

Nachhaltigkeits- *bericht* 2017

Nachhaltigkeit bei Vonovia

- 005 | Über Vonovia
- 009 | Nachhaltigkeitsmanagement
- 012 ↓ | Wesentliche Themen

VERWEISE

auf Seite im Bericht → S. 167
 auf Website www.vonovia.de
 auf Seite im Geschäftsbericht [GB 2017, S. 18](#)
 GRI-Indikatoren [103-2](#)

Nachhaltige Unternehmensführung

- 017 | Grundsätzliche Ausrichtung auf Langfristigkeit
- 018 | Langfristiges Wachstum
- 025 | Offener Dialog mit der Gesellschaft
- 030 ↓ | Corporate Governance und Compliance/Anti-Korruption

Gesellschaft und Kunden

- 038 | Kundenzufriedenheit als zentraler Erfolgsfaktor
- 040 | Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter
- 045 | Schaffung von Wohnraum sowie bezahlbare Mieten
- 048 ↓ | Quartiersentwicklung

Umwelt

- 055 | Optimierung des Immobilienbestands als Hebel zum Klimaschutz
- 056 | Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
- 062 | Umweltschutz im Bestand
- 065 | Betrieblicher Umweltschutz
- 066 ↓ | Auswirkungen von Transport und Logistik

Mitarbeiter

- 069 | Ständige Weiterentwicklung als Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit
- 073 | Aus- und Weiterbildung
- 078 | Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit
- 082 | Familie und Beruf
- 083 ↓ | Vielfalt und Chancengleichheit

Informationen & Kennzahlen

- 086 | Über diesen Bericht
- 090 | Kennzahlen
- 112 | GRI Content Index
- 119 | EPRA sBPR
- 121 ↓ | Kontakt, Impressum

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

✉ 102-14

an dieser Stelle darf ich Ihnen unseren dritten Nachhaltigkeitsbericht vorstellen. Genau wie im letzten Bericht konnten wir die Informationsqualität auch dieses Mal erhöhen. Das ist wichtig, weil die Daten uns dabei helfen, im Interesse unserer Kunden und der übrigen Stakeholder besser zu werden.

Als Wohnungsdienstleister denken wir heute sehr breit: Die Menschen wohnen nicht nur in ihren vier Wänden. Ihr Zuhause geht vor der Wohnungstüre weiter. Deshalb beschäftigen wir uns inzwischen auch intensiv mit dem Wohnumfeld. Wir sprechen mit den Kommunen und erarbeiten zusammen mit ihnen Lösungen, die die Qualität der Quartiere erhöhen und grundsätzlich auch an anderen Orten umgesetzt werden können.

Ein Thema, zu dem wir uns gegenwärtig eingehender mit der Politik austauschen, ist der Neubau. Auch hier können wir mit unserem Geschäftsansatz einen Beitrag leisten. Gerade in den Ballungsräumen brauchen die Menschen bezahlbaren Wohnraum. Inzwischen haben wir die ersten Projekte erfolgreich umgesetzt und weitere Development-Kompetenz aufgebaut. Über konstruktiven Dialog mit den politischen Vertretern wollen wir ein Bewusstsein dafür schaffen, an welchen Stellen die Rahmenbedingungen weiter verbessert werden können.

Der größte Hebel, über den wir als Wohnungsunternehmen zum Klimaschutz beitragen können, liegt in der Aufwertung des Bestands. Im vergangenen Jahr haben wir mehr als eine Milliarde Euro in die Substanz unserer Immobilien investiert. Im laufenden Jahr werden es sogar 1,4 Milliarden Euro sein. Damit sorgen wir für zukunftsfähigen und vor allem bezahlbaren Wohnraum für Menschen aus allen Altersgruppen.

Wie viel das ist, zeigt folgende Einordnung: Um die Energiewende zu schaffen, hat die Politik den Wohnungsunternehmen aufgetragen, jedes Jahr drei Prozent der Wohnungen energetisch zu modernisieren. Wir schaffen fünf Prozent. Zum Vergleich: Bundesweit liegt diese Quote bisher unter einem Prozent.

»Der größte Hebel, über den wir als Wohnungsunternehmen zum Klimaschutz beitragen können, liegt in der Aufwertung des Bestands.«



Rolf Buch, Vorsitzender des Vorstands

In Bezug auf die Emissionen bedeutet das: Mit energetischen Modernisierungen spart Vonovia bereits jetzt jährlich über 50.000 Tonnen CO₂. Damit schonen wir nicht nur die Umwelt, sondern reduzieren auch die sogenannte zweite Miete für unsere Kunden.

Dies sind nur ein paar Schlaglichter, mit denen ich Sie anregen möchte, die aufgegriffenen Themen auf den folgenden Seiten genauer nachzulesen, andere Themen zu entdecken und neue Erkenntnisse zu sammeln. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.

Bochum, im Juni 2018

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Buch', written in a cursive style.

Rolf Buch

Nachhaltigkeit bei Vonovia

005		Über Vonovia
009		Nachhaltigkeitsmanagement
012	↓	Wesentliche Themen

Über Vonovia

☒ 102-1, 102-2, 102-3, 102-4, 102-5, 102-6, 102-7, 102-10, 102-16, 103-2, 201-1

Vonovia ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen, das seinen Kunden lebenswerten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen sowie innovative, wohnbegleitende Dienstleistungen aus einer Hand anbietet. Dabei sehen wir uns in einer besonderen Verantwortung gegenüber unseren Kunden und der Gesellschaft und beschäftigen uns zunehmend ganzheitlich mit den Herausforderungen ganzer Wohnquartiere. Denn sie beeinflussen den Wohnwert für unsere Kunden und damit auch den Wert unserer Immobilien.

Das Unternehmen 103-2

Vonovia ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Wir bewirtschaften rund 350.000 eigene Wohnungen (31.12.2017) in attraktiven Städten und Regionen Deutschlands und seit 2017 auch in Österreich. Damit geben wir rund einer Million Menschen ein Zuhause. 102-1, 102-7

Mit unserer Unternehmensgröße geht ein hohes Maß an wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und ökologischer Verantwortung einher. Dieser wollen wir gerecht werden, indem wir zum einen unseren Kunden durch die effiziente Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands langfristig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbare Wohnungen ergänzt um moderne, wohnungsnaher Dienstleistungen anbieten. Zum anderen, indem wir unsere Objekte durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen attraktiv halten und die Quartiere ganzheitlich weiterentwickeln. Dabei spielen auch moderne und innovative Neubaukonzepte eine immer wichtigere Rolle. Darüber hinaus wollen wir mit neuen Ideen in der Wohnungswirtschaft Impulse setzen. Um dies zu erreichen, bringen wir uns auf vielfältige Weise in die Gesellschaft ein – auf politischer, sozialer und wirtschaftlicher Ebene. Zum Beispiel im Rahmen von Verbandsarbeit, als Unterstützer über unsere Stiftungsaktivitäten ☒ **GB 2017, S. 61** oder als Initiator von kommunalen Quartiersentwicklungsprojekten. 102-2, 102-4, 102-6

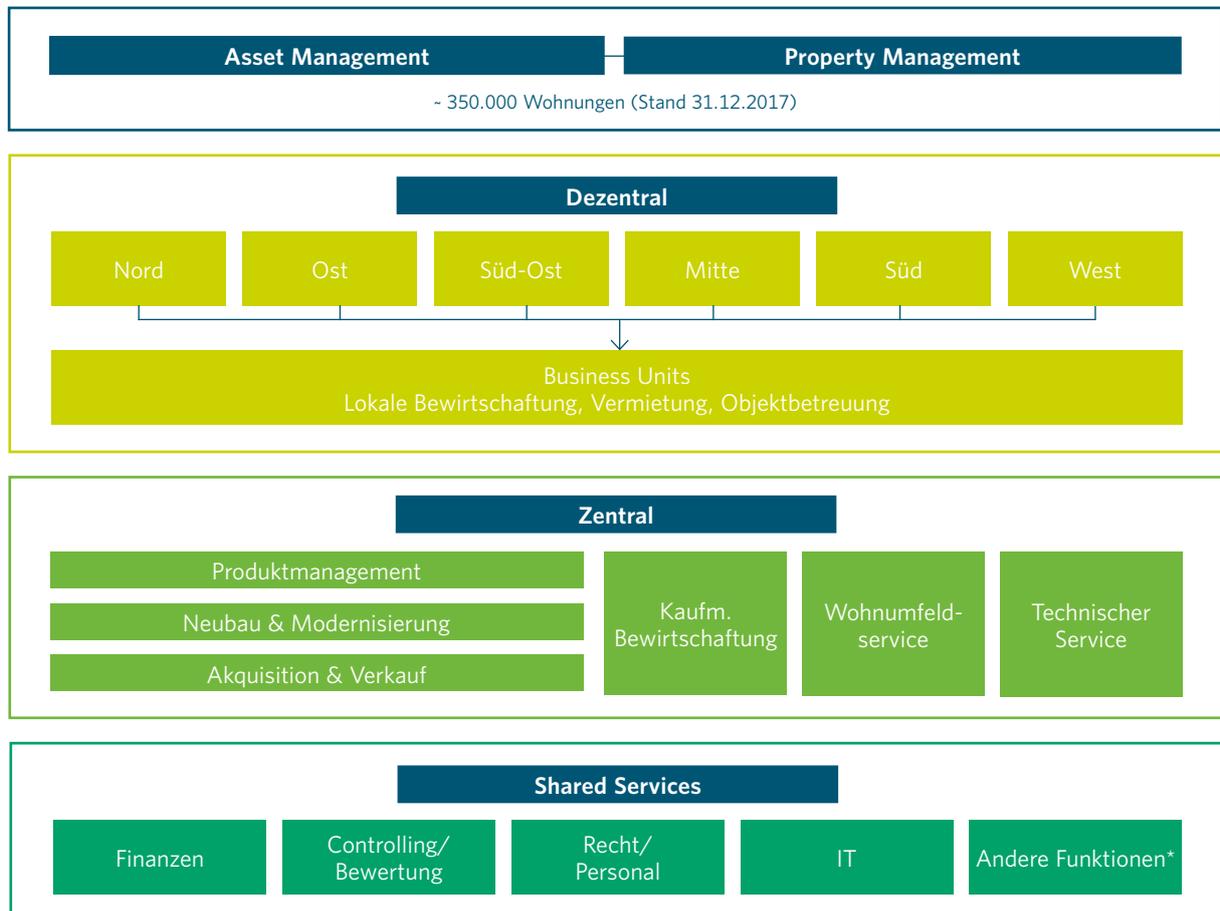
Seit 2013 ist unser Unternehmen an der Börse notiert und wird seit 2015 im DAX-30-Index gehandelt. Unseren Aktionären zahlen wir stabile, verlässliche Dividenden. Damit sind wir auch ein verlässlicher Partner für langfristig orientierte Anleger.

Unternehmensstruktur

Vonovia ist aktuell in Deutschland und Österreich tätig. Im Rahmen der im Dezember 2017 kommunizierten Strategieerweiterung um europäische Aktivitäten besteht außerdem eine Partnerschaft mit der französischen Wohnungsgesellschaft CDC Habitat (vormals Groupe SNI). Zudem hat Vonovia im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots im Juni 2018 die Mehrheit am schwedischen Wohnungsunternehmen Viktoria Park übernommen. Der eingetragene Firmensitz ist Bochum, die Unternehmenszentrale befindet sich in Bochum, Universitätsstraße 133. 102-3

Die Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer SE organisiert und nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. Als solche verantwortet sie die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie sowie deren Umsetzung in unternehmerische Ziele. Für den Konzern übernimmt sie Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. ☒ **GB 2017, S. 33 ff.** 102-5

Unternehmensstruktur



* Weitere Shared-Services-Bereiche: Revision, UKOM, Zentraleinkauf, Versicherungen, Investor Relations, Rechnungswesen, Steuern

Soweit nicht anders dargestellt, beziehen sich alle Angaben in diesem Bericht auf das gesamte Unternehmen, inklusive der neu akquirierten Unternehmen der conwert Immobilien Invest SE. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Geschäftsbericht aufgeführt. [GB 2017, S. 208 ff.](#) www.vonovia.de

Das operative Kerngeschäft von Vonovia gliedert sich in sechs Geschäftsbereiche – die Regionen Nord, Ost, Süd-Ost, Mitte, Süd und West. Diese sind in Business Units unterteilt, die jeweils für durchschnittlich etwa 9.800 Wohneinheiten zuständig sind.

Die Zuständigkeiten für die Aktivitäten der Bereiche Produktmanagement, Neubau und Modernisierung, Akquisition und Vertrieb sowie ihre kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen sind zentral gebündelt. 102-2

Die Steuerung des Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die drei Segmente Bewirtschaftung, Value-add Business (vormals „Extension“) und Vertrieb. Für weitere Informationen zur Unternehmensstruktur verweisen wir auf den Geschäftsbericht. [GB 2017, S. 52 ff.](#)

Vonovia Deutschland in Zahlen

(31.12.2017)

☒ 102-4, 102-6, 102-7

Wesentliche Kennzahlen

(31.12.2017) in Mio. €

☒ 102-7, 201-1



Vor Ort

in 576 Städten und
Gemeinden in
16 Bundesländern



Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter bewirt- schaftet werden

62.631

Bereinigtes EBITDA

1.335,0

FFO 1

920,8

Verkehrswert des Bestands

33.436,3



Eigene Wohnungen

344.586



Mitarbeiter

8.448
(inkl. Österreich)

EPRA NAV

21.284,6

Eigenkapitalquote in %

44,5



Garagen und Stellplätze

89.588



Durchschnittliche Wohnungsgröße

Ca. 62 m²

Loan to Value in %

39,8

Monatliche Ist-Miete in €/m²

6,27



Gewerbeeinheiten

3.888



Gesamtwohnfläche

21.530.449 m²

Leerstandsquote in %

2,5

Weitere Kennzahlen finden Sie im Geschäftsbericht
2017 auf S. 70.

Leitbild 102-16

Wir tragen Verantwortung für viele Anspruchsgruppen. Um ihren Erwartungen und den Erwartungen an uns selbst gerecht zu werden, haben wir in unserem Leitbild verbindliche Grundsätze unseres Handelns definiert.

Die **Mission** beschreibt das Kerngeschäft des Unternehmens und seinen Auftrag gegenüber den Anspruchsgruppen. Als führendes Immobilienunternehmen ist es der Anspruch von Vonovia, den Menschen ein Zuhause zu geben:

- > Wohnen ist die Grundlage unseres Geschäfts, das wir durch Kompetenz und Finanzkraft stetig weiterentwickeln, um Impulse in der Wohnungswirtschaft zu setzen.
- > Wir bieten unseren Kunden bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Diensten und einem verlässlichen Service.
- > Wir bieten hohe Kundenorientierung und ein skalierbares Geschäftsmodell mit dem Ziel, der Qualitätsführer in unserem Markt zu sein.

Die **Vision** drückt aus, wie Vonovia perspektivisch von seinen Anspruchsgruppen wahrgenommen werden will: Unser Ziel ist es, ein von allen Partnern geschätzter Gestalter in der Wohnungswirtschaft zu sein.

Gegenüber der Gesellschaft handeln wir nach dem Grundsatz „Wohneigentum verpflichtet“ und orientieren uns an den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich verantwortlich. Unseren Kunden bieten wir mehr als Wohnen: bei Vonovia finden sie ein Zuhause für die ganze Familie. Wir sind verlässlich da, wenn unsere Kunden uns brauchen. Mitarbeiter sollen sich mit Vonovia als ihrem Unternehmen durch gelebten Teamgeist, langfristige Orientierung, Wertschätzung und immer wieder neue Herausforderungen identifizieren. Kapitalgebern bietet das Unternehmen eine nachhaltige und angemessene Rendite. Für unsere Lieferanten sind wir ein anspruchsvoller und fairer Partner.

Nachhaltigkeitsmanagement

☒ 102-15, 102-19, 102-20, 102-44, 201-2

Als führendes Wohnungsunternehmen mit einem umfassenden Portfolio an wohnungsnahen Dienstleistungen ist Vonovia sich der Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft sehr bewusst. Wir beziehen daher Nachhaltigkeitsaspekte und Entwicklungen in unserem Umfeld in unsere strategische Ausrichtung und unsere Entscheidungen mit ein.

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

Im Zentrum unserer Aufmerksamkeit steht die langfristig stabile wirtschaftliche Entwicklung unseres Geschäfts. Das Geschäftsmodell von Vonovia beruht daher auf dem Werterhalt und der langfristigen Entwicklung des Immobilienbestands sowie der Einhaltung unseres Leistungsversprechens gegenüber unseren Kunden. Auf dieser Grundlage erzielen wir die angestrebte Wertsteigerung für unser Unternehmen und langfristiges Wachstum.

Unser Geschäftsmodell ist eingebettet in gesellschaftliche und ökologische Entwicklungen – seien es die demografischen Verschiebungen, der weiterhin anhaltende Trend zur Urbanisierung, Entwicklungen beeinflusst durch Migrationsbewegungen nach Deutschland oder Veränderungen regulatorischer und gesellschaftlicher Art, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden. Dabei legen wir unseren Nachhaltigkeitsfokus auf die Bereiche, die auf das Geschäftsmodell von Vonovia Auswirkungen haben, und auf jene, auf die wir mit unserem Geschäftsmodell Einfluss haben.

Bedingt durch unser Geschäftsmodell verstehen wir ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit als eng miteinander verwoben und von regulatorischen Rahmen umspannt. Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich Vonovia, um auch in den ökologischen und gesellschaftlichen Bereichen Wertschöpfung für das Kerngeschäft zu generieren. [☒ GB 2017, S. 56](#)

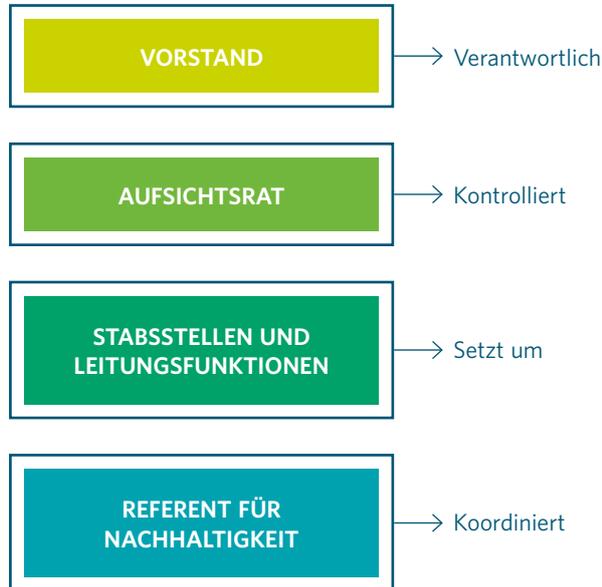
Unser Nachhaltigkeitsansatz

Unser Nachhaltigkeitsansatz ergibt sich unmittelbar aus unserem Geschäftsmodell und nimmt die Entwicklungen auf, die unser Geschäft beeinflussen, oder auf die wir Einfluss nehmen können. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen: Gute Wohnstandards, ein Umfeld, in dem man sich wohlfühlt, und intakte Quartiere sind ausschlaggebend, um sich in einer Wohnung langfristig zuhause zu fühlen. Die Vermietung von bezahlbarem qualitativ hochwertigem Wohnraum bedient dieses Grundbedürfnis. [102-44](#)

In diesem Zusammenhang unternimmt Vonovia umfassende Anstrengungen zur Bestandspflege und -entwicklung. Dies schließt insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Bestände ein. Damit leisten wir einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz. Gleichzeitig erhöhen gut gedämmte Wohnungen die Wirtschaftlichkeit und senken die Nebenkosten für unsere Kunden. Die Einhaltung regulatorischer Anforderungen des Umwelt-, Energie- und Mietrechts sind dabei stets wesentlicher Bestandteil unserer Geschäftsprozesse.

Zu einer guten Wohnatmosphäre gehört auch eine lebenswerte, stabile Umgebung. Gemeinsam mit anderen gesellschaftlichen Akteuren engagieren wir uns deswegen über unsere Objekte hinaus und setzen mit Städten, Unternehmen, Stadtplanern sowie mit Verbänden, Initiativen und nicht zuletzt mit unseren Kunden vor Ort Impulse für die nachhaltige Entwicklung ganzer Quartiere.

Nachhaltigkeitsorganisation



Technischen Service sorgen im Rahmen des Tagesgeschäfts dafür, dass die gemeinsam vereinbarten Maßnahmen umgesetzt und Ziele erreicht werden. 102-19

Darüber hinaus hat Vonovia 2017 die Funktion eines Referenten für Nachhaltigkeit eingerichtet, um eine fachbereichsübergreifende, strukturiertere Befassung mit Nachhaltigkeitsthemen zu etablieren und den Dialog mit den Stakeholdern auszuweiten. Übergeordnete Themen wie die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Ausweitung der Kennzahlenbasis, die Anpassung relevanter Richtlinien oder das Entwickeln von Schnittstellen zu relevanten Unternehmensprozessen werden dort gebündelt bearbeitet. 102-20

Im nächsten Schritt planen wir die Integration der Kennzahlenabfrage sowie der Risikoanalyse in bestehende Geschäftsprozesse. Ebenso steht die Erarbeitung einzelner Teilstrategien, z. B. zu Spenden- und Sponsoringmaßnahmen auf der Agenda.

Leitender Handlungsrahmen

Vonovia verfolgt das Ziel, sich bei seinen Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen geltender Gesetze und Vorschriften zu bewegen. Darüber hinaus dienen zahlreiche staatliche und überstaatliche Normen und Vereinbarungen als Leitbild für die Ausrichtung und Gestaltung von Nachhaltigkeitskonzepten, z. B. das Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 und der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung.

Verankerung im Unternehmen

Das Thema Nachhaltigkeit wird auf oberster Ebene vom Vorstandsvorsitzenden der Vonovia SE verantwortet. Im Aufsichtsrat wird das Thema im Prüfungsausschuss begleitet und kontrolliert. 102-20

Die operative Bearbeitung der nachhaltigkeitsbezogenen Themen erfolgt über die Stabsstellen und Linienfunktionen der Vonovia SE. Die Teilverantwortlichen aus den Bereichen Kundenservice, Wohnumfeld, Produktmanagement, Prozessmanagement, Personal, Einkauf, Rechnungswesen und Kommunikation sowie aus dem

Umfeldentwicklungen

☒ 102-15, 201-2

Umfeldentwicklungen mit Relevanz für das Geschäft von Vonovia Wie wir uns darauf einstellen

Gesellschaft

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum steigt.	Durch eine effiziente Bewirtschaftung halten wir unsere Kosten auf einem niedrigen Niveau, sodass die Mieten angemessen bleiben. Gleichzeitig schaffen wir dort, wo die Möglichkeit besteht, neuen Wohnraum.
Die sozialen Gegensätze nehmen zu.	Durch effizientes Vorgehen und mithilfe von Mengenvorteilen halten wir unsere Modernisierungsmaßnahmen finanzierbar und versuchen, Härtefälle zu vermeiden. Bei Neuvermietungen achten wir auf eine „ausgewogene“ Mischung. Über ein aktives Quartiersmanagement sorgen wir für ein attraktives Wohnumfeld und unterstützen sozial benachteiligte Gruppen.
Der Anteil der älteren Bevölkerung wächst.	Wir intensivieren unsere Aktivitäten im seniorengerechten Umbau und investieren bis 2020 eine halbe Milliarde Euro in dieses Feld.
Immer mehr Menschen wollen vom Land in die Stadt ziehen.	Durch Nachverdichtung und Aufstockung schaffen wir auf unseren Grundstücken und bestehenden Objekten zusätzlichen Wohnraum.
Immer mehr Menschen kommen nach Deutschland.	Wir passen uns mit unseren Leistungen/Angeboten den Bedürfnissen der ausländischen Mitbürger an. Wir sprechen mit ihnen in ihrer Sprache und leisten unseren Beitrag, sie in unsere Gesellschaft zu integrieren.

