100
davon Wärme Kohle (ME)	%	2,8	2,8	2,0	2,2	0,0	0
<b>Scope 2 (indirekte Emissionen)</b>							
<b>Energielieferung<sup>5)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>466.892</b>	<b>410.369</b>	<b>401.316</b>	<b>331.432</b>	<b>32.928</b>	<b>36.956</b>
davon Fernwärme (ME)	%	86,8	92,9	93,8	96,1	79,8	85,4
davon Wärme Strom (ME)	%	8,2	5,1	4,2	3,5	14,4	1,1
davon Strom (Allgemeinflächen) <sup>2)</sup>	%	5,0	2,0	2,0	0,4	5,8	13,6
<b>Scope 3 (andere indirekte Emissionen)</b>							
<b>Downstream geleaste Wirtschaftsgüter<sup>6)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>37.292</b>	<b>35.085</b>	<b>33.596</b>	<b>22.724</b>	<b>10.872</b>	<b>0</b>
davon Erdgas (ME)	%	60,3	59,4	60,6	66,1	49,3	-
davon Fernwärme (ME)	%	24,7	28,2	27,9	21,0	42,3	-
davon Heizöl (ME)	%	8,8	6,8	6,1	7,9	2,3	-
davon Wärme Strom (ME)	%	5,3	4,4	4,3	3,5	6,1	-
davon Kohle (ME)	%	0,9	1,2	1,1	1,6	0,0	-
<b>Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1+2)<sup>7)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>100.568</b>	<b>109.018</b>	<b>105.240</b>	<b>95.109</b>	<b>10.074</b>	<b>57</b>
davon Vorkette Erdgas (ME)	%	88,1	89,5	90,4	91,2	83,6	0
davon Vorkette Heizöl (ME)	%	9,5	8,6	8,2	7,2	16,4	100
davon Vorkette Kohle (ME)	%	2,4	1,9	1,4	1,6	0,0	0

In der Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO<sub>2</sub>-Äquivalente (im Kyoto-Protokoll reglementierte Treibhausgase CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, SF<sub>6</sub>, FKW und H-FKW).

Quellen der Emissionsfaktoren: GEMIS 4.95, GEMIS 5.0, Defra, Umweltbundesministerium Deutschland, Umweltbundesministerium Österreich, Covenant of Mayors for Climate and Energy und Swedenergy (schwedische gemeinnützige Organisation).

Vollständige Umstellung der Emissionsberechnung Region Deutschland ab 2020 und Österreich ab 2021 auf GEMIS 5.0, daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren (Erläuterung auf Seite 120).

- 1) Berücksichtigung der Regionen Schweden (Teil Hembla) ab dem Jahr 2020.
- 2) Für die Region Deutschland seit 2020 alle über die VESG gehandelten Mengen (ca. 93% des Allgemenstromverbrauchs) mittels Herkunftsnachweis 100% Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht.
- 3) Inklusive der brennstoff- und energiebezogenen Emissionen aus der Vorkette (Scope 3.3).
- 4) Bisher keine Berechnung für die Regionen Österreich und Schweden. Im Bereich Modernisierung Korrektur der Vorjahre zugunsten der ausschließlichen Zuordnung der Emissionseinsparungen nach Fertigstellungsjahr.
- 5) Berechnung anhand von versorgerspezifischen Emissionsfaktoren (market-based), wenn in qualifizierter Form vorliegend. Ansonsten Verwendung standortspezifischer Emissionsfaktoren (location-based).
- 6) Mieteinheiten, die einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angehören an der Vonovia mit einer Eigentumsquote ≤ 50% am Gebäude beteiligt ist (no full operational control). In der Region Schweden liegen keine anteiligen Besitzrechte vor.
- 7) Enthält die brennstoff- und energiebezogenen Emissionen des gesamten Portfolios (inkl. WEG-Anteil), jeweils stationäre Verbrennung.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Emissionen Geschäftsbetrieb gesamt<sup>1)</sup></b>					305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5		
<b>Emissionen</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>38.493</b>	<b>32.043</b>	<b>32.910</b>	<b>32.015</b>	<b>482</b>	<b>413</b>
Emissions-Intensität <sup>1)</sup>	kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup>	55,2	45,7	44,7	46,5	22,5	7,3
<b>Scope 1 (direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen)</b>							
<b>Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>1.222</b>	<b>1.084</b>	<b>1.118</b>	<b>1.069</b>	<b>49</b>	<b>0</b>
davon Erdgas	%	100,0	86,1	100,0	100,0	100,0	-
davon Heizöl	%	0,0	13,9	0,0	0,0	0,0	-
<b>Verbrennungsprozesse mobiler Anlagen</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>23.169</b>	<b>19.127</b>	<b>19.071</b>	<b>18.677</b>	<b>166</b>	<b>228</b>
davon Diesel	%	94,9	94,8	94,4	94,9	71,4	63,9
davon Benzin	%	5,1	5,2	5,6	5,1	28,6	36,1
davon Erdgas	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Scope 2 (indirekte Emissionen)<sup>2)</sup></b>							
<b>Location-based</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>8.757</b>	<b>6.814</b>	<b>7.707</b>	<b>7.529</b>	<b>154</b>	<b>25</b>
davon Strom	%	59,4	49,6	49,8	49,5	56,4	100
davon Fernwärme	%	40,6	50,4	50,2	50,5	43,6	0
<b>Market-based</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>3.116</b>	<b>1.437</b>	<b>1.726</b>	<b>1.726</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
davon Strom <sup>3)</sup>	%	100	100	100	100	-	-
davon Fernwärme <sup>4)</sup>	%	-	-	-	-	-	-
<b>Scope 3 (andere indirekte Emissionen)</b>							
<b>Dienstreisen<sup>5)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>999</b>	<b>710</b>	<b>709</b>	<b>540</b>	<b>60</b>	<b>109</b>
davon per Privatfahrzeug	%	2,0	1,6	0,0	0,0	0,3	0,0
davon per Flugzeug	%	55,6	15,3	13,8	13,1	29,0	9,0
davon per Bahn	%	42,3	83,1	86,1	86,9	70,7	91,0
<b>Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1 und 2)</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>4.347</b>	<b>4.308</b>	<b>4.304</b>	<b>4.199</b>	<b>54</b>	<b>51</b>
davon Vorkette Erdgas (stationäre Verbrennung)	%	4,7	5,0	6,0	5,7	31,1	0,0
davon Vorkette Heizöl (stationäre Verbrennung)	%	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
davon Vorkette Diesel (mobile Verbrennung)	%	88,9	88,3	87,7	88,6	46,5	59,5
davon Vorkette Benzin (mobile Verbrennung)	%	6,0	5,8	6,3	5,7	22,4	40,5
davon Vorkette Erdgas (mobile Verbrennung)	%	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

In der Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO<sub>2</sub>-Äquivalente (im Kyoto-Protokoll reglementierte Treibhausgase CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, SF<sub>6</sub>, FKW und H-FKW).

Quellen der Emissionsfaktoren: GEMIS 4.95, GEMIS 5.0, Defra, Umweltbundesministerium Deutschland, Umweltbundesministerium Österreich, Covenant of Mayors for Climate and Energy und Swedenergy (schwedische gemeinnützige Organisation).

Vollständige Umstellung der Emissionsberechnung Region Deutschland ab 2020 und Österreich ab 2021 auf GEMIS 5.0, daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren (Erläuterung auf Seite 120). Ab 2020 wurden bei der mobilen Verbrennung über alle Regionen die Emissionsfaktoren der Region Deutschland lt. GEMIS 5.0 angewandt.

1) Ausschließlich stationäre Emissionen berücksichtigt.

2) Für die Berechnung der Gesamtsumme der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Geschäftsprozessen wurde zugunsten der Vollständigkeit die Berechnung nach location-based-Ansatz verwendet.

3) Für Standorte in der Region Österreich: 100 % Ökostrom.