Regulierung

Die gesetzlichen Anforderungen an die Immobilienwirtschaft steigen.	Wir stehen im Dialog mit der Politik und beteiligen uns an Überlegungen zur machbaren Vereinfachung der gesetzlichen Vorschriften. Beim Neubau setzen wir auf serielle/modulare Bauweise, um die Baukosten so gering wie möglich zu halten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
---	---

Umwelt und Klima

Mit dem Klimawandel steigen die ökologischen Kosten.	Wir halten die Umweltkosten und -auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit dank unserer Prozesseffizienz auf einem möglichst niedrigen Niveau. Zum Beispiel senken wir durch die zentrale Materialbeschaffung und Tourenoptimierung unseren Kraftstoffverbrauch deutlich.
Die fossilen Brennstoffe werden langfristig knapp.	Wir unterstützen aktiv die Energiewende in Deutschland. Dazu senken wir den Energieverbrauch in unseren Wohnungen durch gute Dämmungen und neue Fenster. Beim Heizungsneueinbau nutzen wir moderne und ressourcenschonende Technologien. Gleichzeitig investieren wir in den Ausbau dezentraler erneuerbarer Energien.

Digitalisierung

Prozesse werden zunehmend vernetzt und automatisiert	Wir beobachten die Entwicklungen der Digitalisierung, prüfen ihren Einfluss auf unser Geschäftsmodell und adaptieren Lösungen gegebenenfalls. Durch vernetzte Prozesse verbessern wir die Interaktion mit unseren Kunden und die Koordination unserer Mitarbeiter.
Smarte Systeme für Zuhause gewinnen an Bedeutung	Wir prüfen die Anwendung von Smart-Home-Gebäudelösungen – von Smart Grid über Assistenzsysteme bis hin zu Predictive Maintenance.

Wesentliche Themen

☒ 102-46, 102-47, 102-48, 102-49, 103-1

Vonovia analysiert die Entwicklungen auf den europäischen Immobilienmärkten und den gesellschaftlichen und demografischen Wandel kontinuierlich und prüft ihre Auswirkungen auf das Geschäft und seine Wertschöpfungskette. Gleichsam befassen wir uns mit den Themen, auf die wir mit unserem Geschäftsmodell Einfluss nehmen können. Dabei beziehen wir unsere Stakeholder in die Identifikation der für uns wesentlichen und relevanten Themen ein.

Durchführung einer Materialitätsanalyse

In Vorbereitung auf den Nachhaltigkeitsbericht 2015 haben wir in einem mehrstufigen Prozess die für unser Unternehmen und unsere Geschäftstätigkeit wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert.

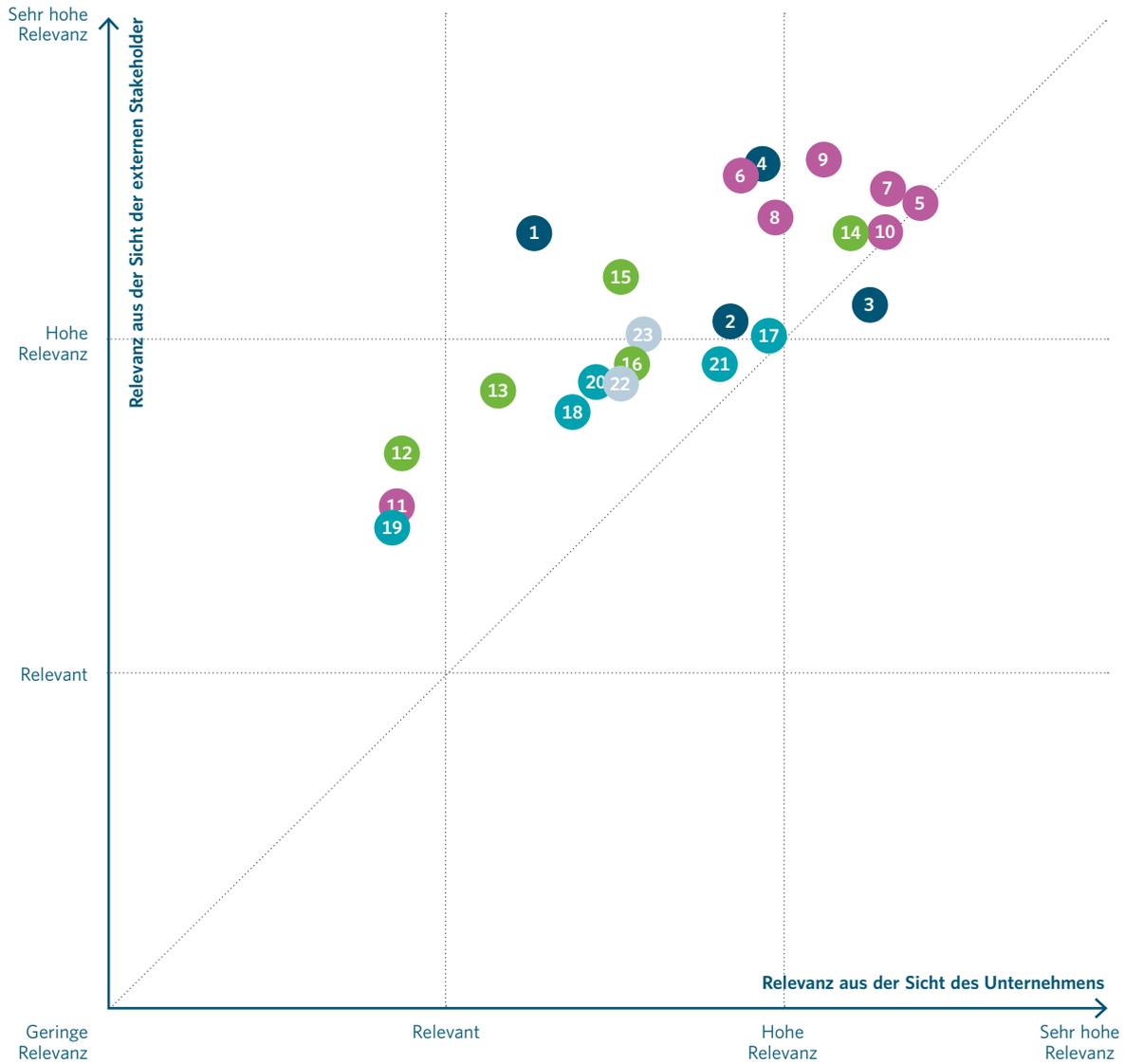
Anfang 2017 hat Vonovia auf Basis dieser Themen eine Stakeholder-Befragung durchgeführt, um die wesentlichen Themen zu validieren bzw. zu differenzieren und um weitere Themen zu ergänzen. Für eine genaue Beschreibung des Vorgehens verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht 2016. [☒ NB 2016, S. 22 ff.](#) 102-48, 102-49

Die Bewertung der Themen wurde in eine Materialitätsmatrix überführt und zeigt, dass keines der Themen von den Stakeholdern als nicht relevant eingeschätzt wurde. Unter den Themen, die von den Stakeholdern selbst genannt wurden, war keines dabei, welches nicht schon von Vonovia adressiert wurde. 102-46

Für das Jahr 2020 planen wir die Durchführung einer erneuten Materialitätsanalyse. Sie soll den bis dahin eingeschlagenen Weg reflektieren und uns die Möglichkeit geben, aktuelle Entwicklungen und Themen in unser Nachhaltigkeitsmanagement einzubeziehen bzw. neu zu gewichten.

Materialitätsmatrix

☒ 102-47



Nachhaltige Unternehmensführung

- 1 Anpassung an den Klimawandel
- 2 Compliance und Anti-Korruption
- 3 Langfristiges Wachstum
- 4 Offener Dialog mit der Gesellschaft
- 22 Sozial- und Arbeitsstandards in der Lieferkette
- 23 Umweltstandards in der Lieferkette

Gesellschaft und Kunden

- 5 Bestandserhalt
- 6 Bezahlbare Mieten
- 7 Gesundheit und Sicherheit der Mieter
- 8 Quartiersentwicklung
- 9 Schaffung von Wohnraum
- 10 Zufriedenheit der Mieter
- 11 Gesellschaftliches Engagement

Umwelt

- 12 Auswirkung von Transport/Logistik
- 13 Betrieblicher Umweltschutz
- 14 Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
- 15 Umweltschutz im Bestand
- 16 Umweltschutz während Um- und Neubauten

Mitarbeiter

- 17 Aus- und Weiterbildung
- 18 Gesundheitsmanagement/Arbeitsicherheit
- 19 Mitbestimmung
- 20 Vielfalt und Chancengleichheit
- 21 Work-Life-Balance/Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Wesentliche Themen pro Handlungsfeld

☒ 102-47, 103-1

Wesentliches Thema	Wesentlich für			GRI Themen	Seitenverweis
	Vonovia/ Geschäfts- prozesse	Kunden/ Gesell- schaft	Liefer- kette		
Nachhaltige Unternehmensführung					
Langfristiges Wachstum	x			Wirtschaftliche Leistung	S. 18-24, S. 45-47
Offener Dialog mit der Gesellschaft		x		Politik // Einbindung von Stakeholdern	S. 27-29, S. 39
Compliance und Anti-Korruption	x		x	Anti-Korruption // Menschenrechte // Wettbewerbswidriges Verhalten // Compliance (Umwelt) // Sozioökonomische Compliance // Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	S. 30-36
Anpassung an den Klimawandel	x	x		Wirtschaftliche Leistung	S. 18-24
Umweltstandards in der Lieferkette			x	Beschaffung // Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte	S. 34-35
Sozial- und Arbeitsstandards in der Lieferkette			x	Beschaffung // Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte // Menschenrechte	S. 31-35
Gesellschaft und Kunden					
Bestandserhalt	x	x		Wesentliches Thema - nicht abgedeckt durch GRI	S. 40-44
Kundengesundheit und -sicherheit		x		Kundengesundheit und -sicherheit	S. 40-44
Schaffung von Wohnraum		x		Lokale Gemeinschaften	S. 45-47
Servicequalität und Kundenzufriedenheit		x		Einbindung von Stakeholdern	S. 25-28
Quartiersentwicklung	x	x		Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen // Lokale Gemeinschaften	S. 48-53
Bezahlbare Mieten	x	x		Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	S. 46-47
Gesellschaftliches Engagement		x		Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	S. 48-53

Wesentliches Thema	Wesentlich für			GRI Themen	Seitenverweis
	Vonovia/ Geschäfts- prozesse	Kunden/ Gesell- schaft	Liefer- kette		
Umwelt					
Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand	x	x		Energie // Emissionen	S. 56-61
Umweltschutz im Bestand	x	x		Biodiversität // Wasser // Abwasser und Abfall	S. 62
Umweltschutz während Um- und Neubauten	x			Wasser // Abwasser und Abfall	S. 62
Betrieblicher Umweltschutz	x			Energie // Emissionen // Wasser // Abwasser und Abfall	S. 65
Auswirkung von Transport/Logistik	x			Energie // Emissionen	S. 66
Mitarbeiter					
Aus- und Weiterbildung	x			Aus- und Weiterbildung	S. 73-77
Work-Life-Balance/ Vereinbarkeit von Familie und Beruf	x			Beschäftigung // Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 82
Vielfalt und Chancengleichheit	x			Vielfalt und Chancengleichheit // Anti-Diskriminierung/Gleichbehandlung	S. 83-84
Gesundheitsmanagement/Arbeitssicherheit	x			Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	S. 78-81
Mitbestimmung	x			Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis // Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung	S. 71

Nachhaltige Unternehmens- führung

- 017 | Grundsätzliche Ausrichtung auf Langfristigkeit
- 018 | Langfristiges Wachstum
- 025 | Offener Dialog mit der Gesellschaft
- 030 ↓ Corporate Governance und Compliance/Anti-Korruption

Grundsätzliche Ausrichtung auf Langfristigkeit

In unserem Unternehmen haben wir Nachhaltigkeit, und damit Verantwortung entlang der gesamten Wertschöpfungskette, fest verankert. Unsere strategische Ausrichtung und unsere Entscheidungen sind davon geprägt, unser Geschäft nachhaltig auszurichten und Entwicklungen vorwegzunehmen.

Vonovia ist das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland und seit 2017 auch in Österreich vertreten. Unsere Geschäftstätigkeit bringt mit sich, dass wir Verantwortung nicht nur für uns als Unternehmen, sondern auch für unsere Mieter übernehmen. Unsere auf langfristiges Wachstum ausgerichtete Unternehmensführung basiert auf einer Unternehmenskultur, die auf faire Art und Weise Werte schafft: gute Corporate Governance. Dies verfolgen wir, indem wir selbstverständlich Gesetze und Regulierungen einhalten sowie uns freiwillige Selbstverpflichtungen auferlegen. Um Veränderungen rechtzeitig in unsere Geschäftsprozesse zu integrieren, führen wir einen ständigen Dialog mit unseren Stakeholdern. Dies haben wir in unserem Leitbild und unseren Werten festgeschrieben.

Wesentliche Elemente unserer nachhaltigen Unternehmensführung sind:

- > die Ausrichtung unserer Unternehmensaktivitäten auf langfristiges Wachstum,
- > der offene Dialog mit unseren Stakeholdern,
- > das Einhalten von Gesetzen und die Vermeidung von Korruption.

Langfristiges Wachstum

☒ 102-10, 102-11, 102-15, 103-1, 103-2, 103-3, 201-2, 203-1

Langfristiges Wachstum ist die Grundlage des Geschäftsmodells von Vonovia. Der Erhalt und die langfristige Entwicklung unseres Immobilienbestands tragen zu einer wertstabilen und wachstumsorientierten Ausrichtung bei.

Dabei bezieht Vonovia neben ökonomischen auch ökologische und gesellschaftliche Faktoren mit ein und berücksichtigt die Veränderungen im Umfeld – sei es in der Gesellschaft, in der Umwelt oder im politischen Raum bzw. dem regulatorischen Rahmen. Unsere Strategie ist darauf ausgerichtet, eine auf Kontinuität ausgelegte, verantwortungsvolle Rolle in der Gesellschaft auszuüben.

Managementansatz

Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf zwei Säulen: der Vermietung von gutem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie auf wohnungsnahen Dienstleistungen zu einem fairen Preis. Parallel zur nachhaltig erfolgreichen und modernen Bewirtschaftung entwickelt Vonovia den Immobilienbestand auch durch Akquisitionen und Verkäufe gezielt weiter. Darüber hinaus baut Vonovia im Rahmen von Nachverdichtung und Aufstockung zunehmend neue Wohnungen, um insbesondere der steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch Zuwanderung in den Metropolregionen gerecht zu werden. Dazu gehört unabdingbar auch eine effiziente Bewirtschaftung der Bestände, damit bezahlbare Mieten und niedrige Betriebskosten langfristig gesichert werden können. 203-1

Mit dieser strategischen Ausrichtung legen wir unser Geschäftsmodell auf eine nachhaltige Entwicklung aus.

Unternehmensstrategie 103-2

Wir verfolgen mit unserem Unternehmen eine 4+2-Strategie. Reputation und Kundenzufriedenheit bilden

das Fundament unserer Strategie. Um diese zu verbessern entwickeln wir unsere Handwerksorganisation (Vonovia Technischer Service), unsere Wohnumfeldorganisation sowie unseren Kundenservice kontinuierlich und mit dem Ziel weiter, unsere Eigenleistungen zu erhöhen. Dies führt zu einer größeren Präsenz unserer Mitarbeiter vor Ort, zu einer höheren Qualität der Reparaturen sowie kürzeren Reaktionszeiten auf Kundenbeschwerden. Darüber hinaus verfolgen wir auch folgende wirtschaftliche Ziele: die Steigerung der Finanzkennzahlen Funds from Operations (FFO 1) pro Aktie und EPRA Net Asset Value (NAV) pro Aktie.

Die vier Grundsäulen bilden die Geschäftsfelder ab, in denen sich Vonovia bewegt. Die beiden ergänzenden Säulen sollen opportunistisch die Wirkung der ersten vier strategischen Ansätze verstärken. Unsere 4+2-Strategie lässt sich im Einzelnen wie folgt beschreiben:

(1) Property Management: Verbesserung der operativen Kennzahlen durch effiziente Bewirtschaftung und Digitalisierung; Steigerung von Qualität und Effizienz im Kundenservice; effiziente Steuerung von Instandhaltung und Modernisierung.

(2) Finanzierung: Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität und Optimierung der Finanzierungskosten durch eine international wettbewerbsfähige Finanzierungsstruktur sowie Sicherstellung des Ratings.

(3) Portfolio Management: Bestandssicherung und Wertsteigerung der Objekte durch Optimierung des Immobilienbestands und Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung; energetische Optimierung des

Bestands; Bündelung von Kapazitäten durch Fokussierung auf strategische Regionen.

(4) Value-Add: Ergänzung des Kerngeschäfts um kundenorientierte Dienstleistungen in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft (z. B. Handwerksdienste, Bewirtschaftung des Wohnumfelds, Objektbetreuung, Multimedia-Dienste, Messdienstleistungen, dezentrale Energieversorgung); Neubau und Aufstockung mithilfe vorkonfigurierter Segmente in serieller Bauweise.

(5) Akquisition: Verstärkung der Wirksamkeit der Kernstrategien durch laufende Prüfung und Eingliederung passender Portfolios in den Bestand.

(6) Internationalisierung: Know-how-Transfer und Analyse potenzieller Zielmärkte in Europa.

Konkretisiert werden die einzelnen Teilsegmente und die Tätigkeiten in den jeweiligen Geschäftsbereichen im Geschäftsbericht. [GB 2017, S. 39 ff.](#)

Unternehmenssteuerung 103-2

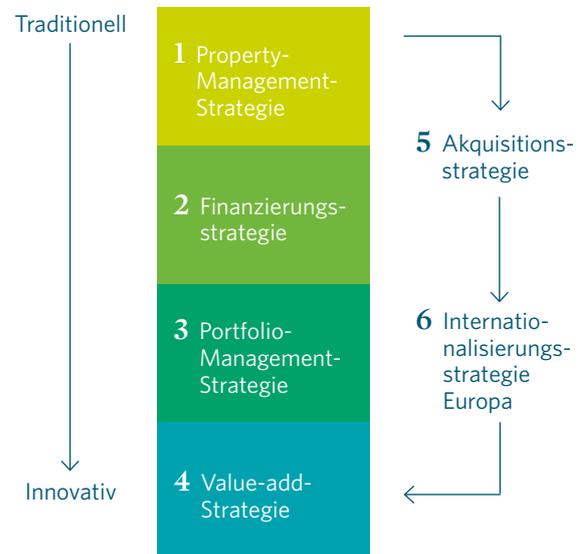
Unsere Unternehmenssteuerung ist ausgerichtet auf unsere Unternehmensstrategie, die wir im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich fortgesetzt haben. Im Rahmen der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir die drei Segmente **Bewirtschaftung**, **Value-add Business** und **Vertrieb**.

Im Segment **Bewirtschaftung** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf die werterhöhende Bewirtschaftung unserer Immobilienbestände ausgerichtet sind. Sie sind in die Teilportfolios „Aktives Management“ und „Modernisierung“ unterteilt.

Im Segment **Value-add Business** bündeln wir alle Geschäftsaktivitäten, mit denen wir unser Kerngeschäft um zusätzliche kundenorientierte Dienstleistungen ergänzen. Diese sind v. a.:

- > Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen durch den Technischen Service
- > Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds unserer Objekte
- > die Wohneigentumsverwaltung für eigene Wohnungen und Wohnungen Dritter

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen
- > Angebote dezentraler Energieversorgung und Grünstromvertrieb 102-2

Das Segment **Vertrieb** umfasst alle Immobilienverkäufe aus unserem Portfolio. Es ist fokussiert auf den gezielten Verkauf von Wohnungen, Objekten und Teilportfolios, die nicht in unsere Bewirtschaftungsstrategie passen oder sich aus anderen Gründen in einem anderen Kontext besser bewirtschaften lassen.

Um die Ausrichtung der Geschäftstätigkeiten auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts sicherzustellen, betreiben wir ein konzernweit integriertes Planungs- und Controllingsystem, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt.

Auf Kennzahlenebene unterscheiden wir finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen:

Finanziell

- > Net Asset Value (NAV): Immobilienvermögen ohne Schulden
- > Funds from Operations (FFO 1): operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern

- > Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung: operatives Ergebnis der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien (Mieteinnahmen Bewirtschaftung, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten Bewirtschaftung)
- > Bereinigtes EBITDA Value-add Business: Ergebnis der Geschäftstätigkeiten, die das Kerngeschäft um kundenorientierte Dienstleistungen ergänzen
- > Bereinigtes EBITDA Vertrieb: Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Nichtfinanziell

- > Customer Satisfaction Index (CSI): Level der Kundenzufriedenheit
- > Leerstandsquote: Anteil der unvermieteten Wohneinheiten im eigenen Bestand
- > Ist-Miete pro Quadratmeter: durchschnittliche Mieterträge des Bestandes
- > Höhe der Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen: Indikator für Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität in den Immobilienbeständen zur Steuerung der energetischen Modernisierung (Ziel: Energie- und CO₂-Einsparung)
- > Anzahl verkaufte Einheiten: Verkaufsleistung im Segment Vertrieb
- > Verkehrswert-Step-Up: Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert.

☞ GB 2017, S. 52 ff. 103-3

Welche weiteren Maßnahmen wir ergreifen, um langfristig zu wachsen erfahren Sie im Geschäftsbericht.

☞ GB 2017, S. 66 ff.

Highlights 2017

Veränderungen in Größe und Struktur im Berichtszeitraum 102-10

Portfolio: Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 wurde durch die Übernahme der conwert Immobilien Invest SE ein Portfolio mit 23.543 Wohnungen – mit Bestandschwerpunkten in den wachsenden Städten Leipzig, Berlin, Potsdam, Dresden und Wien – in unser Portfolio integriert. Darüber hinaus veränderte sich das Portfolio 2017 durch weitere strategische Zu- und Verkäufe. Ziel ist die Fokussierung der Bestände auf wachsende Regionen und Städte.

Die Zahl der eigenen Wohnungen stieg im Stichtagsvergleich von 333.381 Einheiten auf 344.586 Einheiten in Deutschland. Hinzu kommen 62.631 Wohneinheiten, die

im Auftrag Dritter bewirtschaftet werden (2016: 58.969).

Akquisitionen: Nicht im Berichtszeitraum liegend, dennoch bereits realisiert, ist das Kaufangebot an die Aktionäre der österreichischen BUWOG AG. Durch die Annahme steigt der Bestand in Österreich im Jahr 2018 auf rund 24.000 Wohneinheiten (und um weitere rund 27.000 Wohnungen in Deutschland).

Mitarbeiter: Die Mitarbeiterzahl von Vonovia ist auch im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Zum 31.12.2017 waren 8.448 Mitarbeiter bei Vonovia beschäftigt (2016: 7.437), was einem Zuwachs von 13,6% entspricht. Der Zuwachs resultiert vor allem aus dem weiteren Mitarbeiteraufbau im Technischen Service und in unserer Wohnumfeldorganisation.

Partnerschaften: Durch die Partnerschaftvereinbarung im Oktober 2017 mit der französischen Groupe SNI – inzwischen CDC habitat – ist Vonovia einen Schritt weiter in Richtung Internationalisierung gegangen. Die CDC Habitat ist mit rund 348.000 Wohnungen der größte Vermieter Frankreichs. Im Rahmen unserer Zusammenarbeit wollen wir gemeinsame Wachstums- und Investitionsmöglichkeiten prüfen.

Bautätigkeiten

Instandhaltung und Modernisierung: Im Geschäftsjahr 2017 haben wir unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen auf ein Volumen von 1.124,8 Mio. € deutlich ausbauen können (2016: 792,4 Mio. €). Dazu hat maßgeblich die Steigerung des Modernisierungsvolumens von 472,3 Mio. € auf 778,6 Mio. € beigetragen. Dies entspricht einem Zuwachs von 64,9% im Vergleich zum Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2017 entfiel ein Volumen in Höhe von 52,5 Mio. € auf Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen im conwert-Portfolio.

Mit innovativen Neubaulösungen in serieller Bauweise wollen wir Impulsgeber für die Branche sein. Wir sehen darin die Möglichkeit, bedarfsgerechte, neue und bezahlbare Mietwohnungen zu bauen und sind davon überzeugt, dass Kostenbewusstsein und Qualität sich nicht ausschließen. Dennoch ist es in unserem Geschäft unvermeidlich, dass die Mieten nach Modernisierungen ansteigen – wir versuchen dies in einem finanziell und auch sozial verträglichen Rahmen umzusetzen.

Neubau: In den Neubau von Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2017 65,7 Mio. € (2016: 13,9 Mio. €) investiert und im Berichtszeitraum 182 Wohneinheiten fertiggestellt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende 2017 443 Wohnungen mit einem

Investitionsvolumen von rund 80 Mio. € im Bau. Beim Neubau setzt Vonovia auf gezielte Nachverdichtung und Dachaufstockung mit vorgefertigten Modulen und verfolgt drei Ansätze: Holzhybrid-, Stahlskelett- und Betonfertigbauweise.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2016	2017	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	247,4	258,0	4,3
Substanzwahrende Investitionen	72,7	88,2	21,3
Modernisierungsmaßnahmen*	472,3	778,6	64,9
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen**	792,4	1.124,8	41,9

* inkl. Neubau: 2016: 13,9 Mio. €, 2017 65,7 Mio. €

** inkl. konzerninterner Gewinne 2016: 45,5 Mio. € (davon 1,1 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 8,7 Mio. € Modernisierung); 2017: 72,3 Mio. € (davon 2,5 Mio. € substanzwahrende Investitionen, 25,1 Mio. € Modernisierung)

Digitalisierung 203-1

2017 haben wir auch im Bereich der Digitalisierung von Geschäfts- und Kundenprozessen weitere Fortschritte erzielt, beispielsweise in der Vertrags- und Bestandsdatenanalyse. Im Bereich Neubau setzen wir Lösungen des Building Information Modelling (BIM) ein, in der Kundenkommunikation Apps und Online-Portallösungen. Zunehmend sehen wir aber auch Möglichkeiten hinsichtlich Smart-Home-Gebäudelösungen. Diese reichen von Smart Grid über Assistenzsysteme bis hin zu Predictive Maintenance. Vonovia verfolgt Digitalisierung nicht als Selbstzweck, sondern um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen, die Entscheidungsgrundlagen zu verbessern, das Geschäftsmodell und die Prozesse weiter zu entwickeln und den Ressourceneinsatz zu reduzieren.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1, 102-15

Die Wohnungswirtschaft ist grundsätzlich durch die Langlebigkeit und Immobilität ihrer „Produkte“ beeinflusst. Dementsprechend ist Vonovia in besonderem Maße von den gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen in Deutschland abhängig.

Der deutsche Immobilienmarkt war auch 2017 geprägt von einem Umfeld steigender Mieten und Kaufpreise. Fortgesetztes Wachstum der deutschen Wirtschaft, niedrige Kapitalmarkttrenditen, positive Arbeitsmarktentwicklungen und ein in Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen begründetes Bevölkerungswachstum trugen dazu bei. Dies führt zu einer sich weiter verschärfenden Knappheit an bezahlbaren Wohnungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt, insbesondere in den Metropolen.

Chancen

Die Zahl der Haushalte nimmt zu, z. B. durch mehr Ein- bis Zwei-Personenhaushalte. Die Ausprägung ist regional sehr unterschiedlich, da mehr Menschen in große und mittelgroße Städte ziehen. Vonovia ist dahingehend gut aufgestellt und erwartet eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Durch den Aufbau des Technischen Service erreichen wir zudem Qualitätssteigerungen und können Skaleneffekte generieren. Die Erhöhung der Eigenleistungen schafft zusätzlichen Spielraum für Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen. Durch standardisierte Systeme und Prozesse erzielen wir zudem Effizienzgewinne.

Das geringe Zinsniveau bietet uns derzeit günstige Finanzierungsmöglichkeiten.

Risiken

Änderungen des Miet- und Baurechts sowie des Steuer- und Umweltrechts haben direkten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von Vonovia. Zudem kann eine negative Reputation die Vermietung von Wohnungen erschweren sowie negativen Einfluss auf die Kapitalbeschaffung haben.

Eine fehlerhafte Einschätzung von Mikrolagen und der Makrostandortqualität oder eine Erhöhung des Zinsniveaus haben direkten Einfluss auf den Verkehrswert des Portfolios und auch durch Umfeldveränderungen oder Fehleinschätzungen bei Akquisitionsentscheidungen können Risiken entstehen. Können Geschäftsprozesse nicht in Eigenleistung erbracht werden, steigt das Risiko von Ausfällen von Subunternehmern bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauleistungen. Mögliche gedämpfte Konjunkturerwartungen können zu finanziellen Risiken führen.

Es können Risiken durch Altlasten einschließlich Bergbauschäden, Bodenbeschaffenheit, Kriegsmunition und Schadstoffen in Baumaterialien auftreten. Auch potenzielle Verstöße gegen das Baugesetzbuch oder im Zusammenhang mit der Beauftragung von Subunternehmern (z. B. Nichteinhaltung von Arbeitnehmerrechten oder Verletzung von Menschenrechten) stellen potentielle Risiken dar. Folgeschäden aus dem Klimawandel, beispielsweise durch Extremwetterlagen mit Starkregen und Überschwemmungspotenzial oder Sturmschäden, könnten zu einem erhöhten Risiko für den Immobilienbestand führen.

Die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) der G20-Staaten untersucht die finanziellen Folgewirkungen des Klimawandels und hat Empfehlungen für die freiwillige Offenlegung von Klimarisiken für betroffene Unternehmen aller Sektoren erarbeitet.

Für Vonovia sind folgende Risiken relevant:

> **Veränderungen des gesetzlichen Rahmens in Bezug auf Produkte und Dienstleistungen:** Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen (z. B. der Energieeinsparverordnung) oder die Einführung einer CO₂-

Bepreisung könnten einen direkten und relevanten Einfluss auf die Rentabilität des Geschäftsmodells haben. Eine Verteuerung des Bauens bzw. Modernisierens würde den Zielkonflikt zwischen bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutzzielen weiter verschärfen.

> **Falsche Allokation von langfristigen zu kurzfristigen Vermögenswerten:** Das Geschäftsmodell besteht aus der langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Insbesondere Langzeitfolgewirkungen des Klimawandels könnten Auswirkungen auf den Immobilienbestand haben. Kurz- bis mittelfristige Risiken sind allerdings nicht erkennbar.

Die weiteren von TCFD benannten Risiken sind für die Wohnungswirtschaft in Deutschland von untergeordneter Bedeutung. Einfluss nehmen könnten Kostensteigerungen bei Baumaterialien, Zunahme von Versicherungskosten infolge von Extremwitterschäden oder ein verändertes Kundenverhalten durch eine erhöhte Nachfrage nach emissionsarmen Wohnraum und weniger Wohnfläche. Die beiden ersten könnten mit tatsächlichen Kostensteigerungen und verteuertem Wohnraum verbunden sein. Eine gesteigerte Nachfrage nach kleineren Wohnungen wäre für Vonovia aufgrund der Portfoliostruktur sogar positiv zu bewerten.

Sämtliche mit dem Klimawandel und mit Maßnahmen des Klimaschutzes verbundene Kostensteigerungen belasten den ohnehin angespannten Mietmarkt weiter und ziehen Folgewirkungen auf gesellschaftlicher Ebene nach sich. 102-11

Aktuell sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand von Vonovia gefährden könnten. 102-11

Eine detailliertere Beschreibung der Chancen und Risiken finden Sie im Geschäftsbericht. [GB 2017, S. 96 ff.](#)

Risikomanagement 102-15

Vonovia betreibt ein umfassendes Risikomanagement und erläutert die Risikosituation im Rahmen der Jahresberichterstattung ausführlich. Im Sinne der Transparenz veröffentlicht der Vorstand dabei eine qualifizierende Liste der „Top-10-Risiken“. Die Risikoanalyse ist Ausdruck dessen.

Das Risikomanagement ist organisatorisch unmittelbar beim Chief Financial Officer (CFO) angesiedelt und wird durch ihn regelmäßig auf seine Wirksamkeit überprüft.

Die Steuerung erfolgt über einen integrierten Managementansatz, der auf fünf Säulen basiert:

5 Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



Zweimal jährlich fragt das Controlling anhand eines umfassenden Risikokataloges Veränderungen in der Risikoeinschätzung ab und erstellt daraus eine Rangliste der für das Unternehmen wesentlichen Risiken.

Vonovia reagiert auf die einzelnen Risiken mit umfassenden Maßnahmenbündeln, um die Stabilität und das langfristige Wachstum nicht zu gefährden:

Gegenüber seinen Stakeholdern ist Vonovia bestrebt, Folgewirkungen regulatorischer Auswirkungen transparent zu machen und im Dialog Lösungen zu finden.
 → **S. 25** Im Vorgriff auf zu erwartende erhöhte Anforderungen an die transparente Berichterstattung über die CO₂-Emissionen des Unternehmens, weist Vonovia bereits jetzt Scope-3-Emissionen und eine umfassende

CO₂-Bilanz aus und treibt den Ausbau digitaler Ableser im Immobilienbestand voran.

Die Kundenzufriedenheit wird im Quartalsrhythmus gemessen und anhand der Steuerungskennzahl CSI überwacht, um frühzeitig potenzielle Probleme zu erkennen. Verbesserungen der Prozessabläufe und Qualitätsinitiativen steigern die Zufriedenheit der Kunden. Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie Quartiersentwicklungen und die Förderung von gesellschaftlichen Projekten unterstützen dabei, das Ansehen von Vonovia zu erhöhen. Kosten werden durch zentrale Beschaffungsprozesse und Prozesseffizienz auf niedrigem Niveau gehalten.

Vonovia nimmt das Risiko aus Verletzungen der Brandschutzvorschriften sehr ernst. Die Entwicklung von Brandschutzkonzepten zur schrittweisen Umsetzung bei Großmaßnahmen, die Einbindung von Sachverständigen und Gutachtern zur Optimierung der baulichen Maßnahmen sowie eine regelmäßige Begutachtung der Sonderbauten sind hierbei Antworten. Zur Umsetzung greifen klar formulierte Handlungsanweisungen und Kompetenzregelungen sowie ein standardisierter Integrationsprozess.

Um dem Risiko von Verletzungen von Menschenrechten oder der Missachtung von Arbeitsstandards nach der ILO-Kernarbeitsnorm entgegen zu wirken, qualifizieren wir Subunternehmer aktiv und fortlaufend und führen ein fortlaufendes Markt- und Subunternehmer-Monitoring durch. → S. 35

Vonovia bewirtschaftet eine Vielzahl an Objekten, die im Bereich des oberflächen-/tagesnahen Bergbaus über nur gering mächtigen Deckgebirgsschichten liegen. Dies betrifft überwiegend den Raum Essen – Bochum – Dortmund. Vonovia lässt alle in diesem Bereich des oberflächen-/tagesnahen Bergbaus zugeordneten Objekte systematisch durch externe Gutachter begutachten. Die als risikobehaftet eingestuften Objekte werden bergbaulich untersucht und gegebenenfalls sofort saniert. Der Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit wird anschließend durch ein Gutachten bestätigt. Es existiert eine eigene Abteilung für Bergschäden. Ein Anstieg der Risikokosten ist derzeit nicht erkennbar.

Auch mögliche Risiken, die sich aus dem Klimawandel ergeben können, werden von Vonovia beobachtet und evaluiert. Unsere Bestände liegen überwiegend nicht in Gebieten, die von besonderen Gefahren durch mögliche Einflüsse des Klimawandels betroffen sind. Dennoch führt Vonovia proaktiv regelmäßige Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften durch und sichert mögliche Schäden durch umfassende Gebäudeversicherungen ab. 201-2

Ausblick auf 2018

2018 wollen wir unseren Weg erfolgreich fortsetzen und unsere führende Position im Wohnimmobilienmarkt weiter stärken. Dazu arbeiten wir an der weiteren Verbesserung unseres Kundenservices und am Ausbau unseres Dienstleistungsgeschäfts. Ein neues Angebot, von dem wir uns eine gute Entwicklung erhoffen, sind Energiedienstleistungen und der Energievertrieb. Unser Investitionsprogramm setzen wir 2018 intensiviert fort: Alles in allem soll das Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen 1,4 Mrd. € erreichen. Im laufenden Geschäftsjahr werden wir uns noch einmal von Immobilienbeständen trennen, die nicht in unser Immobilienportfolio passen.

Das Risikomanagement soll 2018 um Nachhaltigkeitsrisiken erweitert werden. Insbesondere die vollständige Integration aller von TCFD benannten Risiken in den Risikokatalog steht dabei im Fokus.

Offener Dialog mit der Gesellschaft

☒ 102-13, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2, 415-1

Durch unser breit aufgestelltes Geschäftsmodell und unsere Akquisitionen stehen wir in vielfältigen Beziehungen zu verschiedenen Stakeholdern. Wir tauschen uns mit ihnen aus, um Sichtweisen, Anforderungen und Ideen zu erfahren. Davon profitieren nicht nur wir, sondern auch unsere Mieter und die Städte, in denen sich unsere Wohnungen und Quartiere befinden.

Managementansatz 103-2

Unsere Stakeholder stehen auf verschiedene Weise in einem Interessenbezug zu unserem Unternehmen und üben Einfluss aus. Durch die Kommunikation und den regelmäßigen Austausch mit ihnen können wir ihre Sichtweisen, Interessen und Anliegen in die Ausrichtung unseres Geschäfts und die Entwicklung unserer Quartiere einbeziehen. Wir erfahren ihre Sicht auf unsere Arbeit, können diese bewerten, unterschiedliche Handlungsperspektiven verknüpfen und die Ergebnisse in strategischen Entscheidungen mit einfließen lassen. Für Vonovia ist der Dialog mit den Stakeholdern ein Teil der gelebten Partizipation durch den wir die Akzeptanz für unser Handeln und unsere Reputation erhöhen und den positiven Effekt einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Entwicklung darstellen können. 103-1

Organisatorische Verankerung

Der Dialog mit unseren Stakeholdern erfolgt vor allem im Tagesgeschäft und in Abhängigkeit vorhandener Netzwerke. Er ist dadurch auf verschiedenen Ebenen und Bereichen des Unternehmens, zum Beispiel bei Vorstand, Regional-Geschäftsführern und Regionalleitern, verankert. Zentraler Akteur ist dabei die Unternehmenskommunikation, die eine einheitliche Kommunikation nach innen und außen sicherstellt.

Highlights 2017

Auch 2017 hat sich gezeigt, dass Vonovia als verantwortungsvoller und schnell handelnder Partner anerkannt und geschätzt wird, z. B. bei der Planung und Realisierung von Kitas. Des Weiteren haben wir intensive Gesprächsrunden mit Politik und Verwaltung geführt, um uns über Ideen und Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung auszutauschen. In einem Skulpturenwettbewerb in Frankfurt, Essen und Berlin haben Künstler Fragen zu gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Aspekten der Quartiersentwicklung auf künstlerische Weise greifbar gemacht, um Aufmerksamkeit für das Thema Quartier zu erzeugen.

Herausforderungen, Chancen und Risiken

Aus der Größe und der Präsenz von Vonovia in Deutschland und in Österreich ergeben sich Chancen und Risiken, die den Stakeholderdialog beeinflussen und seine Bedeutung für uns verstärken. Themen, wie Heizungsausfälle oder fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen, prägen beispielsweise oftmals die Wahrnehmung der Mieter und der Öffentlichkeit. Auch bei der Entwicklung bestehender Quartiere und von Neubauprojekten ist die Berücksichtigung von Bedürfnissen, Ängsten und Wünschen unumgänglich für eine erfolgreiche Projektumsetzung. Der Dialog ist ein wichtiges

Instrument, um kritische Themen frühzeitig zu erkennen, negative Eindrücke zu zerstreuen und gemeinsame Lösungen zu erarbeiten. Dabei achten wir darauf, divergierende Stakeholderinteressen und -erwartungen zu berücksichtigen. Er ermöglicht uns jedoch auch, innovative Produkte wie Mieterstrom oder Carsharing zu platzieren und so zu vermitteln, dass Vonovia mehr ist als ein Vermieter. 102-42, 103-1

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-3, 203-2

Wir bauen den Dialog mit unseren Stakeholdern und ihre Beteiligung zielgerichtet aus. Die Beteiligung von Mietern und anderen Stakeholdern bietet uns Möglichkeiten, die Zusammenhänge im Quartier ganzheitlich zu verstehen und Maßnahmen daraus abzuleiten. Vielfältige Ansatzpunkte nutzen wir proaktiv und frühzeitig vor allem bei der Quartiersentwicklung zur Förderung der Nachbarschaften und der sozialen und künstlerischen Vielfalt im Quartier sowie um den Bewohnern zu kommunizieren, dass uns ihre Meinung wichtig ist. Dies tun wir unter anderem mit Unterstützung von Dienstleistern für Bürgerbeteiligungsprozesse. Beteiligungsquoten und die Vielfalt eingereicherter Ideen, z. B. zur Freiraumgestaltung, geben uns Aufschluss über den Erfolg unserer Maßnahmen. Durch die Unterstützung von lokalen Aktivitäten erreichen wir zudem, dass sich Bewohner aktiv und kreativ in das Quartier einbringen und miteinander vernetzen. Dadurch fördern wir nicht nur eine positive Wahrnehmung des Quartiers, sondern auch von unserem Unternehmen.

Darüber hinaus sprechen wir unsere Stakeholder gezielt an z. B. durch regelmäßige Gespräche, in denen wir die Unternehmensstrategie und andere Themen kommunizieren. Wir bringen uns bei der Ausgestaltung von Fördermaßnahmen innovativer und nachhaltiger Produkte und Dienstleistungen ein, die sich ggfs. auf die Gestaltung politischer und rechtlicher Rahmenbedingungen auswirken. Um ein vernetztes Arbeiten zu ermöglichen, bauen wir zudem eine Stakeholder-Datenbank auf, in der alle relevanten Stakeholder visualisiert sind.

Ausgewählte Mitgliedschaften in Verbänden und Initiativen 102-13

- AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
- Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
- DIRK Deutscher Investor Relations Verband e. V.
- EPRA European Public Real Estate Association
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Initiativkreis Ruhrgebiet
- Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- InWIS Forschung und Beratung – Förderverein e. V.
- KlimaDiskurs.NRW e. V.
- Verein der Freunde und Förderer der EBZ School e. V.
- ZIA (Zentraler Immobilienausschuss) e. V.

Ausblick auf 2018

2018 werden wir den Ausbau unseres Stakeholderdialogs weiter fortführen. Dazu werden wir, auch in nicht-klassisch wohnungswirtschaftlichen Bereichen, die persönlichen Kontakte intensivieren und weiter ausbauen. Mieter und andere Stakeholder beziehen wir auch weiter in laufende oder künftige Projekte mit ein.

Die Anspruchsgruppen von Vonovia und ihre Interessen

Unsere wesentlichen Stakeholder sind unsere Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre, Investoren und Analysten sowie die Politik auf kommunaler, Landes- und Bundesebene in Deutschland und in Österreich. Weitere Interessengruppen sind Mieterverbände, Lieferanten und Dienstleister, Medien und Nichtregierungsorganisationen (NGOs).