4) Durch fehlende Versorgerangaben/-zertifikate können die Scope 2 Emissionen für Fernwärme nicht gem. market-based Berechnung ausgewiesen werden.

5) Ab 2021 Region Schweden enthalten.

## Soziales

**GRI** 102-7, 102-8, 203-1, 401-1, 401-3, 403-9, 403-10, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2

Die unter Soziales dargestellten ausgewählten Kennzahlen umfassen die Bereiche der Personalkennzahlen, der Arbeits-

sicherheit sowie Indikatoren für gesellschaftliche Themen. Sie finden die inhaltlichen Erläuterungen hierzu in den Kapiteln → **Unternehmenskultur und Mitarbeiter**, → **Wohnraum und Kunden** sowie → **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**. Insbesondere zu letzterem finden Sie zahlreiche weiterführende Informationen auch auf unserer [Unternehmenswebseite](#).

### Mitarbeiterkennzahlen

Kennzahlen	2019		2020		2021		2021 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Beschäftigte nach Arbeitsvertrag und Geschlecht</b>							102-7, 102-8		
<b>Mitarbeiter nach Köpfen<sup>1), 2), 3)</sup></b>	<b>10.059</b>		<b>10.622</b>		<b>10.768</b>		<b>9.900</b>	<b>377</b>	<b>491</b>
davon weiblich	2.401	23,9	2.626	24,9	2.764	25,7	2.370	240	154
Mitarbeiter nach Vollzeitäquivalenten	9.688		10.118		10.305		9.503	338	464
davon weiblich	2.188	22,6	2.385	23,6	2.492	24,2	2.142	209	140
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen	651		584		919		821	7	91
davon weiblich	215		199		330		297	5	28
<b>Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen</b>	<b>9.028</b>	<b>89,8</b>	<b>9.569</b>	<b>90,8</b>	<b>9.849</b>	<b>91,5</b>	<b>9.079</b>	<b>370</b>	<b>400</b>
davon weiblich	2.034		2.263		2.434		2.073	235	126
Leiharbeiter	58		51	0,5	182	1,7	107	0	75
davon weiblich	21		18		63		22	0	41

- 1) Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach HGB (ohne Azubis, Externe, Organe, sonst. Angestellte, Mitarbeiter in Elternzeit, Altersteilzeit-Freiphase).
- 2) Österreich: Alle Mitarbeiter, exkl. Altersteilzeit, Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung.
- 3) Schweden: Alle Mitarbeiter außer Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO).

Kennzahlen	2021 nach Regionen											
	2019		2020		2021		Deutschland		Österreich		Schweden	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Gesamtzahl der festgestellten Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht</b>												102-8
Mitarbeiter in Vollzeit <sup>1)</sup>	9.121		9.521		9.617		8.905		277		435	
davon weiblich	1.792		1.959	20,6	2.009		1.728		159		122	
Mitarbeiter in Teilzeit <sup>1), 2)</sup>	938		1.018		1.151		995		100		56	
davon weiblich	609		667		755		642		81		32	
<b>Teilzeitquote <sup>3)</sup></b>		<b>9,3</b>		<b>9,7</b>		<b>10,7</b>		<b>10,1</b>		<b>26,5</b>		<b>11,4</b>
davon Frauenanteil		64,9		65,5		65,6		64,5		81,0		57,1
davon Männeranteil		35,1		34,5		34,4		35,5		19,0		42,9
Geringfügig Beschäftigte <sup>2)</sup>	158		171		179		172		7		0	
davon weiblich	51	32,3	62	36,3	71	39,7	66		5		0	

- 1) Österreich: Alle Mitarbeiter exkl. Altersteilzeit und Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung; Schweden: Alle Mitarbeiter außer Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO).  
 2) Die geringfügig Beschäftigten sind in der Anzahl der Mitarbeiter in Teilzeit enthalten.  
 3) Anzahl Mitarbeiter in Teilzeit/Gesamtzahl Mitarbeiter.

Kennzahlen	2021 nach Regionen										
	2019		2020		2021		Deutschland	Österreich	Schweden		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
<b>Personalfluktuations</b>											401-1
Neu eingestellte Mitarbeiter <sup>1)</sup>	2.364	23,5	1.616	15,2	1.907	17,7	1.674	60	173		
davon weiblich	-	-	409	25,3	548	28,7	447	42	59		
davon unter 30 Jahre	-	-	386	23,9	670	35,1	587	32	51		
davon 30-50 Jahre	-	-	770	47,6	951	49,9	829	23	99		
davon über 50 Jahre	-	-	214	13,2	286	15,0	258	5	23		
<b>Abgänge <sup>1), 2)</sup></b>	<b>1.793</b>		<b>1.510</b>		<b>1.617</b>		<b>1.414</b>	<b>55</b>	<b>148</b>		
davon weiblich	-	-	318	21,1	360	22,3	262	36	62		
davon unter 30 Jahre	-	-	327	21,7	459	28,4	390	20	49		
davon 30-50 Jahre	-	-	762	50,5	799	49,4	696	26	77		
davon über 50 Jahre	-	-	362	24,0	359	22,2	328	9	22		
<b>Fluktuationsquote (in %) <sup>3)</sup></b>		<b>17,8</b>		<b>14,2</b>		<b>15,0</b>	<b>14,8</b>	<b>14,6</b>	<b>30,1</b>		

- 1) Alle Eintritte/Austritte in HGB-Zählweise: Headcount ohne Azubis, Organe, sonstige Angestellte, Externe, Aushilfen, Werkstudenten, geringfügig Beschäftigte, Praktikanten und Schüler. Differenzierung nach Altersklassen und weibliche Mitarbeiter ab 2020 neu eingeführt.  
 2) Austritte umfassen: freiwilliges Ausscheiden, Entlassungen, Verrentung, Tod, ohne Ausbildungsende, ohne integrationsbedingte Austritte.  
 3) Abgänge/Personalbestand (bereinigt um integrationsbedingte Austritte) zum 31.12.2021 x 100 %. Basierend auf EPRA-Definition (Austritte der Periode/HC Periodenende). Hierbei werden die HC nach HGB ebenfalls um folgende Mitarbeiterkreise gekürzt (Headcount ohne Azubis, Organe, sonstige Angestellte, Externe, Aushilfen, Werkstudenten, geringfügig Beschäftigte, Trainees, Praktikanten und Schüler).

Kennzahlen	2021 nach Regionen								
	2019		2020		2021		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Mitarbeiter nach Kategorie, Geschlecht, Altersgruppe und Behinderung</b>									
							405-1		
<b>Mitarbeiter nach Köpfen<sup>1)</sup></b>	<b>10.059</b>		<b>10.539</b>		<b>10.768</b>		<b>9.900</b>	<b>377</b>	<b>491</b>
<b>Mitarbeiter nach Köpfen kaufmännisch<sup>2)</sup></b>	<b>2.401</b>	<b>23,9</b>	<b>3.917</b>	<b>37,2</b>	<b>4.743</b>	<b>44,0</b>	<b>4.071</b>	<b>377</b>	<b>295</b>
davon weiblich	-	-	1.701	43,4	2.152	45,4	1.767	240	145
davon unter 30 Jahre	-	-	573	14,6	674	14,2	561	43	70
davon 30-50 Jahre	-	-	1.982	50,6	2.541	53,6	2.101	259	181
davon über 50 Jahre	-	-	1.362	34,8	1.527	32,2	1.408	75	44
davon mit Behinderung <sup>3)</sup>	-	-	197	5,0	195	4,1	191	4	0
<b>Mitarbeiter nach Köpfen handwerklich-technisch<sup>4)</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.774</b>	<b>54,8</b>	<b>6.025</b>	<b>56,0</b>	<b>5.829</b>	<b>0</b>	<b>196</b>
davon weiblich	-	-	534	9,2	612	10,2	603	0	9
davon unter 30 Jahre	-	-	922	16,0	868	14,4	849	0	19
davon 30-50 Jahre	-	-	3.282	56,8	3.406	56,5	3.298	0	108
davon über 50 Jahre	-	-	1.570	27,2	1.751	29,1	1.682	0	69
davon mit Behinderung <sup>3)</sup>	-	-	171	3,0	185	3,1	185	0	0
<b>Durchschnittsalter (in Jahren)<sup>5)</sup></b>	<b>42,3</b>		<b>42,5</b>		<b>42,8</b>		<b>43,0</b>	<b>41,1</b>	<b>40,7</b>
<b>Mitarbeiter mit Behinderung<sup>3)</sup></b>	<b>350</b>	<b>3,5</b>	<b>368</b>	<b>3,5</b>	<b>380</b>	<b>3,5</b>	<b>376</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