102-40

Der direkte Kontakt der Vonovia Mitarbeiter zu den **Kunden** ist die wichtigste Dialogform durch die wir Anliegen rund um ihr Zuhause schnell erledigen und die Akzeptanz für Quartiersentwicklungsprojekte erhöhen. Sie erwarten, dass ihre Fragen unkompliziert, serviceorientiert und zeitnah beantwortet werden. Wichtig ist dabei eine gute Erreichbarkeit, schnelle Reaktion und Präsenz vor Ort. Unser Kundenservice und unsere Mitarbeiter vor Ort arbeiten dabei eng zusammen: Die Mitarbeiter des Kundenservice an den Standorten Duisburg und Dresden nehmen Anliegen entgegen, lösen sie oder leiten sie weiter. Im Bestand sind mehr als 4.800 Objektbetreuer, Monteure und Gärtner aktiv. Vierteljährlich führen wir eine Mieterzufriedenheitsbefragung sowie anlassbezogene Befragungen durch, um unsere Servicequalität weiter zu verbessern und unsere Kunden aktiv in die Entwicklung unserer Dienstleistungen und der Quartiere einzubeziehen. → [S. 38-47](#)

Informationen zu verschiedenen Themen erhalten die Kunden außerdem über ein vierteljährlich erscheinendes Kundenmagazin und über Online-Kommunikationskanäle. [102-43](#), [102-44](#)

Unsere **Mitarbeiter** möchten einen attraktiven Arbeitsplatz mit einem interessanten Aufgabenprofil, fachliche und persönliche Weiterentwicklung und ein verlässliches, faires Arbeitsumfeld. Mit unserem breit angelegten Geschäftsansatz finden unsere Mitarbeiter bei uns zahlreiche Tätigkeits- und Entfaltungsmöglichkeiten in einer zukunftssicheren Branche. Wir bilden in 14 kaufmännischen und gewerblich-technischen Berufen aus, vermitteln Wissen über eine eigene Akademie und betreiben eine auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmte Personalentwicklung. Zudem besteht ein regelmäßiger Austausch zwischen den Vorgesetzten und ihren Mitarbeitern, z. B. im Rahmen von Mitarbei-

tergesprächen, Team- oder Abteilungsmeetings sowie regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen. Wenn es Informationen gibt, die alle Mitarbeiter betreffen, werden diese in Betriebsversammlungen zeitnah und umfassend informiert. → [S. 69-84](#) [GB 2017, S. 63-65](#) [102-43](#), [102-44](#)

Unsere **Aktionären, Investoren und Analysten** ist wichtig, dass wir unser Geschäftsmodell erfolgreich umsetzen und transparent darüber berichten. Wir verfolgen unsere Ziele sehr aktiv mit einer breit angelegten Strategie und steigern die Ertragskraft unseres Portfolios kontinuierlich. Akquisitionsmöglichkeiten prüfen wir laufend. Mit unseren Aktionären, Investoren und Analysten stehen wir vor allem im Rahmen von persönlichen Gesprächen, Telefonkonferenzen, Präsentationen und Roadshows in einem regelmäßigen Austausch. [GB 2017, S. 35-39](#) [102-43](#), [102-44](#)

Die **Politik** möchte, dass wir uns in Fragen der Quartiers- und Stadtentwicklung und bei gesellschaftlich relevanten Themen wie steigender Wohnungsbedarf, demografischer Wandel oder Klimawandel einbringen. Wir stehen regelmäßig und umfassend im Austausch mit Vertretern von Politik und Verbänden, führen parteiübergreifende Gespräche mit Abgeordneten, beteiligen uns als Meinungsbildner an Foren und Veranstaltungen zu Immobilienfragen und initiieren Projekte mit gesellschaftlicher Relevanz. Im Dialog mit der Politik weisen wir auf Konsequenzen von Gesetzesvorhaben für unsere Branche hin. Bei der politischen Arbeit bleibt Vonovia jedoch neutral, tätigt keine politischen Spenden und schließt Mitwirkungen in Parteien oder parteinahen Netzwerken/Stiftungen aus. [102-43](#), [102-44](#), [415-1](#)

Den **Mieterverbänden und -initiativen** ist ein fairer Umgang in Mieterfragen sowie eine schnelle, konstruktive Lösungsfindung im Konfliktfall wichtig. Wir pflegen einen engen Kontakt zu den Mietervereinen vor Ort, führen Mieterversammlungen durch und stehen Interessenvertretern bei Bedarf auch kurzfristig Rede und Antwort. Um Eskalationen zu vermeiden, prüfen wir an uns herangetragene Kritik nach Möglichkeit umgehend auf ihre Berechtigung. Bei gerechtfertigter Kritik versuchen wir, die entsprechenden Mängel rasch abzustellen. [102-43](#), [102-44](#)

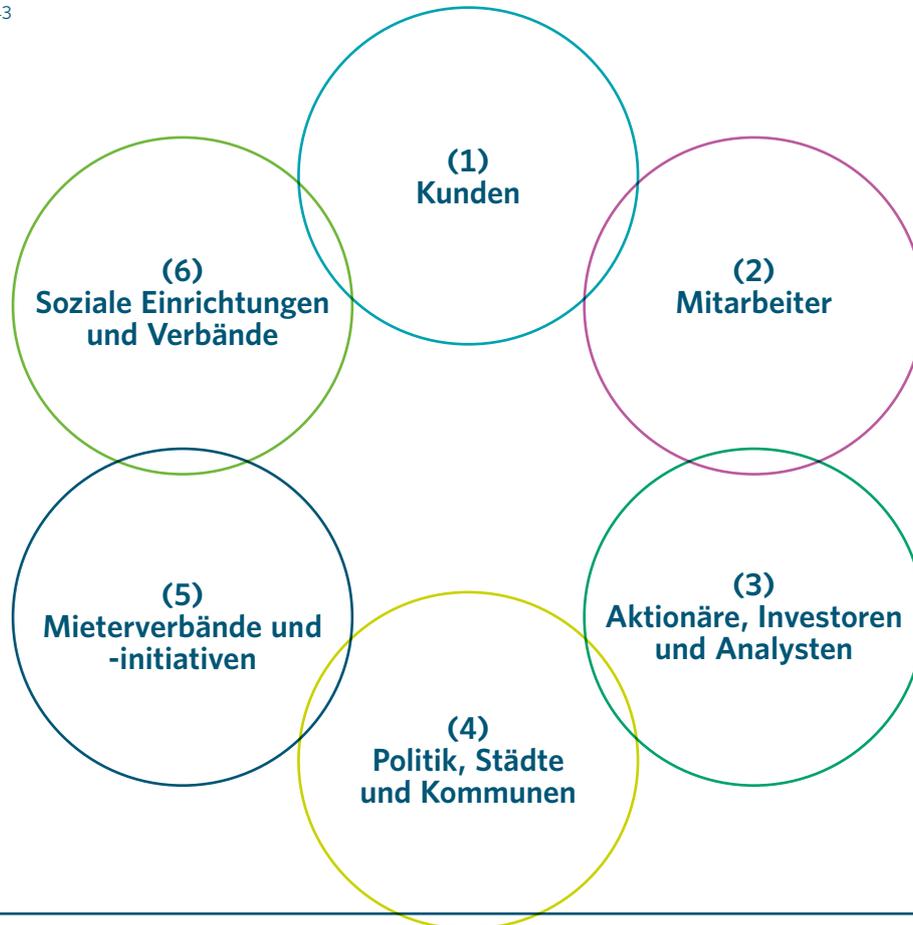
Unsere **Lieferanten und Dienstleister** erwarten von uns eine partnerschaftlich geführte Geschäftsbeziehung, die die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtigt. Mit unseren kaufmännischen, handwerklichen und anderen Partnern verbindet uns das gemeinsame Interesse, für Vonovia und unsere Kunden sehr gute Leistungen zu erbringen. Unser Geschäftspartnerkodex und unser Code of Conduct stellen sicher, dass wir ein gemeinsames Verständnis von den wesentlichen Eckpunkten der Zusammenarbeit haben. → **S. 35** 102-44

Die **Medien** erwarten von uns Informationsbereitschaft und eine offene Kommunikationspolitik – auch in kritischen Fragen. Wir betreiben eine umfassende Pressearbeit und sind bestrebt schnell informationsbereit zu sein. Zur angemessenen Einordnung unserer Kommunikation informieren wir uns laufend über Themen, die unser Umfeld bewegen. Wir führen regelmäßig Pressekonferenzen und Pressegespräche mit Medienvertretern und stehen für Interviews zur Verfügung. Beim Auftreten von Krisen oder Störungen bemühen wir uns, umgehend Rede und Antwort zu stehen. 102-43, 102-44

Die **NGOs und das öffentliche Umfeld** wünschen sich von uns einen wirtschaftlichen und operativen Beitrag zu den Themen des gesellschaftlichen Lebens. Als Corporate Citizen ist Vonovia unmittelbar in das Leben der Kommunen eingebunden. Wir kooperieren mit zahlreichen Organisationen wie Wohlfahrtsverbänden oder kirchlichen Einrichtungen. Wir beteiligen uns an Schulprojekten, unterhalten Spielplätze und unterstützen über unsere Stiftungen Vereine, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie benachteiligte Einzelpersonen. Darüber hinaus binden wir auch bei der Entwicklung neuer Dienstleistungen öffentliche Organisationen ein. → **S. 48-53** 102-43, 102-44, 203-2

Stakeholder-Gruppen*

☒ 102-40, 102-43



Wie wir mit ihnen im Austausch stehen

(1) Servicecenter, Kunden-Hotline, Mieterbefragungen, Büros vor Ort, Objektbetreuer-Sprechstunden / (2) Mitarbeitergespräche, Betriebsversammlungen, Betriebsrat / (3) IR-Informationsveranstaltungen, Präsentationen, Einzelgespräche, Teilnahme an Investorenkonferenzen, Ausrichtung eines Capital Markets Days, Durchführung von Roadshows, (Quartals-)Telefonkonferenzen, Bestandsbesichtigungen / (4) Einzelgespräche von Vorständen, Regionalgeschäftsführern und Public-Affairs-Verantwortlichen mit Politikern, Vor-Ort-Termine in Wohnungsbeständen, Teilnahme von Unternehmensvertretern an Veranstaltungen mit politischem Bezug, Teilnahme von Unternehmensvertretern an Veranstaltungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände, enger regelmäßiger Kontakt der Public-Affairs-Verantwortlichen zur politischen Arbeitsebene / (5) Intensive Kontakte auf lokaler Ebene durch konkrete Zusammenarbeit und Fragestellungen / (6) Intensive Kontakte auf lokaler Ebene durch konkrete Zusammenarbeit, z. B. mit Kitas, Schulen, sozialen Einrichtungen etc., Austausch auf Dachverbandsebenen

Mit den Lieferanten und Dienstleistern, den Medien sowie NGOs und dem öffentlichen Umfeld besteht regelmäßiger und enger Kontakt.

* Die Reihenfolge ergibt sich aus dem jeweiligen Einflussgrad der Anspruchsgruppe.

Corporate Governance und Compliance/Anti-Korruption

☒ 102-12 , 102-16, 102-18, 102-19, 102-22, 103-1, 103-2, 103-3, 205-2, 205-3, 206-1, 405-1, 414-1, 414-2, 416-2, 419-1

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat einen hohen Stellenwert für Vonovia. Eine gute Corporate Governance sowie eine lückenlose Compliance, die die Einhaltung von Menschenrechten sicherstellt und Korruption verhindert, sind zwei wichtige Säulen.

Managementansatz 103-2

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Eine gute Corporate Governance ist ein zentrales Anliegen nachhaltiger Unternehmensführung und stärkt das Vertrauen unserer Kunden, Mitarbeiter, Aktionäre, Geschäftspartner und auch der Öffentlichkeit in Vonovia SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unseres Konzerns.

Corporate Governance ist für Vonovia ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Auch gegenüber unseren Lieferanten und Dienstleistern vertreten wir diesen Anspruch, denn diese spielen eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Ziele. Daher setzen wir auf langjährige und partnerschaftliche Lieferantenbeziehungen.

Bei der Lieferantenauswahl und im Lieferantenmanagement legen wir großen Wert auf Verantwortung und Integrität unserer Geschäftspartner und sichern diesen Anspruch mit Hilfe unseres Geschäftspartnerkodex und durch unsere Allgemeinen Einkaufsbedingungen ab. Diese verpflichten unsere Geschäftspartner zu wirtschaftlich und rechtlich konformem Verhalten und beinhalten explizit die Vermeidung von Korruption, die Sicherstellung von Umweltschutz, die Einhaltung von Datenschutzregelungen, die Einhaltung von Kartellrecht, Wirtschafts- und Handelsanktionen, den fairen Umgang mit Mitarbeitern und Subunternehmern, den Ausschluss von Schwarzarbeit, die Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und die Einhaltung der gültigen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten. Darüber hinaus fordern wir unsere Lieferanten auf, die entsprechenden Prinzipien auch bei ihren Subunternehmen einzufordern.

Highlights 2017

Im Bereich der Leitungsstrukturen wurde 2017 die Systematik eines Kompetenzprofils für den Aufsichtsrat entwickelt und gemäß gesetzlicher Vorgaben festgelegt.

Für das Lieferantenmanagement haben wir 2017 ein neues Konzept erarbeitet, das 2018 verabschiedet und mit Hilfe eines IT-Tools konzernweit ausgerollt werden wird. Mit der Unterstützung des Tools werden wir unsere Aktivitäten zur Überprüfung unserer Geschäfts-

partner und Lieferanten weiter ausdehnen und systemisch, gezielte Lieferantenaudits durchführen. Wir erhöhen damit die Transparenz und die Sicherheit in unseren Liefer- und Wertschöpfungsketten.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Corporate Governance

Um den Herausforderungen sich ändernder Geschäftsmodelle und gesellschaftlicher Veränderungen Rechnung zu tragen, gilt es, Fachleute für Zukunftsthemen für den Aufsichtsrat zu identifizieren und zu gewinnen. Darin besteht gleichzeitig die Chance, neue Geschäftsfelder für das Unternehmen zu entwickeln und Vonovia noch breiter aufzustellen.

Compliance und Anti-Korruption

Seit 2016 baut Vonovia eigene Wohnungen. Dabei stellen insbesondere Risiken bei der Beschaffung von Subunternehmerleistungen eine besondere Herausforderung dar. Der Einkauf arbeitet über die bereits existierenden Regelungen (Allgemeine Einkaufsbedingungen, Geschäftspartnerkodex) hinaus daran, diese Risiken zu minimieren. Insbesondere im Rahmen des derzeit im Aufbau befindlichen Lieferantenmanagements fordern wir zahlreiche Dokumente und Nachweise der Subunternehmer an und überwachen deren Gültigkeit, um eine weitere Risikominimierung zu erreichen.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2

Corporate Governance 102-18, 102-19

Das Unternehmen wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt. Der Aufsichtsrat überwacht als Kontrollorgan kontinuierlich die Geschäftsführung und unterstützt den Vorstand bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Er wird vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert.

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse können bei Bedarf gebildet werden.

Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der nichtfinanziellen Berichterstattung der Unternehmen in ihren Lage- und Konzernlageberichten (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) 2017 befasst sich der Prüfungsausschuss auch mit der Überwachung der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Vonovia und dabei insbesondere mit der Nichtfinanziellen Erklärung. 102-22

Weiterführende Informationen zur Corporate Governance finden Sie im Geschäftsbericht. [GB 2017, S. 16 ff., S. 56 ff.](#)

Zusammensetzung und Diversität 102-24, 102-25, 405-1

Vorstand:

Besetzung: Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt. Im Vordergrund stehen jene besonderen Kenntnisse und fachlichen Fähigkeiten, die im Hinblick auf die Erfüllung der Aufgaben erforderlich sind. Darüber hinaus liegt besonderes Augenmerk auf der Führungskompetenz und den organisatorischen bzw. sozialen Fähigkeiten. Dem Vorstand von Vonovia gehörten im Berichtszeitraum vier Personen an.

Diversität: Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % beschlossen, der bis zum 31. Dezember 2021 zu erfüllen ist. Für die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands besteht eine Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von 30 %.

Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands waren im Berichtszeitraum noch nicht voll erfüllt. Der Vorstand bestand zum 31. Dezember 2017 aus vier männlichen Mitgliedern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil erfolgreich führten. Mit den Änderungen im Gremium, die mit der Hauptversammlung im Mai 2018 in Kraft

traten, wird die Vorgabe mit dann 25% bereits im Jahr 2018 erfüllt.

Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands betrug zum Stichtag der Corporate Governance-Erklärung 17,6%. Ziel ist es, die neue Zielquote von 30% bis zum 31. Dezember 2021 zu erreichen. Mit 30,8% wird die vom Vorstand beschlossene Quote für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands bereits erfüllt.

Unabhängigkeit: Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

Aufsichtsrat:

Besetzung: Im Geschäftsjahr 2017 gehörten dem Aufsichtsrat zwölf von der Hauptversammlung gewählte Mitglieder an. Die Aufsichtsratsmitglieder sind zwischen 46 und 69 Jahre alt. Die durchschnittliche Zugehörigkeitsdauer zum Gremium beträgt derzeit dreieinhalb Jahre. Der Aufsichtsrat von Vonovia ist nicht mitbestimmungspflichtig. Bei der Besetzung des Aufsichtsrats sind fachliche Qualifikation und persönliche Kompetenz ausschlaggebend. Darüber hinaus werden Fragen der Diversität berücksichtigt sowie auf die Unabhängigkeit der Kandidaten geachtet. Das Anforderungsprofil wird durch den Nominierungsausschuss festgelegt. Die Suche nach geeigneten Kandidaten erfolgt mithilfe eines externen Personalberaters. Weitere Stakeholder werden dabei nicht involviert.

Derzeit gehören dem Aufsichtsrat drei Mitglieder mit ausgewiesener Kompetenz in ökologischen und sozialen Fragen an.

Diversität: 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.

Diese Ziele erfüllt der Aufsichtsrat von Vonovia: Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt vier Mitglieder (33%). Hildegard Müller, Dr. Ariane Reinhart und Clara-Christina Streit sind Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses.

Unabhängigkeit: Bei Neubesetzungen soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten umfassend prüfen sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10% der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten.

Weitere Kriterien:

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als drei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
- > Die Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist auf maximal 15 Jahre festgelegt.
- > Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahrs zum Zeitpunkt der Wahl zum Aufsichtsrat festgelegt.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Externe Mandate der Organmitglieder sind

veröffentlicht. Ebenso Beteiligungen an Lieferanten und Dienstleistern bzw. weiteren Stakeholdern.

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nur im Zusammenhang mit der Entscheidung des Aufsichtsrates über die Abgabe des Übernahmeangebotes an die Aktionäre der BUWOG AG, Wien/Österreich, auf. Ein Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, das auch Aktionär der BUWOG AG ist, hat an den Beratungen und Entscheidungen des Aufsichtsrats am 1., 15. und 17. Dezember 2017 nicht mitgewirkt. Beratungs- und Entscheidungsbedarf über Rechts- und insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen bestand nicht.

Vergütung der Führungsorgane: Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat wird jährlich im zusammengefassten Lagebericht gemäß den Anforderungen der Corporate Governance umfassend dargelegt. Die Grundzüge des Vergütungssystems der Vorstandsmitglieder sind von der Hauptversammlung gebilligt worden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird der Hauptversammlung spätere Veränderungen vorlegen.

Den Vergütungsbericht der Vonovia SE finden Sie in unserem Geschäftsbericht [GB 2017, S. 88 ff.](#) und auf unserer Website. www.vonovia.de

Maßnahmen guter Corporate Governance: Sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien und Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Dies bringen sie in ihrer Erklärung zur Unternehmensführung transparent zum Ausdruck. Die aktive Umsetzung der Anforderungen des DCGK ist Grundlage für eine auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete, verantwortungsvolle Unternehmensführung und Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag. Ihr Bekenntnis zum DCGK drücken Vorstand und Aufsichtsrat jährlich über die Abgabe einer Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG aus; so auch im Mai dieses Jahres. [102-16](#), [102-18](#)

Die Erklärung zur Unternehmensführung finden Sie auf unserer Website. www.vonovia.de

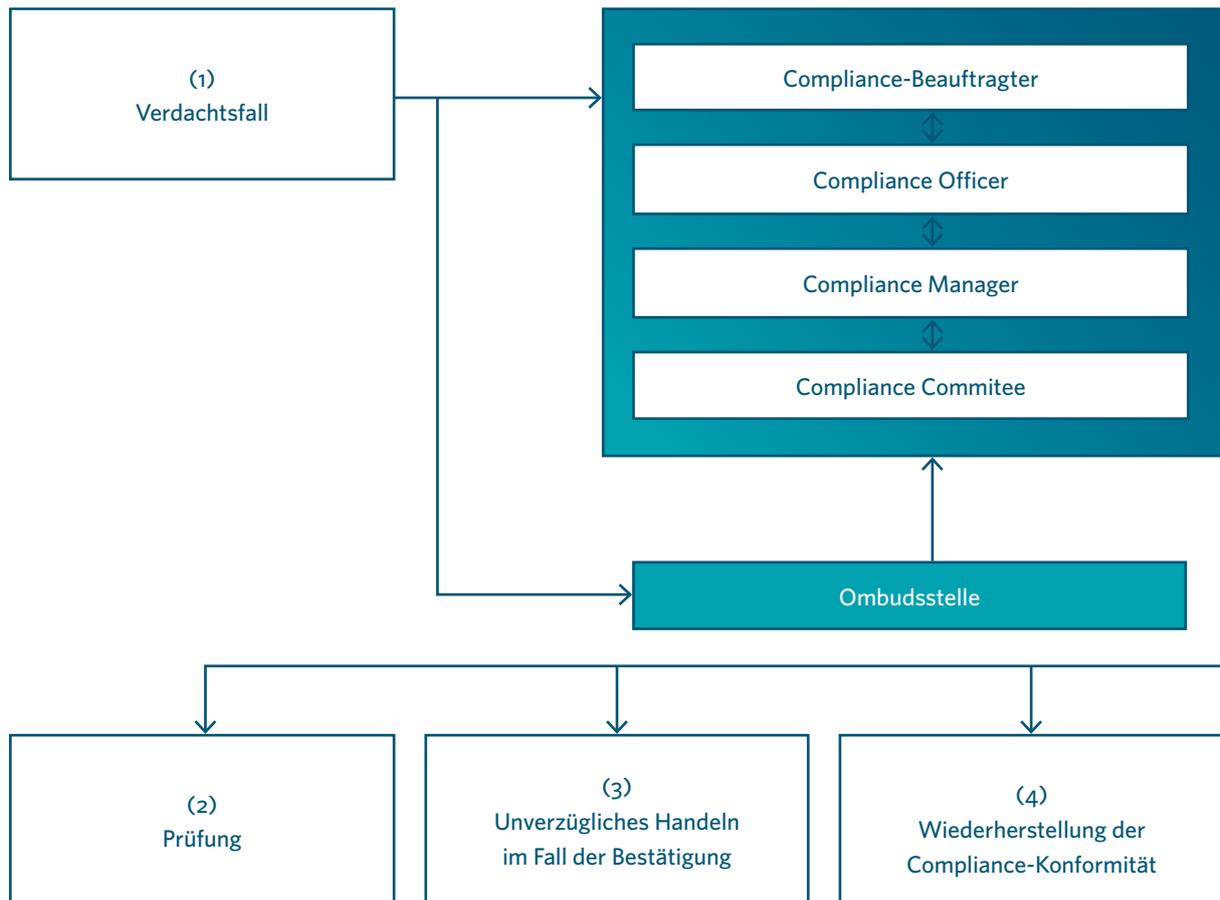
Gute Corporate Governance geht für uns jedoch weit über die bloße Erfüllung gesetzlicher Vorgaben hinaus. Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Deshalb bekennen wir uns auch zu allen wesentlichen Zielen und Grundsätzen des „Institut für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft“, deren Mitglied wir seit dem 14. November 2003 sind. Das Institut ergänzt die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex um immobilienpezifische Angaben und setzt sich damit für noch mehr Transparenz, ein verbessertes Ansehen und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche ein. [102-12](#)

Einen ausführlichen Corporate-Governance-Bericht finden Sie im Geschäftsbericht [GB 2017, S. 16 ff.](#) und auf unserer Website. www.vonovia.de

Code of Conduct: Über einen separaten Code of Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, in dem wir handeln. Der Code of Conduct enthält keine detaillierten Handlungsanweisungen, sondern beschreibt die Verhaltensgrundsätze, die bei Vonovia für Mitarbeiter und Führungskräfte verbindlich gelten. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Kunden, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte – und damit Grundlage einer offenen, wertschätzenden und rechtskonformen Unternehmenskultur. Der Code of Conduct enthält unter anderem Regelungen zu Themen wie Umwelt- oder Gesundheitsschutz, der Achtung von Arbeitnehmerrechten, der Behandlung von Interessenkonflikten und zum Umgang mit Regierungen und öffentlichen Stellen.

Alle Mitarbeiter informieren wir über die Inhalte und die Verbindlichkeit des Code of Conduct, darüber hinaus steht er im Intranet jederzeit zur Einsicht zur Verfügung. Alle neuen Mitarbeiter erhalten mit dem Arbeitsvertrag ein Exemplar ausgehändigt und verpflichten sich mit Unterzeichnung des Arbeitsvertrags zur Einhaltung des Code of Conduct.

Compliance-Management-System



Compliance Management und Anti-Korruption

Wir verstehen unter Compliance das rechtmäßige Handeln unseres Unternehmens, seiner Organe und der Mitarbeiter. Durch eine entsprechende Überwachung unserer Compliance-Regeln schützen wir die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern und bewahren unser Unternehmen vor negativen Folgen.

Unsere Unternehmens-Compliance - unternehmensintern aufgestellte Regeln und Richtlinien z. B. zum Schutz des Kapitalmarktes, zum Datenschutz, zur Informationssicherheit, zum Risikomanagement oder zum Umgang mit Spenden und Sponsoring - leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Compliance bei Vonovia schließt auch die produktbezogene Compliance mit ein.

Die Einhaltung aller Regeln wird über ein zentrales Compliance-Management-System gem. IDW-Standard PS 980 überwacht. Das Compliance Management ist bei Vonovia in der Rechtsabteilung angesiedelt.