1) Schweden: Alle Mitarbeiter außer Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO).  
 2) Neue Gliederung nach Einsatzgesellschaften im Jahr 2020: Die Mitarbeiter nach Köpfen kaufmännisch sind auf Deutschland bezogen. In Österreich und Schweden erfolgt keine Einteilung nach Einsatzgesellschaften. 2018 und 2019 erfolgt kein rückwirkender Ausweis nach Einsatzgesellschaften.  
 3) Deutschland: Nach der sozialrechtlichen Definition für Behinderung nach SGB IX § 2; Gesamtzahl und Relation nur auf Deutschland und Österreich bezogen, da rechtlich kein Ausweis zu Schweden möglich ist.  
 4) Neue Gliederung nach Einsatzgesellschaften im Jahr 2020.  
 5) Altersdurchschnitt (in Jahren) der Gesamtbelegschaft zum Stichtag 31.12.2021.

Kennzahlen	2021 nach Regionen								
	2019		2020		2021		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Mitarbeiter in Elternzeit</b>									401-3
Mitarbeiter mit Anspruch auf Elternzeit <sup>1)</sup>		100,0		100,0		100,0	100 %	100 %	100 %
Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit <sup>2)</sup>	272		302		399		286	14	99
davon weiblich	108	39,7	134	44,4	176	44,1	115	14	47
davon männlich	164	60,3	168	55,6	223	55,9	171	0	52
Mitarbeiter, die innerhalb des Berichtszeitraums nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten <sup>3)</sup>	253		260		404		302	17	85
davon weiblich	95	-	90	34,6	155	38,4	106	15	34
davon männlich	158	-	170	65,4	249	61,6	196	2	51
Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten und 12 Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt waren <sup>4)</sup>	163		196		299		229	9	61
davon weiblich	52	-	67	34,2	100	33,4	68	7	25
davon männlich	111	-	129	65,8	199	66,6	161	2	36

- 1) Rechtlicher Anspruch besteht in Deutschland, Österreich und Schweden für alle Mitarbeiter (exkl. Praktikanten).
- 2) Alle Mitarbeiter, die 2021 in Elternzeit gegangen sind (AT: exkl. Bildungskarenz und Familienhospiz).
- 3) Alle Mitarbeiter, die 2021 aus der Elternzeit zurückkehrten.
- 4) Alle Mitarbeiter, die 2020 aus der Elternzeit zurückkehrten und zum Stichtag 31.12.2021 noch aktiv waren.

Kennzahlen	2021 nach Regionen								
	2019		2020		2021		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Leistungsbeurteilung</b>									404-3
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben <sup>1), 2)</sup>	3.379	33,6	3.715	35,0	3.970	38,6	3.655	315	-
davon weiblich		41,8		42,5		45,4	1.606	196	-
davon männlich		58,2		57,5		54,6	2.049	119	-
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten nach Mitarbeiterkategorie <sup>1), 2)</sup>									
Managementebene <sup>3)</sup>		-		76,9		91,9	147	24	-
weitere Mitarbeiter <sup>4)</sup>		-		32,8		37,0	3.508	291	-
Auszubildende <sup>5)</sup>		-		100,0		100,0	526	4	-

- 1) Die Kennzahl Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben, beinhaltet alle im System erfassten Gespräche zwischen Mitarbeiter und Führungskraft.
- 2) Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.
- 3) Deutschland: erste bis zweite Ebene unterhalb des Vorstands. Erstmalig im Jahr 2020 erhoben. Für 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.
- 4) Deutschland: alle Mitarbeiter ausgenommen geringfügig Beschäftigte, Auszubildende, Praktikanten, Betriebsräte. Erstmalig im Jahr 2020 erhoben. Für 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.
- 5) Deutschland: beinhaltet Beurteilungsgespräche, die im Rahmen der Ausbildung geführt wurden. Erstmalig im Jahr 2020 erhoben. Für 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

Kennzahlen	2019		2020		2021		2021 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Aus- und Weiterbildung</b>									
404-1									
<b>Ausbildung</b>									
Gesamtzahl Auszubildende <sup>1)</sup>	473		510		530		526	4	-
davon weiblich	100	21,1	103	20,2	116	21,9	113	3	-
Kaufmännische Auszubildende	143	30,2	152	29,9	154	29,1	150	4	-
davon weiblich	79	55,2	84	55,3	92	59,7	89	3	-
Handwerklich-technisch Auszubildende	328	69,3	357	70,1	376	70,9	376	0	-
davon weiblich	21	6,4	19	5,3	24	6,4	24	0	-
Auszubildende in Teilzeitausbildung	2		3	0,6	3	0,6	3	0	-
Anteil an der Gesamtbelegschaft (in %) <sup>2)</sup>		4,5		4,6		4,9	5,0	1,0	-
Übernahmequote (in %) <sup>3)</sup>		68,8		73,6		68,5	68,5	0	-
<b>Weiterbildung</b>									
Gesamtzahl Teilnehmer an Weiterbildungen <sup>4), 5)</sup>	3.069		2.302		6.089		5.779	310	-
davon weiblich	-		1.159	50,3	2.639	43,3	2.431	208	-
Weiterbildungsquote (in %) <sup>6)</sup>		30,5		21,7		56,3	55,4	81,4	-
Weiterbildungsintensität <sup>7)</sup>	0,9		0,5		5,2		5,2	6,1	-
<b>Aus- und Weiterbildung</b>									
Aus- und Weiterbildungstage gesamt <sup>8)</sup>	-	-	45.545		54.348		52.270	2.078	-
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungstage pro Mitarbeiter <sup>9)</sup>	-	-	4,3		5,0		5,0	5,5	-
Aus- und Weiterbildungsstunden gesamt <sup>10)</sup>	-	-	364.360		434.787		418.164	16.624	-
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter <sup>11)</sup>	-	-	34,5		40,2		40,1	43,6	-
davon pro weiblichem Mitarbeiter	-	-	8,2		10,2		9,6	27,6	-
davon pro männlichem Mitarbeiter	-	-	26,4		30,0		30,6	16,0	-
davon pro Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	-	-	31,5		17,2		16,2	43,6	-
davon pro Mitarbeiter im handwerklich-technischen Bereich	-	-	21,1		23,0		23,9	0,0	-
Aus- und Weiterbildungskosten (in Mio. €)	-	-	3,5		1,8		1,4	0,2	0,2
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungskosten pro Mitarbeiter <sup>12)</sup>	-	-	332,4		142,5		132,3	205,0	-

- 1) In Schweden gibt es aktuell kein Azubi-/Lehrlingsprogramm, in Österreich wurde im Jahr 2021 ein solches eingeführt.
- 2) Änderung der Berechnungsmethodik (an Grundgesamtheit) im Jahr 2020. Daher Restatement für 2019.
- 3) Anzahl übernommene Auszubildende/alle zum 31.12.2021 abgeschlossenen Ausbildungen x 100 %.
- 4) Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.
- 5) Inklusive Betriebsrat.
- 6) Anzahl der Teilnehmer an Weiterbildungen/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe); bei mehrmaliger Teilnahme an unterschiedlichen Kursen Mitarbeiter nur einmal gezählt.
- 7) Summe der von allen Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage/Gesamtzahl der Mitarbeiter (VZÄ).
- 8) Ab 2020 werden Aus- und Weiterbildung zusammengefasst abgebildet, daher liegen für die Vorjahre keine Werte vor.
- 9) Aus- und Weiterbildungstage gesamt/Anzahl Mitarbeiter (nach Köpfen).
- 10) Annahme: 8 Stunden pro Schulungstage, Aus- und Weiterbildungstage gesamt x 8 Stunden.
- 11) Weiterbildungsstunden gesamt/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe).
- 12) Gesamtkosten für Aus- und Weiterbildung/Gesamtzahl Auszubildende + Gesamtzahl Teilnehmer an Weiterbildungen.