Ein zentraler Compliance Officer ist mit der Aufgabe betraut, Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren. Er wird durch Compliance Manager und Compliance-Beauftragte in einzelnen Fachbereichen unterstützt, die mit ihm zusammen die zentralen Ansprechpartner für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle im Unternehmen sind.

Eine externe Ombudsperson, die bei Bedarf Informationen zu Compliance-Verdachtsfällen auch auf anonymisierter Basis entgegennimmt, steht allen Mitarbeitern

sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung.

Die Compliance-Themen werden zudem in einem Compliance Committee erörtert und abgestimmt. Das Compliance Committee tritt jedes Quartal zusammen und erörtert aktuelle Fälle sowie die Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems von Vonovia. Neben dem Compliance Officer, den Compliance Managern und der Ombudsperson sind auch Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personal sowie des Betriebsrats Mitglieder des Compliance Committees.

Regelmäßige Schulungen zu Governance und Compliance:

Die Mitarbeiter von Vonovia werden regelmäßig zu Compliance-Themen geschult, insbesondere auch zum Thema Korruptionsbekämpfung. Der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Um Compliance noch weiter im Unternehmen zu verankern und die Mitarbeiter hierzu noch umfassender informieren und schulen zu können, steht den Mitarbeitern seit 2018 ein spezielles e-Learning-Tool im Intranet zur Verfügung.

Auch der Aufsichtsrat wird regelmäßig und umfassend über die Themen Compliance, Korruption und über die bestehenden Richtlinien und Verfahren informiert. Der Prüfungsausschuss erhält regelmäßig einen Compliance-Report, in dem über Verdachtsfälle und Maßnahmen sowie Schulungsmaßnahmen zum Thema Korruption berichtet wird. 205-2

Im Geschäftsjahr 2017 gab es mehrere Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. 103-3, 205-3

Im Jahr 2017 – wie auch in den Vorjahren – sind uns ferner keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Vorschriften in Bezug auf die Gesundheit der Kunden bekannt geworden, die nicht unverzüglich beseitigt worden sind. 416-2

Im Berichtsjahr gab es im Übrigen mehrere sonstige, nicht wesentliche Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle. Hier zeigt sich aber deutlich, dass unser etabliertes System gut funktioniert: Die Fälle wurden

gemeldet, angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt. 103-3, 419-1

Vorausschauender Umgang mit Kartellverfahren:

Grundsätzlich pflegt Vonovia einen vorsichtigen und vorausschauenden Umgang mit kartellrechtlich relevanten Situationen. Konkret bedeutet dies, dass Vonovia z. B. Akquisitionen frühestmöglich dem Bundeskartellamt meldet und die Integration der erworbenen Unternehmen bzw. Portfolien erst nach Freigabe des Bundeskartellamts beginnt. Verstöße gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften gab es nicht. 103-3, 206-1

Geschäftspartnerkodex und Lieferantenmanagement:

Unser Lieferantenmanagement umfasst die Lieferantenauswahl, die Beurteilung und Klassifizierung der Lieferantenleistung sowie die Lieferantenentwicklung.

Der Geschäftspartnerkodex bildet neben den Allgemeinen Einkaufsbedingungen und einzelvertraglichen Regelungen die Grundlage für die Zusammenarbeit mit unseren Lieferanten und Dienstleistern. Die Geschäftspartner verpflichten sich per Unterzeichnung zur Einhaltung der dort festgeschriebenen Richtlinien zur Korruptionsprävention. Eine Nichteinhaltung des Kodex kann zu einer erheblichen Einschränkung oder gar zu einer vollständigen Beendigung der Geschäftsbeziehung führen. 102-16, 205-2, 414-1

Sowohl in unserem Code of Conduct als auch im Geschäftspartnerkodex ist insbesondere das Thema Korruption berücksichtigt. Beide Dokumente machen unmissverständlich klar, dass Korruptionstatbestände von Vonovia nicht geduldet werden und entsprechende Konsequenzen nach sich ziehen.

Um Transparenz und Sicherheit auch innerhalb des Unternehmens sicherzustellen, werden für die Einkaufsprozesse insbesondere die Regeln des Compliance Managements sowie die Konzernrichtlinie zum Einkauf und der Code of Conduct berücksichtigt.

Im Berichtszeitraum wurden über den zentralen Einkauf keine Verstöße von Lieferanten und Dienstleistern gegen Arbeitsstandards, die Einhaltung der Menschenrechte oder Korruptionsbestimmungen festgestellt. 414-2

Ausblick auf 2018

Sowohl die Zusammensetzung des Vorstandes als auch des Aufsichtsrates änderten sich mit der Hauptversammlung im Mai 2018: Mit dem Zusammenschluss mit der österreichischen BUWOG AG rückt Mag. Daniel Riedl in den Vorstand der Vonovia SE auf. Er ist verantwortlich für das Development-Geschäft und die österreichischen Aktivitäten des Unternehmens. Ebenfalls neu im Vorstand ist Helene von Roeder, die die Funktion des CFO übernimmt. Dr. A. Stefan Kirsten und Gerald Klinck sind mit der Hauptversammlung 2018 aus dem Vorstand der Vonovia SE ausgeschieden. In den Aufsichtsrat wurden als neue Mitglieder Jürgen Fitschen, der das nach dem Ausscheiden von Dr. Wulf Bernotat vakante Mandat und auch den Posten des Aufsichtsratsvorsitzenden übernimmt, und Vitus Eckert bestellt. Für ihn verlässt Hendrik Jellema das Gremium.

Derzeit befinden sich die Einkaufsrichtlinie, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und der Geschäftspartnerkodex in Überarbeitung. Die aktuell noch gültigen Dokumente sind teilweise veraltet und es werden notwendige Anpassungen vorgenommen. Das Inkrafttreten der überarbeiteten Dokumente ist für den 1. Januar 2019 vorgesehen.

Um die breite Anwendung des Code of Conduct unternehmensintern zu stärken, ist für 2018 die Implementierung einer Online-Schulung vorgesehen, die für alle Mitarbeiter und Führungskräfte verpflichtend ist. Die Schulung orientiert sich an praktischen Beispielfällen aus der täglichen Arbeit zu den einzelnen Regeln zum Code of Conduct. Sie soll ein Gefühl dafür vermitteln, in welchen Fällen sich Mitarbeiter an ihre Vorgesetzten oder die Kollegen aus dem Bereich Compliance wenden sollten, wenn compliance-relevante (also nicht der „Regelkonformität“ entsprechende) Sachverhalte vorliegen.

Um den für Vonovia selbstverständlichen Schutz der Menschenrechte stärker zum Ausdruck zu bringen, plant Vonovia die schrittweise Einführung der von der Bundesregierung im Nationalen Aktionsplan zur Umsetzung der Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen beschlossenen Maßnahmen. Für 2018 ist die Erstellung und Veröffentlichung einer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte geplant.

Darüber hinaus sollen die überarbeiteten Richtlinien und Kodizes ebenfalls veröffentlicht werden, um die Transparenz zu erhöhen. Dies wird 2018 insbesondere den Code of Conduct umfassen.

Gesellschaft und Kunden

- 038 | Kundenzufriedenheit als zentraler Erfolgsfaktor
- 040 | Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter
- 045 | Schaffung von Wohnraum sowie bezahlbare Mieten
- 048 ↓ Quartiersentwicklung

Kundenzufriedenheit als zentraler Erfolgsfaktor

☒ 102-43, 102-44, 103-1, 103-2, 103-3

Der Erfolg von Vonovia steht und fällt mit der Zufriedenheit unserer Mieter. Deshalb richten wir unsere Leistungen rund um ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und das Quartier laufend an ihren Bedürfnissen aus. Die Kundenzufriedenheit wird von uns regelmäßig überprüft. So sehen wir, an welchen Stellen wir die Leistungen für unsere Mieter weiterentwickeln können.

Managementansatz 103-2

Der wirtschaftliche Erfolg unseres Unternehmens – dies impliziert auch der Erfolg unserer Value-add-Strategie → **S. 19** – steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Mieter. Ihre Verbesserung ist Aufgabe aller Geschäftsbereiche und Führungsaufgabe eines jeden Vorgesetzten. 103-1

Unsere Kundenorientierung fußt auf einem ganzheitlichen Ansatz, der die Wohnung, das Wohnumfeld und das Quartier in unser Handeln und unsere Entscheidungen einbezieht. Sie basiert auf zwei Säulen: Zum einen sorgen wir mit unserem zentralen Servicecenter, den Objektbetreuern vor Ort und unseren eigenen Monteuren sowie unserer Wohnumfeldorganisation dafür, dass die Anliegen unserer Mieter zeitnah, unkompliziert und zuverlässig erledigt werden. Dabei berücksichtigen wir auch das Wohnumfeld. Hier stellen wir sicher, dass es lebenswert, attraktiv und sicher ist. Abgesehen davon investieren wir umfassend in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Objekte.

Zum anderen bieten wir unseren Kunden im Rahmen unserer Value-add-Strategie innovative Leistungen. Sie helfen uns, die Zufriedenheit unserer Kunden weiter zu verbessern und die Kunden langfristig an uns zu binden. Bei unseren Dienstleistungsangeboten achten wir darauf, dass sie für unsere Kunden einen echten Mehrwert haben und sie das Wohnen für sie angenehmer

gestalten. An der Akzeptanz der Leistungen erkennen wir, inwieweit wir unser Angebot richtig ausgerichtet haben. 103-3

[Highlights 2017](#)

Im Berichtszeitraum haben wir unser Online-Kundenportal neu aufgesetzt. Im Zuge dessen haben wir den Service für unsere Kunden weiter ausgebaut. Um beim Aufbau des Portals die Kundenbedürfnisse so genau wie möglich zu treffen, haben wir in der Testphase auch unsere Kunden eingebunden. Ihre Rückmeldungen flossen in die Entwicklung ein. Ein Ergebnis: Im Rahmen der Digitalisierung der Kommunikationswege haben wir die „Self-Services“ in die Plattform-Funktionalitäten integriert, sodass unsere Kunden nun zeitlich, flexibel und ortsungebunden mit uns in Kontakt treten können.

☒ **GB 2017, S. 41**

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Aktuelle Entwicklungen haben uns gezeigt, dass der Kundenservice für den Mieter eine immer größere Bedeutung hat. Vonovia verfolgt einen dienstleistungsorientierten Ansatz und hat sich damit im Markt stark positioniert. Damit dies so bleibt, arbeitet unser Kundenservice kontinuierlich daran, die Leistungen zu verbessern, z. B. durch die weitere Optimierung des Zusammenspiels zwischen den zentralen Ansprechpart-

nen und den Mitarbeitern vor Ort – den Monteuren, Objektbetreuern und Gärtnern.

Unsere Prozesssteuerung über den zentralen Kundenservice bringt für unsere Kunden viele Vorteile: Die Informationskonsistenz wird gewährleistet, Missverständnisse werden vermieden und so die Prozessgeschwindigkeit und Qualität der Dienstleistung erhöht.

Messung der Kundenzufriedenheit 103-3

Weil Kundenzufriedenheit ein wesentlicher Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung ist, führen wir neben dem FFO 1 und dem bereinigten NAV den Kundenzufriedenheitsindex CSI als dritte zentrale Steuerungskennzahl. Wir erheben den CSI über systematische Kundenbefragungen mithilfe eines externen Dienstleisters.

In den Kundenbefragungen ermitteln wir sowohl übergeordnete Aspekte der Kundenzufriedenheit wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch themenbezogene Feedbacks, z. B. zu den Bereichen Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Besondere Hinweise unserer Kunden zu Reparaturmeldungen, zum konkreten Wohngebäude und auch zu den Außenanlagen können direkt aufgenommen und nachverfolgt werden, um daraus zielgerichtet entsprechende Investitionen und Maßnahmen vorzunehmen. 102-43, 102-44

Weiteren Aufschluss über die Kundenzufriedenheit liefern uns im operativen Geschäft die Leerstandsquote, die Mieterfluktuation und auch die direkten Rückmeldungen unserer Mieter im Alltagsgeschäft.

Neben den regelmäßigen Befragungen führen wir zur internen Qualitätssicherung fortlaufend anlassbezogene Interviews sowie Service Calls, z. B. zur Befragung eines neuen Mieters kurz nach seinem Einzug, durch. Darin lassen wir uns von unseren Kunden direkt schildern, wie zufriedenstellend der letzte Kontakt mit Vonovia verlaufen ist.

Die Kundenumfragen und Interviews sind für uns wichtige Instrumente in der Steuerung der Kundenzufriedenheit. Der regelmäßige Befragungsrhythmus erlaubt uns, Veränderungen in der Kundenzufriedenheit zeitnah sichtbar zu machen und schnell die richtigen (Korrektur-)Maßnahmen auf den Weg zu bringen.

+33 %

Anstieg

des CSI zwischen
2012 und 2017

Kontinuierliche Steigerung CSI 103-3

Dass unsere Anstrengungen im Bereich der Kundenzufriedenheit sich auszahlen, zeigen die positive Entwicklung der Befragungsergebnisse und die Tatsache, dass wir unsere für das Jahr 2017 gesetzten Ziele vollumfänglich erfüllen konnten. In fast allen Kategorien der Kundenzufriedenheitsbefragung wurden die Ergebnisse des Jahres 2016 gesteigert; wo nicht, lagen sie auf Vorjahresniveau.

Insbesondere honorierten unsere Kunden die Ausweitung unserer Servicezeiten an unseren beiden Kundenservicestandorten in Duisburg und Dresden. Die telefonische Erreichbarkeit konnte dadurch weiter deutlich erhöht werden. 102-43, 102-44

In der Gesamtsicht konnte der CSI im Jahr 2017 weiter verbessert werden. Er stieg gegenüber 2016 um rund 2 Prozentpunkte. Damit verbesserte er sich seit 2012 um insgesamt 33 %.

Ausblick auf 2018

In den kommenden Jahren werden wir uns weiter auf die Steigerung der Zufriedenheit unserer Kunden und in Verbindung damit auch auf die Erhöhung der Kundenbindung konzentrieren. Im Zuge dessen werden wir den Kundenservice weiter ausbauen und weitere Potenziale im Hinblick auf unsere Kundenleistungen prüfen.

Um unsere Serviceleistungen weiter zu bündeln und unseren Kunden Service aus einer Hand anbieten zu können, werden wir ab Mitte 2018 z. B. den Kundenservice für unsere Stromkunden übernehmen.

Darüber hinaus werden wir weiterhin Kundenbefragungen mit unserem externen Dienstleister durchführen. Dadurch stellen wir eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse sicher und können diese gezielt für uns nutzen.

Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter

☒ 102-15, 103-1, 103-2, 103-3, 203-3

Unsere rund 350.000 eigenen Wohnungen in Deutschland und Österreich sind die materielle Grundlage unserer Geschäftstätigkeit und machen gemessen am Verkehrswert 89,1% des Vermögenswerts des Konzerns aus. Aus diesem Grund ist es für uns ausschlaggebend, dass sich unser Bestand in einem guten baulichen Zustand befindet und unsere Mieter gesund und sicher in ihren Wohnungen leben können. Nur dann können wir unsere Ziele, unsere Mieter langfristig an uns zu binden und unser Unternehmen weiterzuentwickeln, weiterhin so erfolgreich verfolgen.

Managementansatz 102-15, 103-2

Im Mittelpunkt unserer Geschäftsaktivitäten steht das Ziel, mit einer Strategie der Profitabilität und Nachhaltigkeit unseren Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern. Wir möchten unseren Bestand effizient steuern und angenehm für unsere Kunden gestalten. Aus diesem Grund spielt die Qualität unseres Bestands eine zentrale Rolle – denn nur wenn wir qualitativ hochwertige Immobilien anbieten, die unseren Mietern einen Mehrwert und eine hohe Lebensqualität bieten, können wir sie langfristig an uns binden und kontinuierliche Erträge erwirtschaften. 103-1

Bestandsqualität definieren wir zum einen als den guten baulichen Zustand unserer Objekte. Dies umfasst alle Themen rund um Instandhaltung und Modernisierung. Zum anderen wollen wir die Portfolioqualität – den Wert und den Ertrag unseres Portfolios – durch Neubau, ganzheitliche Quartiersentwicklungen sowie gezielte An- und Verkäufe verbessern. Dies beinhaltet auch alle Themen rund um die Sicherheit und Gesundheit der Mieter, die in unseren Wohnungen leben.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2

Erhöhung der Bestandsqualität

Die bauliche Qualität erhalten bzw. erhöhen wir durch Instandhaltung und Modernisierung. Im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen sorgen wir dafür, dass die Substanz unserer Objekte gezielt und langfristig bewahrt wird. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen heben wir Objekte und Wohnungen auf einen neuen Nutzungsstandard. 103-1

Die Entscheidung über eine Bestandsinvestition treffen wir sowohl aus operativen als auch aus strategischen Gründen. In jedem Fall stützt sie unsere Ziele – und dazu zählt zuvorderst die Kundenzufriedenheit. Unsere Investitionen erstrecken sich über den gesamten Bestand in Deutschland und Österreich.

Instandhaltung: Instandhaltungsmaßnahmen zählen bei uns zu den regelmäßig getätigten und langfristig geplanten wirtschaftlichen Aufwendungen. Über die Kontinuität vermeiden wir Aufwandsspitzen und verteilen unsere Kapazitäten. Durch die Regelmäßigkeit

vermeiden wir außerdem Zusatzkosten, die sich aus einer verzögerten Instandhaltung häufig ergeben.

Welche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden und wo, bestimmt sich zum einen aus langfristigen Planungen und zum anderen aus kurzfristig identifizierten Bedarfen, die uns im Rahmen von regelmäßigen Begehungen bekannt werden. Weiterhin können auch Einspareffekte ein Entscheidungsgrund für Instandhaltungsmaßnahmen sein: Wenn in unmittelbarer Umgebung eine Instandsetzung ansteht oder sich aus anderen Gründen Kostenvorteile ergeben, setzen wir noch nicht ganz fällige Objekte schon mit Instand, um die Skaleneffekte, die sich aus unserer Unternehmensgröße ergeben, bestmöglich – auch im Sinne der Kunden – nutzen zu können.

Modernisierung: Mit den Investitionen in Modernisierung heben wir Objekte und Wohnungen auf einen neuen Nutzungsstandard und erhöhen den Gebrauchswert der Immobilie. Dabei wählen wir zumeist einen ganzheitlichen Ansatz. Grundsätzlich ist der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen jedoch abhängig vom Zustand des Objekts. Für das Geschäftsjahr 2017 und die folgenden Jahre haben wir eine Modernisierungsquote (Sanierungsquote) von mehr als 3 % anvisiert. Im Rahmen der Modernisierungsprogramme 2017/2018 wurden nahezu 5 % des Wohnungsbestands, dies sind rund 18.000 Wohnungen, modernisiert. [103-2](#)

Wir unterscheiden zwischen energetischen und wohnwertsteigernden Maßnahmen: Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen erfolgen typischerweise an der Gebäudehülle, durch Dachgeschossaufstockungen oder in den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Zum Beispiel verbessern wir die Dämmung der Wohnungen, erneuern Fenster und Dächer und bauen neue und technologisch bessere Heizungen ein. Der Energieverbrauch und damit auch der CO₂-Ausstoß der Wohnungen sowie die Nebenkosten für die Mieter werden so erheblich gesenkt.

→ [S. 56-61](#)

Wohnwertsteigernde Maßnahmen schließen das Anbringen neuer Balkone oder die Modernisierung von Bädern und inzwischen auch den Einbau von neuen Küchen ein. Die Aufwertungen erfolgen innerhalb der abgeschlossenen Wohnraumfläche. Die wohnwertsteigernden Maßnahmen gehen oftmals mit einem alters-

gerechten Umbau einher, durch den wir unseren Kunden den Verbleib in ihren Wohnungen auch im Alter ermöglichen.

2017 lag ein weiterer Fokus auf der Optimierung der Grünbereiche. Alte Gehölzflächen in hausnahen Bereichen wandelten wir dabei in leicht zu pflegende Rasenflächen um. Dadurch reduzieren wir den Kostenaufwand für die Pflege und schaffen ansprechende Aufenthaltsflächen für unsere Kunden in den Quartieren.

Unbedenklichkeit der verbauten Materialien

Im Rahmen unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wenden wir moderne Standards an und wählen das Baumaterial bewusst aus. Wir verwenden in unseren Wohnungen ausschließlich Materialien, die gesundheitlich unbedenklich sind, sodass z. B. Schimmelbildung vermieden wird.

Sollte sich trotz aller Vorkehrungen Schimmel gebildet haben, übernimmt der Technische Service alle notwendigen Maßnahmen zu Schimmelbeseitigung und zur Prävention der Neubildung von Schimmel. Wir beseitigen jeden Schimmel sofort und stellen keine Fragen nach der Verantwortung. Für uns steht im Vordergrund, dass unsere Kunden gesund wohnen. Darüber hinaus informieren wir regelmäßig darüber, wie sie richtig lüften und heizen, sodass das Risiko einer Schimmelbildung möglichst gering bleibt und der Heizenergiebedarf gesenkt wird.

Der Vonovia Einkauf gibt gemeinsam mit dem Produktmanagement vor, welche Materialien standardmäßig in den Wohnungen verbaut werden dürfen und stellt sicher, dass sie vorher verschiedene Qualitätsprüfungen durchlaufen und erfolgreich bestanden haben. Besonders Augenmerk legen wir dabei auf die potenziellen Auswirkungen der Materialien über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg bis zur Entsorgung. Über unser Produkthandbuch stellen wir sicher, dass die verwendeten Materialien und verbauten Produkte in Deutschland allen Anforderungen an Sicherheit, Gesundheits- und Umweltverträglichkeit entsprechen. So können wir schnell und umfassend auf alle gesetzlichen Änderungen, z. B. die Anpassungen der sog. Ökodesign-Richtlinie (ErP-Richtlinie), reagieren und diese umsetzen. Unsere Produktvorgaben gelten auch für unsere Nachunternehmer, sodass wir bei all unseren Maßnah-

men die gleiche Qualität sicherstellen können. Bei der Auswahl der Produkte achten wir auch auf die Energieeffizienz, z. B. bei der Wahl der Heizkessel, und auf die Sicherstellung der Wasserqualität im Bestand, z. B. durch besondere Filtersysteme. 103-1

Entsorgungen, die seitens unserer Nachunternehmer vorgenommen werden, unterliegen einer strengen Dokumentationspflicht mit Bezug auf die Ordnungsmäßigkeit. Die Notwendigkeit für spezielle Gesundheits- und Sicherheitsprüfungen im Zusammenhang mit verbauten Materialien bestand im Berichtsjahr nicht.

Bevor eine Wohnung an einen neuen Mieter übergeben wird, findet eine Abnahme nach einem standardisierten Prozess statt. Etwaige Mängel an der Wohnung, die ein Sicherheits- oder Gesundheitsrisiko darstellen könnten, werden so erkannt und vor dem Einzug des neuen Mieters beseitigt.

Bestandsinvestitionen 2017

in Mio. €



Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

2017 haben wir 346,2 Mio. € (2016: 320,1 Mio. €) für Instandhaltung und Substanzerhalt sowie 778,6 Mio. € für Modernisierung und Weiterentwicklung des Bestands (2016: 472,3 Mio. €) aufgewendet. Das sind zusammen 1.124,8 Mio. € (2016: 792,4 Mio. €) bzw. 51,00 € pro Quadratmeter. Damit liegen wir gut 38 % über dem Vorjahreswert (36,84 €). 103-3

Wohnwertsteigernde Maßnahmen wurden 2017 mit einem Volumen von rund 200 Mio. € realisiert (2016: 130 Mio. €). Insgesamt wurden in diesem Zusammenhang im vergangenen Jahr 11.000 Wohnungen (2016: 9.500) fertiggestellt. Bis 2020 wollen wir insgesamt weitere 500 Mio. € in den Bereich des altersgerechten Wohnens investieren.

Vonovia baut sein Investitionsprogramm weiter aus: So haben wir für das Jahr 2018 ein Investitionsprogramm in Höhe von rund 1 Mrd. € beschlossen. Die Schwerpunkte liegen auf Bestandsverbesserung, Neubau und Dachgeschossaufstockung.

Sicherheitskonzepte und weitere Maßnahmen

Sicherheitskonzepte: Auch außerhalb der Wohnungen tragen wir als Vermieter eine Mitverantwortung für die Sicherheit unserer Kunden. Das Bedürfnis nach Sicherheit zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen und ist für das Wohlbefinden unserer Kunden von großer Bedeutung. Sicherheit ist ein Stück Lebensqualität. Ob sich unsere Kunden in unseren Quartieren sicher fühlen, wird unter anderem durch das subjektive Sicherheitsempfinden bestimmt. Wir achten daher verstärkt darauf, sogenannte „Angsträume“, beispielsweise eine unbeleuchtete Parkfläche oder ein Gehweg der stark von Gehölzflächen umgeben ist, zu beseitigen. Wir kümmern uns darum, dass auf Wegen und Stellplätzen, in Eingangsbereichen und Fluren ausreichende Beleuchtung vorhanden ist und unsere Flächen gut einsehbar sind. Darüber hinaus pilotieren wir aktuell verschiedene Sicherheitslösungen zur Verbesserung des Einbruchschutzes, aus denen unsere Mieter wählen können. Diese reichen von Panzerriegeln bis hin zu einer sicheren Wohnungstür. Die Entwicklung der Lösungen und Angebote zum Thema Wohnungssicherheit erfolgen in Abstimmung mit dem Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen. 102-15

Weiterhin führen wir alle zwei Jahre eine Begehung des kompletten Freiflächenbestands durch, um Gefahrenquellen zu identifizieren. Dies beinhaltet auch regelmäßige Sicherheitsbegehungen auf unseren Spielplätzen. Wir erfüllen selbstverständlich ausnahmslos alle Vorgaben der Verkehrssicherungspflicht, sodass die Gefährdungsrisiken dauerhaft minimiert werden können. Wenn die Begehungen Mängel oder Risiken aufdecken, leiten wir umgehend Maßnahmen zur

Beseitigung der Mängel und Risiken ein, sodass auf unseren Freiflächen keine Unfälle geschehen. 103-3

Verminderung der Lärmbelästigung: Auch die Belästigung durch Lärm kann das Wohlbefinden unserer Kunden beeinträchtigen. Wir ergreifen verschiedene Maßnahmen, um zu einem möglichst lärmfreien Wohnen beizutragen. Zum Beispiel sorgen wir in Beständen, die an verkehrsreichen Straßen gelegen sind, dafür, dass die Lärmbelästigung in den Wohnungen durch eine gute Schallsolierung der Fenster so weit wie möglich reduziert wird.

Während Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen lassen sich Beeinträchtigungen des Wohnkomforts durch Baulärm nicht vermeiden. In den gegebenen Fällen versuchen wir durch rechtzeitige Bekanntmachung sowie kleinere Annehmlichkeiten wie ein Grillfest vor Ort Verständnis für die Situation zu vermitteln.

Besonders im Rahmen unserer Neubautätigkeit achten wir darauf, die Belastung so gering wie möglich zu halten. Dies gilt besonders für die Gebäudeaufstockung, da die Mieter während der Aufstockungsarbeiten weiterhin ihre Wohnungen nutzen. Die modulare Bauweise trägt wesentlich dazu bei, dass wir die Bauzeit sehr kurz halten können, da die Wohnungsmodule bereits vorgefertigt zur Baustelle geliefert und dort nur noch zusammengesetzt und durch den Innenausbau finalisiert werden müssen.

Häufig beziehen sich Geräuschbeschwerden unserer Kunden auch auf Lärm, der durch andere Mieter verursacht wird. In diesen Fällen setzen wir auf die Förderung des Miteinanders und versuchen, zwischen den Parteien zu vermitteln und eine Lösung herbeizuführen. Darüber hinaus tragen wir durch Maßnahmen wie das Anbringen von Hausordnungen in verschiedenen Sprachen dazu bei, ein gemeinsames Verständnis des Zusammenlebens zu schaffen.

Weitere Value-add-Angebote

Vonovia ergänzt das Vermietungsgeschäft durch wohnungsnahe Dienstleistungen, die unseren Kunden über ihren Wohnraum hinaus Mehrwert und Komfort bieten. Dieses Angebot bauen wir kontinuierlich aus und entwickeln neue Services, um den Bedürfnissen unserer Kunden nachzukommen.

Bevor eine Idee weiterentwickelt wird und über die Pilotphase zur Produkteinführung gelangt, muss sie drei Bedingungen erfüllen: Erstens muss sie den Kunden einen Mehrwert bringen. Zweitens muss sie wirtschaftlich und für die Kunden bezahlbar sein. Und drittens muss sie standardisierbar sein und sich auch in großem Umfang umsetzen lassen.

Seit einigen Jahren bieten wir unseren Kunden Leistungen an, die ihren Wohnkomfort verbessern und für sie erschwinglich sind und bleiben. Dies können wir gewährleisten, da wir unsere Angebote immer in großem Stil umsetzen und für alle Kunden zugänglich machen. So können unsere Kunden von Kostenvorteilen profitieren, die wir aufgrund unserer Größe erhalten und in Form von Vergünstigungen an unsere Kunden weitergeben. Beispiele hierfür sind die Bad- und Küchenmodernisierungen, die wir auf Mieterwunsch durchführen. 203-2

Energiedienstleistungen: Da viele unserer Mieter tagsüber nicht zuhause sind, entwickeln wir auch Dienstleistungen, die ihnen hinsichtlich ihrer Flexibilität einen deutlichen Mehrwert bieten, z. B. das Smart-Metering: Das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen erfolgt automatisch via drahtloser Datenübertragung. Nebenkostenabrechnungen können so schneller erstellt werden und die Mieter profitieren von einer automatisierten Zählerfernauslesung, die die persönliche Anwesenheit zum „Ablesestichtag“ überflüssig macht. Über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft rechnen wir bereits rund 80.000 Wohneinheiten (2016: rund 30.000) mithilfe neuester Technologie für unsere Kunden ab. Für diesen Bereich ist in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum geplant.

Darüber hinaus bauen wir unser Konzept der dezentralen Energieerzeugung weiter aus. Vonovia betreibt bereits 206 Photovoltaik (PV)-Anlagen. 2018 ist der weitere Ausbau des Photovoltaikprojekts für Mieterstrom in Planung. Durch unsere 27 Blockheizkraftwerke (BHKW) nutzen wir die hierbei anfallende Wärme zur Heizungsunterstützung und für die Trinkwassererwärmung. 2018 wollen wir unser Angebot rund um Energiedienstleistungen und Energievertrieb weiter ausbauen.

→ S. 61

Dienstleistungen rund ums Wohnumfeld: Mit unseren Objektbetreuern, Monteuren und Gärtnern sorgen wir dafür, dass Reparaturen oder Modernisierungsmaßnahmen schnell und gut ausgeführt werden und das Wohnumfeld gepflegt ist. Vonovia baut die Dienstleistungen im Bereich des Wohnumfelds stetig aus. Unser Leistungsportfolio umfasst unter anderem die Reinigung von Treppenhaus, Gehwegen und Parkflächen, Baum- und Heckenschnitt, Rasenpflege und Düngung von Grünanlagen sowie viele weitere Dienstleistungen. Unsere Kunden profitieren auch hier von Preisvorteilen, die sich aufgrund unserer Größe, durch unsere standardisierten effizienten Prozesse oder bei der Materialbeschaffung ergeben. 203-2

Darüber hinaus bieten wir Leistungen für unsere älteren Mieter an, die über den altersgerechten Umbau der Wohnungen hinausgehen. Dies umfasst Projekte zu Smart-Home-Lösungen mit innovativen Assistenzsystemen und Kooperationen mit sozialen Einrichtungen und Pflegediensten.

Für weitere Informationen zu unseren Dienstleistungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht. [📄 GB 2017, S. 39 ff.](#)

Ausblick auf 2018

2018 werden wir das Vermietungsgeschäft durch wohnungsnaher Dienstleistungen für unsere Kunden kontinuierlich ausbauen. Darüber hinaus werden wir an ausgewählten Standorten handbetriebene Arbeitsgeräte mit Akkubetrieb, z. B. Motorsägen und Freischneider, testen. Dadurch wollen wir eine Reduzierung der Lärmbelastigung unserer Mieter erreichen und die Emissionen durch unseren Geschäftsbetrieb weiter verringern.

Schaffung von Wohnraum und bezahlbare Mieten

☒ 102-15, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2, 413-1

Der Druck auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt bleibt weiter hoch. Vor allem in den Ballungszentren übersteigt die Wohnungsnachfrage nach wie vor deutlich das Angebot. Die Mieten steigen weiter. Trotz dieses Trends verfolgt Vonovia die Strategie durch effiziente Prozesse und Skaleneffekte bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neue Wohnungen zu bauen. Dabei beziehen wir auch unsere Stakeholder in die Planungen mit ein.

Managementansatz 103-2

Seit dem Börsengang im Juli 2013 verfolgt Vonovia das Ziel, als modernes Dienstleistungsunternehmen attraktive und bezahlbare Wohnungen anzubieten.

In den vergangenen sieben Jahren hat Deutschland einen Zuwachs der Bevölkerungszahlen, unter anderem durch internationale Migrationsbewegungen, verzeichnet. Vor allem in den Großstädten treibt das Bevölkerungswachstum die Wohnungsnachfrage und auch die Mieten nach oben. Bezahlbaren Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen, ist daher die drängendste Herausforderung der Wohnungswirtschaft in Deutschland, auch um den Druck auf die Wohnungsmärkte zu entschärfen. Dabei bietet Vonovia Konditionen, die teilweise deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. 103-1, 103-3

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Bundesregierung möchte in den kommenden vier Jahren rund 1,5 Millionen neue Wohnungen schaffen. Vor diesem Hintergrund ist auch Vonovia als größter Wohnungsanbieter mit entsprechenden Neubauaktivitäten im Fokus der Diskussion. Der durch die Bundesregierung angestrebte Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtli-

chen und sozialpolitischen Flankierung ist für uns Chance und Risiko zugleich bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Baukosten sind deutlich gestiegen, zum einen durch neue und strengere gesetzliche Vorgaben für Neubauten, z. B. die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie durch steigende Anforderungen an Qualität und Barrierefreiheit, zum anderen durch höhere Abgaben und Gebühren. Steigen diese Kosten weiter, so wird es für Vonovia schwieriger, bezahlbaren neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus stellen uns lange Genehmigungszeiten vor eine Herausforderung. Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre. Durch unseren Ansatz des modularen Bauens könnten wir hier wesentlich schneller sein und den dringend erforderlichen Wohnraum zügig schaffen.

Einen starken Einfluss auf unsere Tätigkeit übt darüber hinaus das Mietrecht aus. Eine Überregulierung im Bereich des Mietrechts birgt das Risiko, den wirtschaftlichen Anreiz zur Schaffung neuen Wohnraums und der Sanierung bestehender Immobilien zu senken. Dies reduziert unter anderem die umzugsbedingte Fluktuation, bei der ältere Mieter aus einer großen nichtbarrierearmen Wohnung in eine kleine barrierearme Wohnung ziehen und so neuen Wohnraum für Familien schaffen. Gleichzeitig führt ein regulierter Mietmarkt auch zu

Verlässlichkeit – und bietet damit Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich sind wir davon überzeugt, dass wir mit unserem Ansatz des seriellen/modularen Bauens auf dem richtigen Weg sind. Er ermöglicht uns Flächenpotenziale auf Bestandsimmobilien zu heben und dort Wohnraum zu schaffen, wo die Menschen leben möchten. Als Vorreiter im Bereich des kostengünstigen Bauens haben wir die Chance, die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtung, auch in sogenannten Schwarmstädten, zu steigern.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2, 203-2

Nutzung von Skaleneffekten

Vonovia bewirtschaftet seine Wohnungsbestände mit standardisierten Systemen und Prozessen. Durch unsere Größe erzielen wir Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung, die es ermöglichen, die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung zu reduzieren. Kostenvorteile erzielen wir zudem beim Einkauf von Leistungen, von denen auch unsere Mieter, z. B. durch niedrigere Nebenkosten, profitieren.

Einen großen Anteil unserer (Miet-)Erträge reinvestieren wir wieder in den Bestand. Als führendes Wohnungsunternehmen haben wir hierbei die große Möglichkeit, durch den Einsatz standardisierter Verfahren und Materialien Skaleneffekte bei unseren Investitionstätigkeiten zu erzielen. Sofern angemessen und technisch möglich, versuchen wir, einheitliche Produkte bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verwenden. Über die hierdurch erreichbaren Volumina können wir besondere Konditionen mit unseren Lieferanten vereinbaren, die entweder eine höhere Qualität bei gleichbleibendem Preis oder einen kostengünstigeren Einkauf von zu verbauenden Materialien erlauben.

Neubau und Serielles Bauen 102-15, 413-1

Als Bestandshalter ist es unser klares Ziel, Mietwohnungen zu bauen und zu Preisen zu vermieten, die sich ein Normalverdiener leisten kann. Damit steigt aber auch der Kostendruck für uns, denn nur wenn die Baukosten niedrig sind, ist auch eine Vermietung zu bezahlbaren Preisen möglich. Deshalb greifen wir bei unserer Bautä-

tigkeit auf einen neuen Ansatz in der Immobilienwirtschaft zurück: serielle Fertigung und modulare Bauweise. Dabei wird die spätere Wohnung in Module unterteilt. Diese werden vorgefertigt, zur Baustelle transportiert und dann dort zusammengesetzt. Um die jeweiligen demografischen und infrastrukturellen Voraussetzungen zu berücksichtigen, wird das Haus, das durch das Zusammenführen der einzelnen Module entsteht, individuell angepasst.

Gleichzeitig werden die Bauvorhaben nicht in Einzelprojekten, sondern in Serie über systematische, standardisierte Prozesse umgesetzt. So können sowohl die Kosten für den Wohnungsneubau als auch die Bauzeit erheblich reduziert werden, was wiederum die Anwohner entlastet. Darüber hinaus erfüllt die Methode durch die präzise Vorfertigung der Module im Werk hohe Qualitätsstandards. 103-3

Ein wesentlicher Vorteil ergibt sich für Vonovia daraus, dass wir in unseren Beständen über Grundstücke und Aufstockungspotenziale verfügen und keine teuren Baugrundstücke erwerben müssen. Diese sind entweder nicht verfügbar oder würden sich durch hohe Preise in den Kosten niederschlagen.

Änderungen und unterschiedliche Richtlinien der Landesbauordnungen erschweren den Bauprozess. Sie machen eine Adaption des modularen Neubausystems nur bedingt möglich. So können Objekte in einer Holz-Hybridbauweise aufgrund unterschiedlicher Brandschutzanforderungen nicht in allen Bundesländern mit fünf Obergeschossen errichtet werden. Darüber hinaus haben die weiterführenden Anforderungen an die Barrierefreiheit signifikanten Einfluss auf das modulare Konzept – und damit auch auf die Baukosten.

Zur Lösung dieser Herausforderungen stehen wir an verschiedenen Stellen in einem intensiven Dialog mit der Politik und den Kommunen. Auch eine möglichst langfristige und detaillierte Planung sowie ein gut funktionierendes regionales Netzwerk und eine gute Zusammenarbeit mit den Bauämtern sind für den Erfolg der Bauprojekte entscheidend.

Im Bereich der Dachgeschossaufstockungen treten Bestandsmieter dem Bauvorhaben nicht selten mit Bedenken gegenüber. Durch ein frühzeitiges Informieren und Integrieren der Mieter durch die Regionalleiter und

den Bauleiter kann in gemeinschaftlicher Arbeit mit den Mietern die anfängliche Reserviertheit gelöst werden.

2017 haben wir zahlreiche Neubauten in serieller Bauweise in allen Regionen Deutschlands begonnen und fertiggestellt, unter anderem drei Mehrfamilienhäuser in Bochum mit Stahlmodulen sowie einen Neubau in Holzbauweise in Bottrop.

Altersgerechter Aus- und Umbau 102-15, 413-1

Der demografische Wandel in Deutschland – zum einen hervorgerufen durch das Älterwerden der Bevölkerung, zum anderen durch die Migrationsbewegungen in und nach Deutschland – führt dazu, dass neuer, den Bedürfnissen entsprechender, Wohnraum benötigt wird.

Bei jeder Modernisierungsmaßnahme prüfen wir daher, an welchen Stellen wir einen Barriereabbau umsetzen können, d. h. dass Schwellen und Stufen eingeebnet werden und keine Absätze von mehr als zwei Zentimetern vorhanden sind. Darüber hinaus sind alle neu gebauten Wohnungen von Vonovia über die gesetzlichen Anforderungen hinaus barrierearm. Auch die Verbauung von breiteren Wohnungseingangs- und Innentüren, die die Nutzung eines Rollators in der Wohnung bequem ermöglichen, sind Standard. In Bädern bauen wir ebenerdige Duschen sowie ein unterfahrbares Waschbecken ein. Zusätzlich ist in allen Neubauten von Vonovia eine Liftanlage vorgesehen. Bei Gebäudemodernisierungen rüsten wir im Einzelfall Aufzüge nach und erstellen barrierearme Balkonzugänge.

Darüber hinaus senken wir bei Baumaßnahmen auch auf den Gemeinschaftsflächen, z. B. Hauseingängen, die Barrieren und sorgen über separate Abstellflächen dafür, dass unsere Mieter ihre Rollatoren und ähnliche Hilfsmittel sicher abstellen können.

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger bei Baumaßnahmen wird immer wichtiger. Auch für Vonovia ist es notwendig und bedeutsam, Mieter und Stakeholder an den Planungen von Neubauten und Aufstockungsmaßnahmen teilhaben zu lassen und ihre Anregungen einzubeziehen, um Projekte erfolgreich umsetzen zu können. Daher integrieren wir Ortsbeiräte und eine Mieterauswahl schon frühzeitig in die Projektplanungen und führen regelmäßig Veranstaltungen zur Information und Beteiligung

durch. Modernisieren wir Objekte liegt der Fokus vor allem auf der Quartiersentwicklung und ist beeinflusst durch regionale Besonderheiten. Hierbei interessieren sich die Bewohner zumeist für die konkreten Auswirkungen der Baumaßnahmen. Bei einigen kleineren Projekten, z. B. in Dortmund, haben wir in derartigen Fällen erfolgreich die Unterstützung von Mediatoren in Anspruch genommen, um komplexe Situationen zu lösen.

Ausblick auf 2018

2017 haben wir 182 Wohnungen fertiggestellt, weitere 443 Wohnungen befanden sich im Bau. Darüber hinaus werden wir unser Investitionsprogramm weiter ausrollen. Für 2018 umfasst dieses ein Volumen von über 1 Mrd. €. Die Schwerpunkte unserer Arbeit werden dabei auf energetischen Modernisierungen und der Schaffung neuen Wohnraums liegen.

Für die Realisierung der Projekte arbeiten wir aktuell mit regionalen Architekturbüros und Fachplanern zusammen. Im Bereich der Dachgeschossaufstockungen erfolgt der Innenausbau bereits teilweise mit unserer eigenen Handwerkerorganisation, dem Technischen Service. Unser Ziel ist es, auch im Neubau den spezifischen Innenausbau über unseren Technischen Service zu realisieren. Derzeit übernehmen unsere Mitarbeiter vor allem die Koordination der Partnerfirmen.

Darüber hinaus hat sich Vonovia das Ziel gesetzt, das modulare Neubaukonzept auszuweiten und die Baukosten weiter zu senken. Eine mögliche Variante ist die Optimierung von Grundrissen für Treppenhäuser. So lässt sich der Wohnflächenfaktor verbessern und die Baukosten pro Quadratmeter vermietbarer Wohnfläche senken, ohne die Qualität der Wohnung zu beeinträchtigen.

Auch sollen in Zukunft eigene, von Vonovia entwickelte Baukomponenten wie Balkonanlagen oder Fenster in die Neubauprojekte oder Gebäudeaufstockungen einbezogen werden.

Wir prüfen, ob Nachhaltigkeits-Zertifizierungen der modularen Neubauten möglich sind. Dies würde uns dabei unterstützen, die Nachhaltigkeit des Bauens auch nach außen zu dokumentieren und Vonovia in Green- und Nachhaltigkeits-Bonds zu platzieren, um neue Investorengruppen zu erschließen.

Quartiersentwicklung

☒ 102-15, 103-1, 103-2, 103-3, 413-1

Den Menschen, die in unsere Wohnungen ziehen, ist das Wohnumfeld oft genauso wichtig wie eine ansprechende Größe und ein bezahlbarer Mietpreis. Dabei spielen die Infrastruktur, die soziale Durchmischung und passende Freizeitangebote eine wichtige Rolle. Deshalb hat die Quartiersentwicklung für uns einen hohen Stellenwert und ist ein wichtiger Fokus unserer Arbeit. Durch den direkten Kontakt mit der örtlichen Politik und Initiativen entwickeln wir gemeinsam Konzepte, die eine langfristige und nachhaltige Entwicklung unserer Quartiere fördern.

Managementansatz 103-2, 102-15

Wir verstehen Quartiersentwicklung als ganzheitlichen Ansatz zur Entwicklung ganzer Stadtgebiete. Räumlich zusammenhängende Gebäudeensembles, ihr Umfeld und den Stadtteil betrachten wir als Einheit. Die Entwicklung verfolgen wir unter Berücksichtigung sowohl wirtschaftlicher als auch gesellschaftlicher Kriterien. Dazu binden wir aktiv die Bewohnerschaft, öffentliche Interessengruppen und weitere Stakeholder in die Quartiersentwicklungsprojekte ein. Außerdem kooperieren wir mit den Bundesländern und Kommunen sowie mit sozialen Trägern, um Lösungsansätze für lebenswerte Quartiere zu erarbeiten und mit sozialen Projekten das Zusammenleben und den Austausch in Quartieren zu fördern. Unser Ziel ist die langfristige Wertsteigerung des Immobilienbestands, was sich für unsere Mieter in einer wahrnehmbaren Aufwertung ihres Wohnraumes und der Qualität des Quartiers niederschlägt.

Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für die Quartiersentwicklungen liegt in den Regionen bei den Regionalleitern, welche die Maßnahmen mit den Regionalgeschäftsführern abstimmen. Für die Durchführung werden zunehmend eigene Quartiersentwickler vor Ort im Quartier eingesetzt, wodurch wir auch entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren können.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Aufgrund des anhaltenden Wohnraum Mangels erfahren Quartiersentwicklungen mit Nachverdichtungsmaßnahmen eine zunehmende Akzeptanz in der gesellschaftlichen Wahrnehmung und Unterstützung in der Politik. Dennoch kann es durch bauliche und soziale Veränderungen zu Abwehrhaltungen seitens der Anwohner – im Sinne einer „Not-in-my-backyard“-Haltung – kommen. Diese können die öffentliche Wahrnehmung beeinflussen. Wir sehen es als unsere Aufgabe, diesen Entwicklungen durch kommunikative Maßnahmen und aktive Quartiersarbeit zu begegnen und kritische Diskussionen kooperativ zu lösen.