Kennzahlen	2021 nach Regionen								
	2019		2020		2021		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	in %	in %	in %
<b>Weibliche Führungskräfte</b>									405-1
Anteil Frauen an der Gesamtbelegschaft <sup>1), 2), 3)</sup>	2.401	23,9	2.626	24,9	2.764	25,7	23,9	63,7	31,4
<b>Anteil Frauen in den ersten beiden Ebenen unterhalb des Vorstands <sup>4)</sup></b>		<b>23,9</b>		<b>25,9</b>		<b>28,0</b>	<b>27,8</b>	<b>32,0</b>	<b>16,7</b>

1) Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach HGB (ohne Azubis, Externe, Organe, sonst. Angestellte, Mitarbeiter in Elternzeit, Altersteilzeit-Freiphase).  
 2) Österreich: Alle Mitarbeiter, exkl. Altersteilzeit, Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung.  
 3) Schweden: Alle Mitarbeiter außer Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO).  
 4) Kumulation der ersten zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstandes als Gesamtwert für den Konzern.

Kennzahlen	2021 nach Regionen								
	2019		2020		2021		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Gender Pay Ratio</b>									405-2
Durchschnittliches Gehalt gesamt <sup>1), 2), 3)</sup>	-		37.985		39.102		38.471	51.154	42.880
davon Frauen	42.903		39.962		40.946		40.484	44.621	42.129
davon Männer	36.960		37.372		38.484		37.859	64.106	43.223
<b>Verhältnis Gehalt gesamt in % (Frauen/Männer)</b>		<b>-</b>		<b>106,9</b>		<b>106,4</b>	<b>106,9</b>	<b>69,6</b>	<b>97,5</b>
Verhältnis Gehalt Managementlevel in % (Frauen/Männer) <sup>4)</sup>		-		-		-	91,5	102,6	-
Verhältnis Gehalt Non Managementlevel in % (Frauen/Männer) <sup>5)</sup>		-		-		-	106,6	70,7	-

1) Deutschland: Mitarbeiter nach HGB (ohne Vorstand und eine Führungsebene unterhalb des Vorstands und leitende Angestellte, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Studenten): monatliches Grundgehalt + feste Zulagen + Weihnachts- und Urlaubsgeld (gemäß EPRA Definition „Basic Salary“). Erstmalig im Jahr 2020 erhoben. Für 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.  
 2) Österreich: Alle Mitarbeiter exklusive Altersteilzeit und Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, Geschäftsführung, Abteilungsleitung. Gemäß EPRA Definition „Basic Salary“. Erstmalig im Jahr 2020 erhoben. Für 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.  
 3) Schweden: Alle Mitarbeiter exklusive MA in Elternzeit sowie CEO + CFO. Gemäß EPRA Definition „Basic Salary“. Umrechnung der schwedischen Gehälter nach Wechselkurs zum Stichtag 31.12.2021 (1 EUR= 10,29255 SEK).  
 4) Erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands. Für Deutschland erstmalig im Jahr 2020 und für Österreich 2021 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.  
 5) Alle Ebenen ab der dritten Ebene unterhalb des Vorstands. Für Deutschland erstmalig im Jahr 2020 und für Österreich 2021 erhoben. Erstmalig im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

## Arbeitssicherheit

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden <sup>1)</sup>
<b>Arbeitssicherheit</b>					403-9, 403-10		
<b>Arbeits- und Wegeunfälle gesamt (ab 3 Tage Ausfallzeit)</b>	Anzahl	420	289	297	295	2	/
davon Wegeunfälle	Anzahl	33	26	30	29	1	/
davon Arbeitsunfälle	Anzahl	387	263	267	266	1	/
davon Arbeitsunfälle kaufmännischer Bereich	Anzahl	43	30	28	26	2	/
davon Arbeitsunfälle handwerklich-technischer Bereich	Anzahl	344	233	240	240	0	/
Arbeits- und Wegeunfälle pro 1.000 Mitarbeiter <sup>2)</sup>	Anzahl	43	29	28,7	29,8	5,3	/
Unfallrate (meldepflichtige Arbeitsunfälle) <sup>3), 4)</sup>	Anzahl	26,1	15,5	14,0	14,0	/	/
<b>Unfallrate (ab 1 Tag Ausfallzeit/LTIFR)<sup>3), 5)</sup></b>	Anzahl	-	26,1	21,0	21,0	/	/
Arbeitsbedingte Todesfälle	Anzahl	0	0	1	0	1	/
Arbeitsbedingte Todesfallrate (ODR) <sup>2), 6)</sup>	in %	0,0	0,0	0,0	0	/	/
Ausfallzeiten (in Tagen) <sup>3), 7)</sup>	Anzahl	5.095	4.137	4.274	4.274	/	/
Ausfallzeiten <sup>3), 8)</sup>	in %	0,2	0,2	0,2	0,2	/	/
Abwesenheit (in Tagen) <sup>3), 9)</sup>	Anzahl	117.227	118.209	138.068	138.068	/	/
<b>Abwesenheit<sup>3), 10)</sup></b>	in %	5,6	5,4	5,6	5,6	/	/

Bei Vonovia werden die Unfallzahlen der engagierten Subunternehmer aktuell noch nicht erfasst.

- 1) Schweden: derzeit noch keine Statistik geführt bzw. konsolidiert.
- 2) Wert Gesamt = bezogen auf Deutschland und Österreich.
- 3) Wert Gesamt = bezogen auf Deutschland.
- 4) Anzahl meldepflichtiger Arbeitsunfälle (ab 3 Tagen Ausfallzeit) pro 1 Mio. Arbeitsstunden; Umbenennung des Indikators: im Vorjahr als "Arbeitsunfälle pro 1 Mio. Arbeitsstunden" ausgewiesen
- 5) Anzahl der Arbeits- und Wegeunfälle mit mind. einem Ausfalltag pro 1 Mio. Arbeitsstunden (= LTIFR); Indikator 2020 neu eingeführt, daher keine Vorjahreswerte
- 6) Todesfälle/Anzahl der Arbeitsstunden aller Mitarbeiter (ODR).
- 7) Nur Fehlzeiten durch Arbeits- und Wegeunfall; Berufskrankheiten können nicht ausgewertet werden, da der Grund für eine Krankheit in Deutschland nicht angegeben wird.
- 8) Summe der arbeitsunfallbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ)
- 9) Abwesenheit aufgrund von Arbeitsunfähigkeit jeglicher Art (nicht beschränkt auf Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten). Ohne genehmigte Abwesenheiten wie Urlaube, Elternzeit, ohne Dauer- kranke.
- 10) Summe der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ) (=Absentee Rate)

## Gesellschaftliche Kennzahlen

	2019	2020	2021
<b>Sozialkennzahlen (in Deutschland) <sup>1)</sup></b>			413-1
<b>Selbstverpflichtungen</b>			
Durchschnittliche Modernisierungsumlage <sup>2)</sup>	1,36 €/m <sup>2</sup>	1,24 €/m <sup>2</sup>	1,24 €/m <sup>2</sup>
Kundenbetreuung bei Modernisierungen (Härtefallmanagement) <sup>3)</sup>	863 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 1.346 Härtefalleinwänden	753 <sup>5)</sup> positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 1.017 Härtefalleinwänden	654 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 874 Härtefalleinwänden
Schutz älterer Mieter:innen <sup>6)</sup>	176 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 315 Anfragen	201 <sup>5)</sup> positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 346 Anfragen	161 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 316 Anfragen

- 1) Alle Kennzahlen beziehen sich auf Deutschland.
- 2) Bezogen auf das Modernisierungs-Programm und Modernisierungen im Rahmen von Quartiersentwicklungen; ohne Heizungssanierungen. Vonovia hat sich dazu verpflichtet, bei Modernisierungen in Deutschland die Höhe der Umlage der Kosten auf die Mieter auf max. 2 €/m<sup>2</sup> zu begrenzen.
- 3) Individuelle Unterstützung von Kund:innen bei Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsvorhaben.
- 4) Mieterhöhungen nicht bzw. nicht in geplanter Höhe umgesetzt oder sonstige Unterstützung (z. B. Hilfe bei Umzügen, Möbelrücken oder einer Alternativwohnung).
- 5) Korrektur aufgrund von Fällen, die bis 31.12.2020 eingegangen sind, aber erst 2021 positiv entschieden wurden.
- 6) Zusicherung der Bezahlbarkeit der Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Menschen über 70 Jahre.