Gelingt es, ein positives Bild der nachhaltigen Quartiersentwicklung und Akzeptanz bei der Bevölkerung dafür zu etablieren, bietet sich für Vonovia die Chance, die Zufriedenheit der Kunden weiter zu erhöhen und ein aktiver Gestalter nachhaltiger Entwicklung ganzer Stadtteile zu sein. Flankierend kann die Einführung neuer Produkte, wie Carsharing, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge oder andere Zusatzangebote ein weiterer Baustein einer erfolgreichen Quartiersentwicklung sein.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2

Quartiersentwicklung bedeutet für Vonovia die ganzheitliche Zukunftsausrichtung eines Quartiers. Dies hat

immer auch Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die über die Verbesserung der existierenden Infrastruktur hinausgeht. So kommt es oftmals auch zu einer Stärkung der lokalen Grundversorgung und einer höheren Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier.

Durch Zusammenarbeit mit Städten und Kommunen erreichen wir eine ganzheitliche Entwicklung im Quartier. Alle Maßnahmen zusammen wirken heute und in Zukunft, weshalb eine zielgruppengenaue Ausrichtung der Maßnahmen unabdingbar ist. Daher erfolgen Planung und Umsetzung vor Ort und an die individuellen Bedürfnisse und Anforderungen eines Quartiers angepasst.

Eine Quartiersentwicklung trägt zum langfristigen und nachhaltigen Werterhalt bzw. zur Wertsteigerung der Immobilie bei und schafft gleichzeitig für die Menschen dort ein lebenswertes Zuhause und einen schönen Lebensmittelpunkt.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website.
 www.vonovia.de

Bauliche Maßnahmen

Unsere Investitionsmaßnahmen zur Instandhaltung, Modernisierung, Wohnumfeldgestaltung und Neubau/Dachgeschossaufstockung werden in einem mehrjährigen Bebauungsplan im Rahmen einer Quartiersentwicklung gebündelt und um weitere Maßnahmen ergänzt. Diese umfassen die Verbesserung der Infrastruktur, eventuell vorzunehmende Rückbauten, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie städtebauliche Thematiken. Wir verfolgen Quartiersentwicklung dabei in allen Geschäftsbereichen als strategische Ergänzung zu unseren Investitionsprogrammen bundesweit. Hierzu führen wir beispielsweise Nachverdichtungsstudien durch und entwickeln Mobilitätskonzepte. Wir bereiten Aufstellungsbeschlüsse und Bebauungsplanverfahren so vor, dass wir mit einem positiven Ausgang rechnen können. 103-3

In diesem Rahmen schaffen wir auch eine verbesserte soziale Infrastruktur, z. B. durch den Neubau von Kitas oder Seniorenwohnheimen. Unser Ziel ist es, durch eine gute soziale Durchmischung und ein Mehr-Generationen-Wohnen den Wohlfühlfaktor unserer Mieter und die

Attraktivität des Quartiers zu stärken. Eine hohe Vermietungsquote für das Seniorenwohnen ist dabei ein hilfreicher Indikator für uns. Durch Maßnahmen im Wohnumfeld verbessern wir die sozialen Wohnqualitäten unserer Mieter. Sie umfassen unter anderem die Schaffung eines sicheren, erholsamen und grünen Umfelds, den Bau von Kinderspielplätzen, die Förderung der Mobilität, die Unterstützung der Nahversorgung und das Angebot von Energieleistungen. Mit einem freigegebenen Investitionsvolumen von über 350 Mio. € seit 2016 glauben wir, unsere Quartiere nachhaltig zu verbessern und erwarten auch für die Zukunft den Start weiterer Quartiersentwicklungen. 103-3

Beteiligungskonzepte

Sehr wichtig bei der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen ist auch die Berücksichtigung sogenannter „weicher“ Faktoren. Dabei sind oftmals divergierende Interessen zu berücksichtigen. Über die aktive Einbindung der Bewohnerschaft, öffentlicher Interessengruppen und weiterer Stakeholder im Quartier sowie die Kooperation mit Ländern und Kommunen werden Lösungsansätze für ein lebenswertes Quartier erarbeitet.

Vor diesem Hintergrund versuchen wir, unsere Mieter immer frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren und im Zuge dessen für eine aktive Mitarbeit zu gewinnen. So binden wir unsere Mieter unter anderem bei der Gestaltung des Wohnumfelds (z. B. über Mieterworkshops zur aktiven Fassaden- und Spielplatzgestaltung, Planung von Wegeführungen, etc.) ein. Aktuell erarbeiten wir ein umfassendes Beteiligungskonzept für Mieter und Politik in Zusammenarbeit mit einem externen Bürgerbeteiligungs-Dienstleister in Berlin. Die Resonanz unserer Kunden auf Mieterversammlungen und ihre hohe Bereitschaft, Ideen und Wünsche einzubringen, helfen uns dabei, ihre Einstellung zu erfahren und bedarfsorientierte Maßnahmen zu entwickeln. 103-3

Gesellschaftliche Unterstützungsangebote 413-1

Wir sind uns bewusst, dass eine effektive, nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität unserer Kunden nicht allein mit den genannten Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz und Infrastruktur erreicht werden kann. Zu der Entwicklung von Quartieren tragen in erster Linie die Menschen vor Ort bei – die

Maßnahmen in der Quartiersentwicklung



Nachbarn, Anwohner und Gewerbetreibenden. Ihre Nachbarschaftsinitiativen, soziale Einrichtungen, Vereine und Kulturinstitutionen sind es, die für Stabilität, Vielfalt und Wohlbefinden im Viertel sorgen. Dabei ist jedes Quartier individuell und von unterschiedlichen Voraussetzungen und Herausforderungen geprägt: mal sind es mangelnde Zugangsmöglichkeiten zu Bildung, mal das generationsübergreifende Zusammenleben oder das Fehlen kultureller Einrichtungen.

Vonovia kooperiert daher lokal mit sozialen und staatlichen Einrichtungen wie Kitas und Schulen, mit Wohlfahrtsverbänden und weiteren Sozialträgern, mit gemeinnützigen Institutionen und Kultureinrichtungen. Dabei unterstützen wir über unsere Geschäftsbereiche konkrete Projekte und Initiativen vor Ort. Wir orientieren uns dabei an den Vorgaben unserer Spenden- und Sponsoringrichtlinie und fördern Projekte aus den Bereichen Zusammenleben, Bildung und Kultur, die zur Entwicklung unserer Quartiere beitragen. Wir unterscheiden dabei nach finanziellen Förderungen, Sachleistungen und dem persönlichen Engagement durch unsere Mitarbeiter. Dies ist keine trennscharfe Unterteilung, da häufig Kombinationen der verschiedenen Förderinstrumente eingesetzt werden.

Ziel aller Maßnahmen ist die bedarfsgerechte Unterstützung und Entwicklung derjenigen Quartiere, in denen wir Immobilienbestand haben. Eine Überprüfung der Wirkung der durchgeführten Maßnahmen erfolgt bislang noch nicht systematisch. Über Feedback- und Gesprächsrunden mit den beteiligten Akteuren werden aber Erfahrungswerte gesammelt und verarbeitet.

Die folgenden Beispiele stellen nur einen kleinen Ausschnitt unserer zahlreichen Aktivitäten dar:

Finanzielle Förderungen: Vonovia unterstützt die gemeinnützige Bildungsorganisation **Teach First Deutschland**, die sich für faire Chancen und ein Recht auf Bildung für alle Kinder einsetzt, durch die finanzielle Förderung von fünf Fellows. Diese sind an sogenannten Brennpunktschulen in Berlin, Dortmund, Hamburg, Köln und Stuttgart eingesetzt. Dort unterstützen sie die Schüler, arbeiten in Willkommensklassen und im normalen Schulbetrieb und fördern so die Integration in den Quartieren. Auch Projektarbeit gehört dazu, um die Vernetzung mit dem Quartier und dem Umfeld zu stärken, wie beispielsweise „Urban Gardening“, der Bau einer Naturbeobachtungsstation oder auch die Renovierung von Schulgebäuden. Außerdem finden Berufsorientierungen und Betriebsbesichtigungen statt, um so geeignete Anschlussoptionen für die Jugendlichen zu finden.

Mit dem Projekt **„Anti Anti - Museum goes Schule“** setzen Vonovia, das Jüdische Museum Frankfurt und das dazugehörige Pädagogische Zentrum auf Extremismusprävention. Das Programm richtet sich an berufsbildende Schulen, in denen der Anteil an Schülern mit Migrationshintergrund oder brüchigen Bildungsbiografien besonders hoch und zugleich das kulturelle Bildungsangebot gering ist. Jeweils ein halbes Jahr können teilnehmende Frankfurter Berufsschulen, Lehrer wie Schüler, in Workshops ihre interkulturellen Kompetenzen stärken. Für die Jugendlichen stehen dabei Persönlichkeitsbildung und die kulturelle Teilhabe im Vordergrund. Das Besondere: Die Lerneinheiten finden nicht im

Klassenraum oder Museum statt, sondern dort, wo die Jugendlichen zu Hause sind. In ihren Quartieren und an ganz unterschiedlichen Orten der Stadt.

Zahlreiche Projekte widmen sich der **Beratung von Menschen**, die unter finanziellen Nöten leiden oder auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind. So unterstützt Vonovia beispielsweise die Schuldnerberatung der Diakonie in Heidenheim oder den StromSparCheck, ein Energiesparberatungsangebot der Caritas in Dortmund. In Bremen fördert Vonovia in Kooperation mit dem Haus der Zukunft die Personalstelle einer Sozialarbeiterin zur individuellen Mieterberatung, in Hamburg werden gemeinsam mit der AWO Beratungs- und Unterstützungsleistungen für ältere Mieter bereitgestellt.

Sachleistungen: Um den Zusammenhalt von Mietern und das Zusammenleben in Nachbarschaften zu fördern, unterstützt Vonovia **Mieterfeste und Weihnachtsfeiern** – beispielsweise mit Geschirr und Tischdecken, Weihnachtsbäumen oder weiteren praktischen Gebrauchsgegenständen. Das Thema Nachbarschaften erhält bei uns in 2018 neue Dynamik. Dann fördert Vonovia nämlich den Deutschen Nachbarschaftspreis, der von der gemeinnützigen nebenan.de Stiftung ausgerichtet wird. Mit dem bundesweiten Preis werden Nachbarschaftsinitiativen ausgezeichnet.

Ein wichtiges Instrument für die Förderung von sozialen Einrichtungen und Organisationen stellt die Bereitstellung von **mietzinsfreiem oder mietzinsreduziertem Wohnraum** dar. Diese für ein Wohnungsunternehmen naheliegende Form der Unterstützung ist auch bei Vonovia weit verbreitet und ermöglicht unseren gesellschaftlichen Kooperationspartnern den Auf- und Ausbau ihrer Organisationen. Die Bandbreite der Einsatzmöglichkeiten ist dabei groß und richtet sich nach dem Bedarf und den Möglichkeiten vor Ort:

So profitiert beispielsweise ein SOS-Kinderdorf im Bremer Norden von der Möglichkeit, eine Kita in unseren Räumen zu betreiben. Eine Straßenschule in Dresden und die Umwidmung eines alten Drogeriemarktes in eine Sozialstation in Köln zeigen ebenso die Vielfalt wie eine Pop-Up-Galerie im Essener Eltingviertel. Dort entwickelt sich gerade eine kreative Szene: Zwei angehende Industriedesigner der Folkwang Universität nutzen kostenlos ein angegliedertes Atelier für ihre Projekte. Dort entwickeln sie aus Sperrmüll Möbel

und wirken so kreativ im Quartier. Parallel betreiben im selben Atelier zwei weitere Künstler das Projekt „Vernetzte Nachbarschaft“. In Hannover kooperiert Vonovia mit dem Projekt Nachbarschaftsarbeit und hat in diesem Rahmen drei Wohnungen kostenfrei für den Betrieb eines Kids-Clubs, eines Fitness-Centers und eines Computerclubs zur Verfügung gestellt – und fördert so die Integration verschiedener Nationalitäten, Religionen und Kulturen. In Osnabrück fördert ein Quartierstreffpunkt die Bildungs- und Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen.

Ein besonders gelungenes Beispiel für die Bedeutung des kooperativen Miteinanders konnte in Köln-Gremberghoven realisiert werden: Gemeinsam mit der Stadt Köln, der Lukas Podolski Stiftung sowie dem gemeinnützigen Jugendhilfeträger RheinFlanke e. V. wurde das Quartier an den Bedarfen der Jugendlichen ausgerichtet. Im Mittelpunkt steht ein neuer funktionaler und moderner Sportplatz (das Gelände hat Vonovia gestiftet, die Tischtennisplatte die Vonovia-Stiftung, die finanziellen Baukosten die Lukas Podolski Stiftung getragen). Unmittelbar angrenzend ist ein neuer Jugendtreff entstanden, der aus umgebauten Seecontainern zusammengesetzt wurde. Vonovia hat hier mit dem Technischen Service den Badausbau umgesetzt. Betrieben wird er vom Verein RheinFlanke, der sich um die Jugendlichen in Gremberghoven kümmert: Fußballtrainings, spezielle Mädchenangebote, Kinderturnen und Handwerkskurse in einer Fahrradwerkstatt gehören dabei ebenso zu dem Angebot wie eine individuelle Berufsberatung. In Zusammenarbeit mit den Partnern und vielen ortsansässigen Vereinen werden außerdem Feste und Ferienfreizeiten organisiert. Auch die Integration der Bewohner der örtlichen Flüchtlingsunterkunft ist Teil der Arbeit des Jugendhilfeträgers. Auf diese Weise soll ein gemeinsames friedliches Aufwachsen im Stadtteil ermöglicht werden. Die Stadt Köln unterstützt das Projekt durch die Bereitstellung einer Personalstelle für einen Jugendsozialarbeiter.

Mitarbeiterengagement: Die Mitarbeiter von Vonovia engagieren sich ehrenamtlich in zahlreichen Projekten und Initiativen. Auch wenn wir dieses noch nicht strategisch und zielgerichtet einsetzen, unterstützen wir das private Engagement unserer Beschäftigten. Engagierte Mitarbeiter passen zu unserer Unternehmenskultur. So entstehen auch ohne eine zentrale Steuerung an zahlreichen Stellen Initiativen und Projekte, die auch in das

Unternehmen hineinreichen. So unterstützen beispielsweise zahlreiche Mitarbeiter bedürftige Kinder zu Weihnachten im Rahmen von Kinderwunsch-Aktionen.

Mit unseren Monteuren haben wir einen großen Fundus an handwerklichen Kompetenzen und Unterstützungsmöglichkeiten. Dieser trifft auf einen entsprechend großen Bedarf einer Vielzahl sozialer Einrichtungen. Im Kompetenzzentrum Oberlinhaus in Potsdam, in dem körperlich- und mehrfachbehinderte Menschen betreut werden, haben Mitarbeiter der Vonovia zusammen mit Kindern, Jugendlichen und Betreuern den Gemeinschaftsraum auf Kosten und mit fachmännischer Unterstützung von Vonovia innerhalb eines Tages umgestaltet. Ein Ansatz, der in Zukunft ausgebaut werden könnte.

Übergeordnete Projekte 413-1

Neben der konkreten Quartiersentwicklung, die auf lokaler Ebene geplant und umgesetzt wird, führt Vonovia aus zentraler Steuerung heraus weitere eigene, ausgewählte Projekte durch:

Vonovia-Fotowettbewerb: Unter dem Motto „Zuhause“ hat Vonovia 2017 erstmals einen eigenen Fotowettbewerb ausgelobt. Der Preis ist mit insgesamt 42.000 € dotiert und verteilt sich auf drei Hauptpreise und einen Nachwuchsförderpreis. Er richtet sich an Profis und Nachwuchsfotografen. Eine unabhängige Fachjury aus den Bereichen Fotografie, Journalismus, Kunst und Lehre sowie der Immobilienbranche entscheidet über die Vergabe. Nach der erfolgreichen Pilotierung soll der Preis verstetigt und zu einem der führenden deutschen Fotografie-Awards avancieren. Kernelement wird die Auseinandersetzung mit dem Thema Zuhause bleiben.

Vonovia-Skulpturenwettbewerb: Als Teil der kulturellen Quartiersentwicklung hat Vonovia 2017 einen Skulpturenwettbewerb ins Leben gerufen. In Berlin, Essen und Frankfurt am Main sollen die Skulpturen eine Verbindung zu den lokalen Besonderheiten herstellen und diese greifbar machen. Ziel ist es, dass die skulpturalen Projekte eine neue soziale Bindekraft entfalten und die Identifikation mit dem Viertel stärken.

VfL Bochum: Um der besonderen Beziehung zu unserem Standort Bochum Ausdruck zu verleihen, ist Vonovia seit der Saison 2016/2017 für fünf Jahre Namensgeber

des Vonovia Ruhrstadions, der Heimstätte des Fußballzweitligisten VfL Bochum. Im Rahmen der Kooperation finden weitere gemeinsame Aktivitäten zwischen Verein und Vonovia statt: So unterstützt Vonovia das VfL Talentwerk, die Nachwuchsförderung des Vereins. Gemeinsam mit der Fußballschule fand 2017 ein Fußballcamp für rund 100 Kinder aus dem Essener Eltingviertel statt. Die Mieterstiftung von Vonovia hat hierfür die Kosten für Anfahrt, Verpflegung und Teilnahme übernommen. Und Vonovias Auszubildende haben ein Fachprojekt zum Thema Merchandising mit Unterstützung des VfL Bochum durchführen können.

Stifterverband: Der Vorstandsvorsitzende der Vonovia, Rolf Buch, ist persönliches Vorstandsmitglied im Stifterverband. Die Gemeinschaftsinitiative von Unternehmen und Stiftungen berät, vernetzt und fördert in den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Innovation. Vonovia teilt diesen Bildungsgedanken und fördert den Stifterverband über eine zweckungebundene Zuwendung.

Stiftungsarbeit 413-1

Vonovia bringt sich darüber hinaus über vier Stiftungen in das gesellschaftliche Umfeld ein:

Die **Vonovia Stiftung** ist eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts. Der Stiftungszweck dient dem Sozialen, dem Zusammenleben, der Hilfe zur Selbsthilfe und der Ausbildung. Aufgabe der Stiftung ist es, Hilfe in sozialen Notlagen und bei Hilfsbedürftigkeit zu gewähren sowie intakte Nachbarschaften und Ausbildung zu fördern. Die Stiftung leistet damit einen Beitrag zur Gestaltung und Sicherung des sozialen und nachbarschaftlichen Miteinanders in den Quartieren von Vonovia. Sie unterstützt dabei ausdrücklich bürgerschaftliches Engagement, Eigenverantwortlichkeit und private Initiative im Lebensraum „Wohnen“.

Im Berichtszeitraum hat die Stiftung Maßnahmen in Höhe von 175.000 € unterstützt. In Köln beispielsweise die Erneuerung eines Kinderspielplatzes in Kooperation mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius. In Köln-Porz hat die Stiftung sich bei der Einrichtung des Jugendtreffs „Grembox“ beteiligt, der Jugendlichen ein vielseitiges Freizeitprogramm sowie eine individuelle Berufsberatung anbietet.

Zeitgemäßes Equipment, um digital vernetzt arbeiten zu können, ist für Kinder und Jugendliche eine Grundvoraussetzung, um eine faire Chance auf Bildung zu haben. Die Vonovia Stiftung unterstützt in diesem Zuge die Berliner Arche mit 25.000 €. Mit diesem Geld wurden für die sechs Standorte in der Hauptstadt spezielle Schulrouter angeschafft, damit die Kinder die Computer in den Hausaufgabenräumen zur Erledigung ihrer Hausaufgaben sowie für sicheres Surfen nutzen können.

Die **Vonovia Mieter-Stiftung e. V.** wurde im Jahr 2003 von Mitgliedern der Deutschen Annington Immobilien GmbH und dem Deutschen Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V. gemeinsam ins Leben gerufen. Die Stiftung will das Zusammenleben von Generationen und Kulturen in den Vonovia Quartieren stärken und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren unterstützen.

2017 hat die Mieter-Stiftung beispielsweise in Delmenhorst die Ersatzanschaffung von Spielgeräten und zahlreiche Aktionen in Wohlers Eichen, wie eine gemeinsame Spielplatzaufwertung, eine Nähgruppe, Lichterfeste und gemeinsames Kochen, mit einem Gesamtbetrag von 21.000 € finanziell gefördert.

Die **Stiftung „Mensch und Wohnen“** fördert vor allem das Wohnen und Zusammenleben von jungen und alten Menschen in den Siedlungen von Vonovia. Die Stiftung finanziert Begegnungsstätten, Spielplätze und andere Hilfs- und Betreuungsangebote mit Fokus auf sozialen Tätigkeiten. Die Stiftung unterstützt ausschließlich gemeinnützige Arbeit.

2017 hat die Stiftung eine Kooperation mit der AWO Hamburg in Steilshoop mit einem Gesamtvolumen von 46.800 € unterstützt. Durch diese konnte eine Begegnungsstätte mit einer Quartierskoordinatorin für 20 Stunden in der Woche besetzt werden. Ihre Aufgabe ist die Organisation von Besuchsdiensten bei Menschen, die ihre Wohnung nur selten verlassen, sowie ehrenamtliche Begleitdienste und Beratungsleistungen.

In Bremen Wohlers Eichen fördert die Stiftung ein Beratungs- und Unterstützungsangebot für die Mieter im Quartier, z. B. durch die Gestaltung eines Spielplatzes zusammen mit den Bewohnern, die Durchführung von Kochkursen zur Förderung einer gesunden Ernährung

und das Angebot eines Gartenprojekts, bei dem Kinder den Umgang mit Beeten und Blumen erlernen.

Die **Stiftung Pro Bochum** ist ein Kooperationsprojekt zahlreicher Bochumer Unternehmen, um innerhalb der Stadtgrenzen Verantwortung am Standort und Sitz des Unternehmens zu übernehmen. Dies geschieht insbesondere durch die Förderung von Kultur, Wissenschaft und Sport in Bochum.

Ausblick auf 2018

Die Entwicklung unserer Quartiere werden wir kontinuierlich fortführen und neue Quartiersentwicklungsprojekte initiieren. Dazu werden wir in allen Regionen an geeigneten Standorten und Quartieren Potenzialanalysen und Machbarkeitsstudien zu Neubauten und Nachverdichtungen durchführen, um zukünftige Projektoptionen zu identifizieren.

Auch die baulichen und wohnwertsteigernden Maßnahmen rund um unsere Quartiere werden wir fortsetzen. Gemeinsam mit „Die Johanniter“ werden wir 2018 beispielsweise ein Seniorenwohnhaus in Berlin-Tegel eröffnen. Dort bauen wir das Objekt so um, dass die Grundrisse und die Ausstattung eine soziale Betreuung der Bewohner optimal ermöglichen. In Kornwestheim nahe Stuttgart führen wir aktuell Konzeptgespräche mit der Stadt zu einer Aufstockung der Bestandsimmobilien sowie modularer Neubauten. Das Planungsverfahren wird voraussichtlich 2018 beginnen, sodass wir die Umsetzung im Jahr 2019 starten können.