	2019	2020	2021
<b>Mieterbeteiligung</b>			
Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren <sup>1)</sup>	179	158 <sup>2)</sup>	79 <sup>2)</sup>
Anteil der beteiligten Mieter (Wohneinheiten) bei Modernisierungen/ Baumaßnahmen	8.000 Mieter bei 13.200 modernisierten Wohneinheiten erreicht rund 60 %	6.534 Mieter bei 11.299 modernisierten Wohneinheiten erreicht <sup>2)</sup>	3.631 Mieter bei 8.230 modernisierten Wohneinheiten erreicht <sup>2)</sup> 44,1 %

- 1) Umfasst u. a. Mietersammlungen, -workshops, -beiräte, -sprechstunden, Kiezspaziergänge, etc.
- 2) Rückgang v. a. aufgrund eingeschränkter Möglichkeiten während Corona-Pandemie.

		2019		2020		2021
<b>Zuwendungen und soziale Förderung</b>						
<b>Zuwendungen für soziale/kulturelle Projekte und Einrichtungen<sup>1)</sup></b>		<b>917.270 €</b>		<b>1.478.790 €</b>		<b>1.464.060 €</b>
davon lokal durch die Regionen	77 Projekte	223.220 €	202 Projekte	408.925 €	176 Projekte	575.072 €
davon zentral über ein Förderprogramm Soziale Projekte	94 Projekte	185.598 €	156 Projekte	387.715 €	146 Projekte	373.993 €
davon in Duisburg und Dresden über den Kundenservice („Vonovia bewegt“)	12 Projekte	12.000 €	24 Projekte	24.000 €	0 <sup>2)</sup>	0 €
davon über Stiftungen	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Stiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“, „Stiftung Mensch und Wohnen“ sowie „Stiftung Pro Bochum“	198.852 €	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Stiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“ und „Stiftung Mensch und Wohnen“	202.440 €	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Sozialstiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“ und „Stiftung Mensch und Wohnen“	208.810 €
davon als zentrale Kooperationen	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Teach First Deutschland	297.600 €	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Josef Albers Museum Bottrop, Ackerdemia e. V., Dialog mit der Jugend, Wir im Revier, Freundeskreis Schauspielhaus Bochum, Freunde & Förderer Zollverein Essen	455.710 €	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Acker e. V., Dialog mit der Jugend, Freundeskreis Schauspielhaus Bochum, Freunde & Förderer Zollverein Essen	306.185 €
<b>Wohneinheiten, die über das zentrale Förderprogramm Soziale Projekte erreicht wurden</b>	94 Projekte	<b>131.383 Wohneinheiten<sup>3)</sup></b>	156 Projekte	<b>232.573 Wohneinheiten<sup>4)</sup></b>	146 Projekte	<b>181.600 Wohneinheiten<sup>5)</sup></b>
<b>Gewerbefläche, die mietzinsfrei oder vergünstigt an soziale/gemeinnützige Träger vergeben wurde</b>	59 Gewerbeeinheiten	<b>5.911 m<sup>2</sup></b>	71 Gewerbeeinheiten	<b>6.624 m<sup>2</sup></b>	89 Gewerbeeinheiten	<b>8.782 m<sup>2</sup></b>

1) Umfasst Geld- sowie Sachzuwendungen.  
 2) 2021 eingestellt.  
 3) 37% der 355.708 Wohneinheiten in Deutschland.  
 4) 65% der 355.285 Wohneinheiten in Deutschland.  
 5) 51% der 353.963 Wohneinheiten in Deutschland.

## Governance

GRI 102-9, 102-22, 204-1, 205-3, 206-1, 308-1, 308-2, 405-1, 406-1, 413-1, 414-1, 414-2, 416-1

### Governance

Zu den hier im Bereich Governance dargestellten ausgewählten Kennzahlen finden Sie inhaltliche Erläuterungen in den Kapiteln → **Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung**, → **Unternehmenskultur und Mitarbeiter** sowie → **Umwelt und Klima**.

Weiterführende Kennzahlen und Policies finden Sie im [Geschäftsbericht](#) sowie auf unserer [Investor Relations-Webseite](#).

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021
<b>Diversität in Kontrollorganen<sup>1)</sup></b>				
<b>Aufsichtsratsmitglieder</b>	Anzahl	12	12	12
	Anzahl	4	4	4
davon weiblich	%	33,3	33,3	33,3
davon unter 30 Jahre <sup>2)</sup>	%	-	0	0
davon 30–50 Jahre <sup>2)</sup>	%	-	8,3	0
davon über 50 Jahre <sup>2)</sup>	%	-	91,7	100
davon unabhängige Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	12	12	12
Durchschnittliche Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	5	6	7
<b>Aufsichtsratsmitglieder mit nachhaltigkeitsbezogenen Kompetenzen</b>	Anzahl	4	5	5

- 1) Weitere Informationen zur Zusammensetzung der Kontrollorgane unter: <https://reports.vonovia.de/2021/geschaeftsbericht/unternehmen-aktie/corporate-governance/besetzung.html>  
 2) Differenzierung nach Altersklassen 2020 neu eingeführt.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Korruptionsbekämpfung</b>							
<b>Nachgewiesene Korruptionsfälle</b>	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Nachgewiesene Geldwäschefälle	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Bestätigte Vorfälle, in denen Mitarbeiter aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden <sup>1)</sup>	Anzahl	-	0	0	0	0	0
Bestätigte Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden <sup>1)</sup>	Anzahl	-	0 <sup>3)</sup>	0	0	0	0
Anzahl öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption <sup>1)</sup>	Anzahl	-	0	0	0	0	0
Verfahren wegen wettbewerbswidrigem Verhalten <sup>2)</sup>	Anzahl	3	1	0	0	0	0

- 1) Im Jahr 2020 neu eingeführter Indikator, daher keine Erhebung für 2019.  
 2) Alle Verfahren betreffen die Thematik der Energielieferverträge der VESG mit unseren Mietern. Streitpunkt war hierbei die Frage, ob sog. „Opt-Out-Klauseln“ (Mieter muss den Passus zur Energielieferung aktiv streichen) rechtlich zulässig sind. Vonovia nutzt diese Klauseln bereits seit Februar 2019 nicht mehr.  
 3) Für das Geschäftsjahr 2020 hat für die Regionen Österreich und Schweden noch keine Erhebung stattgefunden.

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021
<b>Diskriminierung</b>				
Diskriminierungsvorfälle	Anzahl	0	0	0

### Bestandssicherheit

Kennzahlen	Begehungsturnus	Einheit	2019		2020		Gesamtsumme Prüfungsgegenstände	Soll-Prüfungen <sup>1)</sup>	2021	
			Durchgeführte Prüfungen <sup>2)</sup>	Durchgeführte Prüfungen <sup>2)</sup>	Durchgeführte Prüfungen <sup>2)</sup>	Durchgeführte Prüfungen <sup>2)</sup>				
			Anzahl	in %	Anzahl	in %			Anzahl	in %
<b>Sicherheitsbegehungen Vonovia Deutschland</b>										416-1
Gebäude	alle 2 Jahre	Anzahl	30.578	113	28.465	111	53.983	31.428	28.739	91
Bebaute Freiflächen	alle 2 Jahre	m <sup>2</sup>	23.911.016	112	18.038.049	97	37.072.494	18.508.140	18.508.140	100
Unbebaute Freiflächen	alle 2 Jahre	m <sup>2</sup>	1.239.618	102	1.353.458	89	2.673.013	1.161.258	1.161.258	100
Bäume	je nach Baumart und Vorschädigung alle 1, 2 oder 3 Jahre	Anzahl	160.888	107	151.560	101	214.890	174.951	177.801	102
Spielplätze	Je nach Spielgerätkategorie ein- bis viermal jährlich	Anzahl	2.844	103	2.804	105	1.280	2.682	2.804	105

Im Berichtszeitraum sind bei den Begehungen keine Verstöße gegen Vorschriften und/oder freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Gesundheits- und Sicherheitsaspekte entdeckt worden, die nicht unverzüglich beseitigt werden konnten. Für die Bearbeitung von Mängeln, die infolge von Begehungen entdeckt werden, gibt es bei Vonovia etablierte Regelprozesse, die eine zeitnahe Bearbeitung vorsehen. Auch im Berichtszeitraum haben diese Prozesse einwandfrei funktioniert.

- 1) Die Kontrollen erfolgen in einem regelmäßigen Rhythmus in Abhängigkeit von dem Datum der Erstbegehung; die Jahresscheiben sind daher nicht genau gleich verteilt (50 %-50 %). Zu Jahresbeginn prognostizierter Prüfumfang.
- 2) Bis zum 31.12. durchgeführte Prüfungen; Abweichungen zum Soll resultieren aus unterjährigen Zu- und Abgängen, Neuaufnahmen sowie aus Überhängen aus dem Vorjahr.

**Beschaffung**

Kennzahlen	Einheit	2019	2020	2021	2021 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Lieferantenstruktur</b>							
<b>Lieferanten<sup>1)</sup></b>	Anzahl	<b>8.533</b>	<b>8.997</b>	<b>9.243</b>	<b>5.022</b>	<b>1.653</b>	<b>2.568</b>
davon aus Heimatland	Anzahl	8.493	8.942	9.172	4.987	1.622	2.563
davon aus Europa (exkl. Heimatland)	Anzahl	40	55	71	35	31	5
davon Kontraktpartner (Klein- instandsetzung, Leerwoh- nungssanierung, Bau) <sup>2)</sup>	Anzahl	1.518	1.392	1.230	751	47	432
davon Materiallieferanten <sup>3)</sup>	Anzahl	415	408	545	173	0	372
davon Betriebskosten <sup>4)</sup>	Anzahl	169	313	402	95	12	295
davon Sachkosten <sup>5)</sup>	Anzahl	409	958	1.067	446	234	387
<b>Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten<sup>6)</sup></b>	in %	<b>98,0</b>	<b>99,4</b>	<b>99,2</b>	<b>99,3</b>	<b>98,1</b>	<b>99,8</b>

- 1) Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv von den Einkaufsabteilungen im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt.
- 2) Anzahl spiegelt die aktiven Kontrakte in den Bauleistungen wieder.
- 4) Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv vom Materialeinkauf Bau im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt.
- 3) Beinhaltet alle vom Einkauf über SAP verwalteten Lieferanten mit dem Branchencode „Versorger“.
- 5) Beinhaltet z. B. Werkzeuge, Arbeitskleidung, Büro- und Geschäftsausstattung, IT, Telekommunikation.
- 6) Definition „lokal“: Heimatland, also Deutschland, Österreich und Schweden  
Definition „wichtige Betriebsstätten“: jeweils gesamtes Land, da wir dezentral aktiv sind.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2021 nach Regionen		
				Deutschland	Österreich <sup>2)</sup>	Schweden <sup>2), 3)</sup>
<b>Überprüfung der Lieferanten<sup>1)</sup></b>						
Anzahl neue Lieferanten	Anzahl	1.104	<b>1.442</b>	236	610	596
Anzahl der <b>neuen Lieferanten</b> , die nach Umwelt und sozialen Kriterien befragt wurden	Anzahl	230	<b>181</b>	95	86	-
nach Umweltkriterien	in %	50,5	<b>21,4</b>	40,3	14,1	-
nach sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	in %	50,5	<b>21,4</b>	40,3	14,1	-
Anzahl der <b>Bestandslieferanten</b> , die nach Umwelt und sozialen Kriterien befragt wurden	Anzahl	1.098	<b>2.270</b>	371	800	1.099
nach Umweltkriterien <sup>4)</sup>	Anzahl	1.098	<b>1.171</b>	371	800	-
nach sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption) <sup>4)</sup>	Anzahl	1.098	<b>1.171</b>	371	800	-
<b>Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde</b>	Anzahl	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Umweltkriterien	Anzahl	0	<b>0</b>	0	0	-
soziale Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	0	<b>5</b>	2	0	3
Sonstige	Anzahl	5	<b>3</b>	3	0	-
<b>Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde und daraufhin Verbesserungen vereinbart oder die Geschäftsbeziehung beendet wurde</b>	Anzahl	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Umweltkriterien	Anzahl	0	<b>0</b>	0	0	-
soziale Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	0	<b>5</b>	2	0	3
Sonstige	Anzahl	5	<b>3</b>	3	0	-

1) Ab Erhebung 2020 neu eingeführte Kategorie.

2) Ein Audit bzw. eine Überprüfung der Lieferanten findet nicht systematisch statt; vor der Anbindung werden alle Lieferanten auf Standards durch den Geschäftspartnerkodex verpflichtet.

3) Aufgrund der Integration von Hembra sowie weiterer Umstrukturierungen wird das Lieferantenmanagement in Schweden neu aufgesetzt. Dies führt zu der hohen Zahl an „neuen“ Lieferanten. Eine Bewertung der neuen Lieferanten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll möglich, daher fließen die schwedischen Kontraktpartner nicht in die Bewertung der neuen Lieferanten mit ein.

4) Bezogen auf die neuen Lieferanten aus Deutschland und Österreich.

# GRI Content Index

GRI 102-55

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den Global Reporting Initiative (GRI) Standards (in ihrer Fassung von 2016) Option „Core“ erstellt. Im GRI Content Index berichten wir zu jedem als wesentlich identifizierten Thema mindestens einen zugehörigen Indikator, um unsere Leistung in diesem Bereich transparent zu machen. Zusätzlich berichten wir hier unseren Beitrag zu den Prinzipien des UN Global Compact (UNGC) und verweisen auf diejenigen Stellen im Bericht, die unseren Fortschritt im Sinne der UNGC Communication on Progress nachweisen.\*

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
<b>GRI 101: Berichterstattungsgrundsätze 2016</b>				
<b>GRI 102: Allgemeine Standardangaben 2016</b>				
<b>Organisationsprofil</b>				
102-1	Name der Organisation	7		
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	7		
102-3	Hauptsitz der Organisation	7		
102-4	Betriebsstätten	7		
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	7		
102-6	Belieferte Märkte	7		6
102-7	Größe der Organisation	7, 130, GB 2021: U3		
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	7, 78, 130, 131		
102-9	Lieferkette	41, 42, 92, 99, 112, 141		
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	108, 119, GB 2021: 24ff., 46 ff.		
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	25, 92, 93, 108		7
102-12	Unterzeichnung und Verpflichtung zu externen Initiativen	84		
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	25, 41, 42, 64, 65, 92, 93, 100, 155		
<b>Strategie</b>				
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	2		
102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	10, 24, 111, 112		
<b>Ethik und Integrität</b>				
102-16	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	92, 93, Leitbild siehe NHB 2018 und <a href="https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung/">https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung/</a>		10

\* Die nicht von GRI-Indikatoren erfassten Prinzipien finden Sie hier: Prinzip 1: S. 41 ff., S. 52 ff., S. 64 ff., S. 92 ff., Prinzip 2: S. 92 ff., Prinzip 3: S. 78 ff., Prinzip 4: S. 92 ff. und Prinzip 5: S. 92 ff. sowie auch unter <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>.

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Ausschlüssen	UNGC-Prinzip
<b>Unternehmensführung</b>				
102-18	Führungsstruktur	10, GB 2021: 38 ff.		
102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	13, siehe 102-18 Die Zuständigkeiten finden sich zudem bei jedem wesentlichen Thema im Abschnitt „Organisatorische Verankerung“.		
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	93, 95, 139 GB 2021: 24, 35		
102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	92, 93, GB 2021: 40 f.		
102-25	Interessenkonflikte	92, 93, GB 2021: 43		
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	13, 111, GB 2021: 132 ff.		
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	10, 13, 92, 93		
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	10, 13 Der Aufsichtsrat beauftragt die externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts		
102-35	Vergütungspolitik	89, 92, 93, GB 2021: 28 Hinweis: Zukünftig und infolge des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) wird die Vergütungsberichterstattung auf der Internetseite der Vonovia SE erfolgen.  Vergütungsbericht 2021, Download unter: <a href="https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/berichte-publikationen/">https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/berichte-publikationen/</a>		
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	92, Vergütungsbericht 2021, Download unter: <a href="https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/berichte-publikationen/">https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/berichte-publikationen/</a>		
102-37	Einbindung der Stakeholder bei der Entscheidung zur Vergütung	Vergütungsbericht 2021, Download unter: <a href="https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/berichte-publikationen/">https://investoren.vonovia.de/news-und-publikationen/berichte-publikationen/</a>		
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>				
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	15, 100		
102-41	Tarifverträge		Vonovia sichert ihren Beschäftigten Vereinigungsfreiheit und die Möglichkeit, sich gewerkschaftlich zu organisieren, zu. Eine Ausweisung des Prozentsatzes der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen, nehmen wir nicht vor.	3
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	15, 100		
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	15, 100		
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	15, 100		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
<b>Berichterstattungsgrundsätze</b>				
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	117		
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	15, 117		
102-47	Liste der wesentlichen Themen	15, 16		
102-48	Neudarstellung von Informationen	15, 117		
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	15		
102-50	Berichtszeitraum	117		
102-51	Datum des letzten Berichts	117		
102-52	Berichtszyklus	117		
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	155		
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	117		
102-55	GRI-Inhaltsindex	143 ff.		
102-56	Externe Prüfung	117, 153 f.		
<b>Wesentliche Themen</b>				
<b>Wesentliches Thema: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur</b>				
<b>Wesentliches Thema: Wohnen zu fairen Preisen</b>				
<b>GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 52, 53, 64, 65		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 52, 53, 64, 65		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	52, 53, 64, 65		
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016				
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	52, 53, 138 GB 2021: 58 f.		
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	64, 65		
Leistungsindikator	Durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup>	9, 68		
Leistungsindikator	Durchschnittliche Modernisierungumlage	20, 64, 68, 137		
<b>Wesentliches Thema: Governance und Compliance</b>				
<b>GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016</b> <span style="float: right;"><b>10</b></span>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 92, 93		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 92, 93, 96		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	92, 93		
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016				
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	93, 139		
<b>Wesentliches Thema: Erneuerbare Energien und Energiemix</b>				
<b>Wesentliches Thema: Nachhaltiger Neu- und Umbau</b>				
<b>GRI 302: Energie 2016</b> <span style="float: right;"><b>7, 8, 9</b></span>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 22, 34, 41, 42		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 22, 34, 41, 42		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	22, 34, 41, 42		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
GRI 302: Energie 2016				
302-1	Energieverbrauch innerhalb des Unternehmens	39, 120, 125, 126, 127	Wir weisen die Energieverbräuche, die außerhalb der Organisation liegen, nur in Form ihrer Emissionen (Scope 3) aus, siehe S. 128/129.	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation			
302-3	Energieintensität	25, 31, 120, 125		
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	34, 120		
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	41, 42, 124, 125		
Leistungsindikator	Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau	41, 42, 43, 124		

**Wesentliches Thema: CO<sub>2</sub>-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung**

**GRI 305: Emissionen 2016**

GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 22, 25		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 22, 25		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	22, 25		
GRI 305: Emissionen 2016				
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	25, 128, 129		
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	25, 128, 129		
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	25, 128, 129		
305-4	Intensität der THG-Emissionen	22, 25, 128, 129		
305-5	Senkung der THG-Emissionen	22, 25, 128, 129		

**Wesentliches Thema: Attraktivität als Arbeitgeber**

**GRI 401: Beschäftigung 2016**

GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 78, 79		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 78, 79		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	78, 79		
GRI 401: Beschäftigung 2016				
401-1	Anzahl und Rate neuer Mitarbeiter; Personalfuktuation nach Alter, Geschlecht und Region	78, 79, 131		
401-3	Elternzeit	78, 79, 133		
Leistungsindikator	Mitarbeiterzufriedenheit	79		

**Wesentliches Thema: Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit**

**GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016** 6

GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 78, 84		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 78, 84		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	78, 84		
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016				
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	78, 84, 132, 135, 139		
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	78, 84, 135		
Leistungsindikator	Anteil Frauen in Führungspositionen	78, 84, 135		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
<b>Nicht durch GRI-Indikatoren abgedeckte, für Vonovia aufgrund der Wesentlichkeitsanalyse aber nach GRI wesentliche Themen</b>				
<b>Wesentliches Thema: Kundenzufriedenheit und Servicequalität</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 64, 73		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 64, 73, 74		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	64, 73		
Leistungsindikator	Customer Satisfaction Index (CSI)	73, 74, 75		
<b>Wesentliches Thema: Attraktivität am Kapitalmarkt</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 103, 104		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 103, 104		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	103, 104, 135		
Leistungsindikator	Performance in relevanten ESG-Ratings	103, 104, 114 ff.		
<b>Wesentliches Thema: Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	16, 64, 70		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	20, 64, 70		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	64, 70		
Leistungsindikator	Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen	70, 71, 72		

## Weitere Themen

Im folgenden Abschnitt berichten wir weitere, für uns wichtige Themen, bei denen es sich jedoch nicht um wesentliche Themen im Sinne des GRI für Vonovia handelt. Mit

diesem Schritt wollen wir unsere Transparenz in der Berichterstattung weiter erhöhen.

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016</b>				<b>7</b>
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	GB 2021: 19 ff., 55 ff.		
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	24, GB 2021: 132 ff.		
<b>GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016</b>				
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	141		
<b>GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016</b>				
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten	139		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
<b>GRI 207: Steuern 2019</b>				
207-1	Ansatz zu Besteuerung	92, 98		
207-2	Steuerverwaltung, -kontrolle und risikomanagement	92, 98		
207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken	92, 98		
207-4	Country-by-Country Reporting	<a href="https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/steuern/">https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/steuern/</a>		
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser 2018</b>				
303-5	Wasserverbrauch	38, 123, 125		
<b>GRI 306: Abwasser und Abfall 2016</b>				
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	38, 123, 126		
<b>GRI 308: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte 2016</b>				
308-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich Umweltkriterien überprüft werden	50, 142		
308-2	Erhebliche negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	50, 142		
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheit 2018</b>				
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	78, 88		
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	78, 88		
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	78, 88		
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	78, 88		
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	136		
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	136		
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016</b>				
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung nach Mitarbeiterkategorie	78, 85, 134		
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die regelmäßig eine Leistungsbeurteilung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	133		
<b>GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016</b> <span style="float: right;">6</span>				
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	60, 84, 140		
<b>GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung 2016</b> <span style="float: right;">6</span>				
407-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung gefährdet sein könnten		Bei beauftragten Unternehmen minimiert Vonovia Risiken im Bereich Arbeitsrecht durch den Geschäftspartnerkodex	
<b>GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016</b> <span style="float: right;">6</span>				
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	60, 137 f.		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
<b>GRI 414: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte 2016</b>				<b>6</b>
414-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte überprüft wurden	92, 99, 142		
414-2	Erhebliche negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette	92, 99, 142		
<b>GRI 415: Politik 2016</b>				
415-1	Gesamtwert politischer Spenden	92, 100		
<b>GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016</b>				
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	73, 140		

# SASB Mapping Vonovia 2021

## SASB Real Estate Standard

### Energy Management

Accounting Metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.1	N/A	See: Sustainability Report 2020, p. 104 et seqq., "About This Report"  We show the coverage here for the corporate carbon footprint. It can also be seen analogously for energy consumption. More detailed information is provided in the EPRA Report: <a href="https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/">https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/</a> .  Vonovia does not disclose this metric for each property subsector
1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.2	302-1 302-2	We report for the entire portfolio. Missing coverage has been forecasted through projections. Therefore, the values in the following tables refer to the entire portfolio (100% coverage).  Sustainability Report 2020, p. 108, table "Energy Consumption in the Portfolio"  Vonovia does not disclose this metric for each property subsector
Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.3	302-1 302-2	The like-for-like disclosure is provided in our EPRA report: <a href="https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/">https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/</a>  Vonovia does not disclose this metric for each property subsector
Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to ENERGY STAR, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.4	N/A	1) Sustainability Report 2020, p. 109, table "Energy Efficiency Standards by Energy End-use Efficiency Class"  2) not applicable
Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and Analysis	IF-RE-130a.5	302-4	Sustainability Report 2020, p. 21 et seqq., chapter "Environment and Climate"

## Water Management

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.1	N/A	<p>1) Sustainability Report 2020, p. 109, table "Fresh Water Consumption in the Portfolio" and p. 104 et seqq., chapter "About This Report". See also EPRA report: <a href="https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/">https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/</a>. We report for the entire portfolio. Missing coverage has been forecasted through projections. Therefore, the values in the following tables refer to the entire portfolio (100 % coverage).</p> <p>2) Vonovia's portfolio is based in Germany, Austria and Sweden. None of the assets are based in regions with high or extremely high baseline water stress. Therefore water consumption is not a material topic for Vonovia.</p>
(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.2	303-5 Water Consumption	<p>1) We report for the entire portfolio. Missing coverage has been forecasted through projections. Therefore, the values in the following tables refer to the entire portfolio (100% coverage). See: Sustainability Report 2020, p. 109, table "Fresh Water Consumption in the Portfolio"</p> <p>2) see above</p>
Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.3	303-5 Water Consumption	<p>The like-for-like disclosure is provided in our EPRA report: <a href="https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/">https://investoren.vonovia.de/en/vonovia-at-a-glance/esg/esg-publications-and-downloads/</a></p>
Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and Analysis	IF-RE-140a.4	303-1	<p>The management approach regarding water consumption is provided on p. 36 Sustainability Report 2020.</p>

## Management of Tenant Sustainability Impacts

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.1	N/A	<p>1) We provide detailed information about our energy renovations, e.g. about the refurbishment rate: Sustainability Report 2020, p. 109, table "Refurbishment" and p. 124, table "Social Key Figures (in Germany)", KPI "Average modernization cost allocation"</p> <p>2) Sustainability Report 2020, p. 109, table "Refurbishment"</p>
Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.2	N/A	<p>Vonovia does not disclose this metric.</p>
Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and Analysis	IF-RE-410a.3	N/A	<p>Sustainability Report 2020, p. 21 et seqq., chapter "Environment and climate" and p. 58 et seqq., chapter "Living at fair prices"</p>

### Climate Change Adaptation

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	IF-RE-450a.1	N/A	Vonovia does not disclose this metric (not material, see above IF-RE-140a.1 (2))
Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and Analysis	IF-RE-450a.2	N/A	Sustainability Report 2020, p. 21 et seqq., chapter "Environment and climate" and p. 11 et seq., chapter "Implementation of the TCFD Recommendations" and p. 98 et seqq., chapter "Managing Opportunities and Risks" and Annual Report 2020, p. 124 et seqq., chapter "Opportunities and Risks"

### Activity metrics

Accounting metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Number of assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.A	N/A	Sustainability Report 2020, p. 107, table "General Key Figures", and p. 8, "Vonovia in Figures" and Annual Report 2020, p. 73 et seqq., chapter "Portfolio in the Property Management Business" and p. 77 et seqq., chapter "Development Business"
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.B	N/A	Sustainability Report 2020, p. 107, table "General Key Figures", and p. 8, "Vonovia in Figures" and Annual Report 2020, p. 73 et seqq., chapter "Portfolio in the Property Management Business"
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.C	N/A	Annual Report 2020, p. 73 et seqq., chapter "Portfolio in the Property Management Business" Vonovia manages 74,021 residential units for other owners (15.1%).
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.D	N/A	Annual Report 2020, p. 266, "EPRA Vacancy Rate"

# Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über Nachhaltigkeitsinformationen

GRI 102-56

An den Vorstand der Vonovia SE, Bochum

Wir haben die Angaben zu den Nachhaltigkeitsinformationen im Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2021“ (im Folgenden „Bericht“) der Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden „Gesellschaft“), für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021, einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die materielle Prüfung der mit „Projekt“ gekennzeichneten Beispiele in jedem Kapitel sowie von Verweisen auf Internetseiten und externe Dokumentationsquellen sowie zukunftsbezogenen Aussagen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Berichts und die Ermittlung und Darstellung der Angaben und Kennzahlen zu den Nachhaltigkeitsinformationen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien. Die Vonovia SE wendet die in den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) genannten Grundsätze und Standardangaben, zusammen mit internen Richtlinien, als Berichtskriterien an.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung des Berichts sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): “Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information”, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), als Limited Assurance Engagement durchgeführt.

Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden ist.

Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer 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 unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- > Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Vonovia SE zu erlangen
- > Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Vonovia SE in der Berichtsperiode
- > Beurteilung der Eignung der intern entwickelten Definitionen
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben und Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung, einschließlich der Konsolidierung der Daten
- > Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due Diligence Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- > Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- > Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- > Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW-Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

#### 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 Angaben zu den Nachhaltigkeitsinformationen im Nachhaltigkeitsbericht 2021 für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 der Vonovia SE, in allen wesentlichen Belangen, nicht in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden sind.

#### Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Vorstand der Vonovia SE, Bochum, gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Vorstand der Vonovia SE, Bochum, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 zugrunde (<https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Düsseldorf, den 27. April 2022

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stauder  
Wirtschaftsprüfer



Brokof  
Wirtschaftsprüfer

# Kontakt

GRI 102-13, 102-53

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
info@vonovia.de  
www.vonovia.de

## Ihre Ansprechpartner

### *Nachhaltigkeit/Strategie*

Catrin Coners  
Bereichsleitung Nachhaltigkeit/Strategie  
Tel. +49 234 314-1642  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [nachhaltigkeit@vonovia.de](mailto:nachhaltigkeit@vonovia.de)

Jonathan Przybylski  
Senior Referent Nachhaltigkeit  
Tel. +49 234 314-1912  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [nachhaltigkeit@vonovia.de](mailto:nachhaltigkeit@vonovia.de)

### *Investor Relations*

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: [rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)

## **Hinweis**

Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Nachhaltigkeitsbericht finden Sie auch auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

## **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie: Vonovia SE, Simon Bierwald, Bundesagentur für Arbeit, BUWOG Bauträger GmbH, Björn Hake (Offenblende), Stephan Huger, Catrin Moritz, Von der Waydrink, André Wirsig, Andre Zelck

Übersetzung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: April 2022  
© Vonovia SE, Bochum