Im Rahmen der Entwicklung unserer gesellschaftlichen Kooperationen werden wir 2018 unser Spenden- und Sponsoringmanagement strategischer aufsetzen und die hierfür notwendigen internen Prozesse implementieren. Ziel ist eine noch bedarfs- und zielorientiertere Ausrichtung. Mit der Förderung des Deutschen Nachbarschaftspreises 2018 der nebenan.de Stiftung wollen wir darüber hinaus ein Zeichen für nachbarschaftliches Zusammenleben setzen.

Umwelt

- 055 | Optimierung des Immobilienbestands als Hebel zum Klimaschutz
- 056 | Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
- 062 | Umweltschutz im Bestand
- 065 | Betrieblicher Umweltschutz
- 066 ↓ Auswirkungen von Transport und Logistik

Optimierung des Immobilienbestands als Hebel zum Klimaschutz

☒ 103-2

Managementansatz 103-2

Vonovia wirkt in zweierlei Hinsicht auf Umweltaspekte ein: zum einen über den Zustand der Wohnungen, zum anderen über die Art und Weise der Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit verbrauchen wir natürliche Ressourcen und Energie und tragen zum Ausstoß von Treibhausgasen bei.

Aus der Größe unseres Immobilienbestands erwächst für uns eine entsprechend große Verantwortung. Auch wenn wir als Vermieter nur teilweise Einfluss auf die Verbräuche haben – schließlich obliegt es den Mietern, frei über ihren Verbrauch an Strom, Wasser und Wärme zu entscheiden – so können z. B. energetische Modernisierungen, moderne Heizkessel oder Lösungen wie intelligente Thermostate zu einer deutlichen Reduktion des Energie- und damit des Emissionsverbrauchs beitragen.

Wir suchen in unseren Geschäftsprozessen laufend nach Möglichkeiten, die Ressourceneffizienz zu erhöhen, Verbräuche von Energie, Wasser und Materialien zu reduzieren und so die Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu vermindern. Ansatzpunkte bieten hier vor allem unsere Bautätigkeiten und Bewirtschaftung, der Betrieb unserer Unternehmenszentrale und unserer Standorte sowie unsere Transport- und Logistikleistungen.

Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand

☒ 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-1, 302-3, 302-4, 302-5, 305-5, CRE1

In den fast 350.000 Wohneinheiten von Vonovia in Deutschland und Österreich wird täglich Energie verbraucht. Die Gebäude sind somit für einen erheblichen Teil der CO₂-Emissionen unseres Unternehmens verantwortlich. Durch umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen und über moderne Neubauten wollen wir die Energieeffizienz in unserem Bestand steigern und die Freisetzung von Emissionen vermindern.

Managementansatz Klimaschutz durch Modernisierungen und Neubau 103-2, 302-5

Vonovia hat sich zum Ziel gesetzt, im Rahmen seiner Neubautätigkeiten und der energetischen Gebäudemodernisierungen die Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung sowie das Ziel des Pariser Klimaabkommens zu unterstützen. Diese sehen bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand vor. Vor diesem Hintergrund ergreifen wir Maßnahmen, mit denen wir den Energieverbrauch in unseren Objekten reduzieren und die Emission von Treibhausgasen verringern.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Ein hoher Energiestandard, den wir durch energetische Modernisierungen und energieeffiziente Neubauten erreichen, senkt den Energieverbrauch der Wohnungen. Dies bringt den Mietern geringere Nebenkosten und ermöglicht Vonovia, sich am Markt weiter erfolgreich mit attraktivem, bezahlbarem Wohnraum zu positionieren.

Bei den durchgeführten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ist uns wichtig, dass diese für unsere Mieter wirtschaftlich tragbar sind. Daher passen wir die Modernisierungsmaßnahmen – und damit die Umlage – individuell an die jeweiligen Immobilien an. Schließlich ist uns bewusst, dass die Akzeptanz für höhere Mieten begrenzt ist. Der notwendige Ausgleich zwischen ökologisch optimalen Maßnahmen und der Minimierung sozialer Belastungen ist allerdings ein Aspekt, der uns vor dem Hintergrund des aktuellen Baubooms und der steigenden rechtlichen Anforderungen vor Herausforderungen stellt. Denn die Preise für Materialien und eingekaufte Bauleistungen steigen kontinuierlich an. Aus diesem Grund werden wir den Technischen Service weiter ausbauen, um wichtige Leistungen selbst anbieten zu können und die Kosten möglichst niedrig zu halten.

Uns ist bewusst, dass die Immobilienbranche das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 nur erreichen kann, wenn erhebliche Anstrengungen in der energetischen Sanierung des Bestandes unternommen werden. Vonovia möchte und kann hierzu einen substantiellen Beitrag leisten.

Daher beteiligen wir uns aktiv an dem Diskurs zur Gestaltung des Klimawandels und bauen Impulse unserer Stakeholder aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft in unsere Überlegungen ein. So sind wir beispielsweise Mitglied im Verein KlimaDiskurs.NRW e. V. und nehmen am Dialogforum des im Juni 2017 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) gestarteten Dialogforums „Wirtschaft macht Klimaschutz“ teil. In dem auf zwei Jahre angelegten Austauschprozess sollen Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vernetzt und konkrete Klimaschutzmaßnahmen in Unternehmen angestoßen werden. 102-13

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Energetische Modernisierungen

Um unsere ökologischen Ziele zu erreichen, haben wir im Geschäftsjahr 2017 unser Modernisierungsprogramm ausgebaut. Dabei verfolgen wir das Ziel mindestens 3% unseres Gebäudebestands jährlich energetisch zu sanieren.

Gebäudehülle: Der Fokus unserer Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudehülle lag 2017 auf der Fassadendämmung, dem Fensteraustausch und der Dach- und Kellergeschossdeckendämmung. Wir erfüllen dabei die gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vollständig. Ein großer Teil der Modernisierungen wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert. Der KfW-Standard, dessen Erfüllung für die Förderung eine Voraussetzung ist, geht über die Effizienz-Anforderungen der EnEV sogar hinaus. 2017 wurden innerhalb des Modernisierungsprogramms insgesamt 17.264 Mieteinheiten mit KfW-Mitteln saniert; diese Zahl umfasst die energetische Gebäude- und die Heizungsmodernisierung.

Die Förderprogramme der KfW unterscheiden im Rahmen der Gebäudemodernisierung im Wesentlichen zwei Aspekte:

- > Der KfW152-Standard umfasst die Umsetzung von energetischen Einzelmaßnahmen wie Fensteraustausch und Fassadendämmung.
- > Der KfW151-Standard umfasst die Sanierung eines Gebäudes, bei der die Umsetzung der Einzelmaßnahmen in Summe zur Erreichung eines KfW-Effizienzhaus-Standards führt.



~ 5 %

Modernisierungsquote 2017

Quote lag über dem Ziel
von 3% jährlich

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der erzielten Energieeffizienz (KfW151-Standard) und damit der Erreichung eines Effizienzhaus-Standards oder den ergriffenen Maßnahmen (KfW152-Standard).

2017 haben wir in Berlin zum ersten Mal ein Pilotprojekt zur Gebäudemodernisierung im KfW151-Förderprogramm erfolgreich umgesetzt. Ziel war der Bau eines KfW-Effizienzhauses 100. Damit wird neben der Gebäudemodernisierung im KfW152-Förderprogramm ein weiterer Weg der Gebäudemodernisierung eingeschlagen. Weitere Projekte gemäß KfW151 befinden sich mittlerweile in der Umsetzung bzw. wurden bautechnisch abgeschlossen. 103-3

Heizungsanlagen: Der Fokus unserer Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Wärmeversorgung lag 2017 auf dem Kesseltauschprogramm, d. h. auf dem Einbau neuer Gas-Brennwertkessel. In unserem Bestand befinden sich noch immer Objekte mit veralteten Beheizungssystemen wie Kohle- oder Öl-Einzelöfen und Nachtspeicherheizungen. Sie entsprechen nicht mehr den aktuellen Wohn- und Energieeffizienzstandards. Deshalb tauschen wir veraltete Beheizungssysteme sukzessive aus.

Im Heizungsmodernisierungsprogramm 2017 wurden Heizungen ausgetauscht, die rund 15.000 Haushalte mit Wärme versorgen. Dadurch konnten wir die CO₂-Emissionen unserer Heizungsanlagen um rund 7.400 Tonnen CO₂ senken. 103-3

Gebäudemodernisierungen 2017 nach Regionen

Gesamt
 € 436,5*
 17.623



€ Investitionsvolumen in Mio. €
 17 Wohneinheiten

* Das Investitionsvolumen in dieser Darstellung bezieht sich ausschließlich auf das Vonovia Gebäudemodernisierungsprogramm (ohne Aufstockungen). Dabei werden auch Maßnahmen berücksichtigt, die über das Geschäftsjahr 2017 hinausgehen (aber in diesem begonnen haben).

TOP-10-Modernisierungsstandorte nach Investitionshöhe

Region	Stadt	WE	Fläche (in m ²)	Investitionsvolumen (in Mio. €)
West	Dortmund	2.391	141.286	50,1
West	Essen	1.589	97.023	40,7
Südost	Dresden	2.309	125.321	35,5
Nord	Hannover	1.060	60.296	25,9
Nord	Hamburg	632	44.316	18,7
West	Bielefeld	634	41.252	17,4
Ost	Berlin	860	56.181	16,7
Nord	Bremen	685	41.495	14,0
Nord	Osnabrück	361	23.883	13,3
Mitte	Frankfurt	342	21.729	11,6
Gesamt		10.863	652.782	244,0

Treibhausgasreduktion: Im Rahmen des Programms „Energetische Gebäudemodernisierung“ haben wir im Programmjahr 2017 die Dämmungen für eine Wohnfläche von über 1.1 Mio. Quadratmetern in knapp 390 Projekten bzw. ca. 17.600 Wohneinheiten erneuert. [103-3, 302-5](#)

Die im Programmjahr 2017 durchgeführten Maßnahmen führten zu einer Einsparung von rund 69.000 MWh (2016: 42.000 MWh) des Endenergiebedarfs in unserem Gebäudebestand. Die CO₂-Emissionen konnten 2017 um rund 22.400 Tonnen (2016: 13.000 Tonnen) gesenkt werden. Dies entspricht einer Energieeinsparung innerhalb der im Programmjahr 2017 sanierten Gebäude von 46 % bzw. einer Reduzierung der CO₂-Emissionen um 47% (2016: 47,5 % bzw. 48 %). [302-4](#)

Auf Basis der Energieausweise für 42.481 Mietobjekte lag die durchschnittliche Energieintensität unserer Gebäude 2017 bei rund 158,4 kWh/m² (2016: 46.407 Gebäude und 165,1 kWh/m²). Damit konnten wir den Vorjahreswert erneut verbessern. [302-3, CRE1](#)

Neubau

Bei unseren Neubauprojekten setzen die Vorgaben der EnEV den Rahmen für die Energieeffizienz unserer Gebäude. Den durch die EnEV vorgegebenen Basisstandard unterschreiten wir dabei teilweise um bis zu 10 %. Dazu nutzen wir intelligente Konstruktionsweisen, z. B. eine Holztafelbauweise, Kerndämmung oder die Anwendung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen). Mitunter sind bereits Baugenehmigungen – so beispielsweise für unser Projekt am Frankfurter Westring – mit weiteren Anforderungen eines städtischen Förderprogramms zur Einhaltung besonderer energetischer Maßnahmen und Einsparungen verknüpft. Durch die gemeinsame Anstrengung von Kommune und Unternehmen sind Unterschreitungen der EnEV um bis zu 10 % möglich. [103-3](#)

Sobald Neubauten die energetischen Standards der sogenannten KfW-Effizienzhäuser erfüllen, können diese mithilfe des Förderprogramm KfW153 umgesetzt werden.

Im Programmbereich Neubau setzen wir standardmäßig auf den Modul- und Fertigteiltbau. Durch die großvolumige Vorproduktion im Werk können Bauwerke in der

Errichtung energieeffizienter erstellt werden. Dies trägt zur Schonung von Umweltressourcen bei.

Ausblick auf 2018

Die ersten Erfahrungen aus den Jahren 2016 und 2017 dienen als wichtige Erfahrungsgrundlage für die deutliche Ausweitung des Neubauvolumens in den kommenden Jahren. Nach Bochum, Bayreuth und Dortmund stehen nun unter anderem Neubauten in München, Bremen, Hamburg, Berlin und Frankfurt an. Beim Neubau setzt Vonovia auf gezielte Nachverdichtung und Dachaufstockung mit vorgefertigten Modulen und verfolgt drei Ansätze dieser modularen Bauweise über Holzhybrid, Stahlskelett und Betonfertigbau. Bedingt durch die teilweise langen Vorlaufzeiten der Planungsrecht- und Baurechtschaffung werden nicht alle Projekte einen Baubeginn auf der Baustelle in den Jahren 2018 und 2019 haben. Für 2019 planen wir Neubauten für über 1.000 Wohnungen (Neubauten und Dachgeschoßaufstockungen) anzustoßen. So befindet sich beispielsweise unser Neubauprojekt in Münster mit 20 Wohneinheiten erfolgreich in der Umsetzung. Die Baufertigstellung wird für Sommer 2018 erwartet. Ein weiteres Neubauprojekt in Essen mit voraussichtlich 65 Wohneinheiten befindet sich zurzeit in Planung. Baubeginn ist für Herbst 2018 vorgesehen. Beide Projekte werden als KfW-Effizienzhäuser 40 gemäß KfW153 umgesetzt. Außerdem führen wir auch weiterhin kontinuierlich energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie den Einbau von neuen Heizungen in unserem Bestand durch.

Managementansatz dezentrale Energieversorgung und erneuerbare Energien [103-2](#)

Der Einsatz von regenerativen Energiequellen erhält im Zuge von Neubau- und Modernisierungsprojekten eine immer größere Bedeutung. Wir sehen hierin einen spannenden und wirkungsvollen Hebel für mehr Klimaschutz und unseren Beitrag zu einer gelingenden Energiewende in Deutschland. Gleichzeitig steigt das Angebot an interessanten Förderprogrammen und auch Entwicklungen in der Gesetzgebung, z. B. das Mieterstromgesetz, stärken die Projekte zur Dezentralisierung zusätzlich. Vonovia ist bestrebt, den Einsatz von regenerativen Energiequellen und dezentralen Energiesystemen bereits früh in der Planungsphase im Bereich

Neubau und Modernisierung zu berücksichtigen und so die Energieversorgung der Zukunft mitzugestalten.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Vonovia will die Stromerzeugung aus PV-Anlagen kontinuierlich ausbauen. Wir sehen dies als große Chance unsere Objekte im Bestand nicht nur als Verbraucher von Energie zu begreifen, sondern auch als Produzenten und Speicherorte von Energie. Dabei geht es nicht nur um die Produktion von Energie, sondern um deren intelligente Nutzung. Daher bemühen wir uns, alle neuen PV-Anlagen technisch so umzusetzen, dass sie mieterstromfähig sind, d. h. der erzeugte Strom primär direkt im Haus oder an E-Ladestationen verbraucht werden kann. Dabei besteht die Herausforderung darin, ein Konzept für die Verbrauchsmessung und die Abrechnung zu entwickeln und den Netzanschluss einzelner Gebäude und von Quartieren sicherzustellen. In diesem Zuge wollen wir digitale Messkonzepte, Smart Meter, einsetzen, die dem Mieter eine Visualisierung von Erzeugung und Verbrauch ermöglichen.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Photovoltaik

Im Berichtszeitraum haben wir weitere 47 PV-Anlagen mit einer Leistung von 2.096 kWp gebaut und in Betrieb genommen. Damit erhöht sich unser Anlagenportfolio auf 206 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 5.500 kWp. Die jährliche Stromproduktion steigt damit auf insgesamt ca. 5.500 MWh (2016: 3.500 MWh), was einer CO₂-Einsparung von ca. 2.900 Tonnen entspricht. 302-1, 302-4

Ende 2016 wurde in Zusammenarbeit mit externen Kooperationspartnern das erste Pilotprojekt zur dezentralen Energieversorgung in Mainz realisiert, um unsere Mieter kostengünstig mit vor Ort produziertem Solarstrom zu versorgen. Seit Februar 2017 wird der erste Mieter mit Mieterstrom beliefert – die Beteiligung seitens der Mieter liegt jedoch noch unter den Erwartungen. Um die Mieterbeteiligung bei solchen Projekten zu steigern, ist geplant dieses Geschäftsfeld vollständig in die Prozesswelt der Vonovia Energie Service GmbH zu überführen und damit die Kundengewinnung einfacher und effektiver zu gestalten. 302-4

Darüber hinaus haben wir einen Batteriespeicherpiloten realisiert, der Strom aus einer PV-Anlage zwischenspeichert. In den Abendstunden liefert der Speicher Strom für Heizungs- und Lichtversorgung des Gebäudes.

Blockheizkraftwerke

Zur Steigerung der Energieeffizienz unserer Wohnungen nutzen wir auch Blockheizkraftwerke (BHKW). BHKW werden zur Versorgung der Mieter mit Wärme und zur effizienten Stromgewinnung eingesetzt. 2017 wurden 27 gasbetriebene Blockheizkraftwerke im Bestand von Vonovia betrieben. Die Stromproduktion konnte auf insgesamt 494 MWh gesteigert werden. Bei bestehenden BHKWs wollen wir durch Optimierungen die Laufzeiten steigern. Hierfür sind bereits erste Pilotprojekte geplant. 302-1, 302-4

Energievertrieb

Vonovia bietet seinen Mietern einen einfachen und komfortablen Abschluss eines Strom- und/oder Gasvertrags an. Wir beliefern unsere Kunden ausschließlich mit Grünstrom. Am Ende einer Lieferperiode weisen wir dies mit entsprechenden Zertifikaten, die in der Regel aus norwegischen Wasserkraftwerken stammen, nach. Im Jahr 2017 haben wir den Energievertrieb erstmals pilotiert. Im Laufe des Jahres 2018 wollen wir den Energievertrieb in allen Regionen einführen.

Mieterinformation

Vonovia hat einen sehr geringen direkten Einfluss auf den Energie- und den Wasserverbrauch der Mieter. Um die Bedeutung von Energiesparen und Ressourcenschonung auch gegenüber unseren Mietern zu kommunizieren, informieren wir sie regelmäßig durch unser Kundenmagazin „zuhaus“ sowie durch Flyer über die Möglichkeiten, Energie zu sparen. So erklären wir z. B. die Funktionsweise moderner Heizungen und geben Tipps für sinnvolles Heizverhalten. Darüber hinaus sensibilisieren wir unsere Mieter hinsichtlich eines verantwortungsvollen und ressourcenschonenden Umgangs mit Wasser.

Mobilität

Bei zukünftigen Neubauten werden projektbezogen Ladesäulen für Pkws und E-Bikes mit eingeplant. Auch Carsharing beziehen wir vermehrt in unsere Planungen ein. Unser Ziel ist es, unsere Mieter für alternative Mobilitätsformen zu begeistern und uns – neben der Energiewende – auch aktiv an der Verkehrswende zu

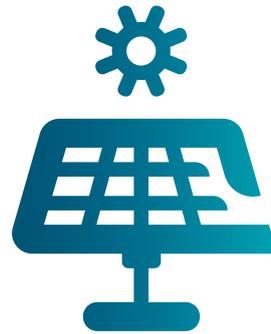
beteiligen. Aus diesem Grund bauen wir zunehmend Carsharing-Stellplätze und reduzieren die Anzahl der Pkw-Stellplätze. Im Neubau Frankfurt Westring haben wir beispielsweise anstelle von 12 PKW-Stellplätzen drei Carsharing-Stellplätze gebaut. 103-3

Unser Unternehmen hat sich an rund 45 Standorten am Förderprogramm des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) beteiligt. 2018 sollen die ersten geförderten Ladesäulen auf Vonovia-Gelände gebaut werden. Unsere Mieter haben seit Kurzem die Möglichkeit sich gegen eine monatliche Miete einen Ladepunkt am Stellplatz installieren zu lassen.

Ausblick auf 2018

Das Geschäftsfeld Photovoltaik wollen wir künftig weiter ausbauen. Derzeit arbeiten wir an einer Strategie zur Umsetzung eines Massenprozesses, um bestehende Gebäude von Vonovia mit PV-Anlagen auszustatten. Hierfür führen wir eine Solarkatasteranalyse durch, um geeignete Dächer digital zu identifizieren. Im nächsten Schritt wollen wir ein langfristiges Ausbauprogramm aufstellen und den Bau von PV-Anlagen mittels serieller und standardisierter Ausführung massentauglich machen. Ergänzend streben wir an, Neubauten grundsätzlich mit PV-Anlagen auszustatten und prüfen jedes neue Bauvorhaben hinsichtlich einer möglichen Realisierung.

Darüber hinaus prüfen wir, wie wir weiteren Mehrwert durch PV-Anlagen erzeugen können. Dazu planen wir in Dresden die Pilotierung einer PV-Anlage in Kombination mit einem stationären Batteriespeicher und einem E-Mobilitätskonzept. In Berlin planen wir die Realisierung eines Gebäudekomplexes mit einer PV-Anlage in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk und einem E-Mobilitätsangebot. In Delmenhorst prüfen wir die Realisierung eines Arealnetzes mit PV-Anlage und Blockheizkraftwerk im Zuge einer Quartiersmodernisierung.



206

Photovoltaikanlagen 2017

+47 gegenüber 2016

5.510 MWh

**Durch Photovoltaikanlagen
jährlich erzeugter Strom**

2.900 Tonnen

**CO₂-Einsparung
durch Photovoltaikanlagen**

Umweltschutz im Bestand

☒ 102-9, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2 204-1

Für Vonovia geht der Schutz der Umwelt über die Steigerung der Energieeffizienz und die Reduktion des Ressourcenverbrauchs hinaus und umfasst auch den Umweltschutz während Um- und Neubauten, sowie Themen rund um das Abfallmanagement im Immobilienbestand und unsere Lieferkette. Auch hier achten wir auf die Umweltverträglichkeit unserer Handlungen.

Managementansatz Umweltschutz während Um- und Neubauten 103-2, 103-3

Bei unseren Bautätigkeiten achten wir darauf, dass die gesetzlichen Standards zum Schutz der Umwelt ausnahmslos eingehalten werden und stellen dies auch sicher, wenn wir neue innovative Konzepte, z. B. den Bau eines Holzhybriden im Frankfurter Knorr-Quartier, umsetzen. Für unsere Neubauten prüfen wir Zertifizierungsmöglichkeiten nach der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und streben diese soweit möglich an.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Abfallmanagement: Auf unseren Baustellen spielen vor allem das Abfall- und das Abwassermanagement eine große Rolle. Die fachgerechte Entsorgung der eingesetzten Mittel ist Teil der Ausbildung eines jeden Monteurs, da Umwelt- und Arbeitsschutz oft Hand in Hand gehen: Die Mitarbeiter des Technischen Service werden im Rahmen einer Ersts Schulung und danach regelmäßig durch ihre Fach- und Führungsvorgesetzten in Bezug auf die ordentliche Trennung und fachgerechte Entsorgung von unterschiedlichen Materialien, Baustoffen usw. eingewiesen. Viele Umweltschutzfragen sind bei Vonovia über die Environmental-Health-and-Safety-Vorschriften (EHS) geregelt. 103-1

Bei der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungsbeständen werden wir häufig mit Schadstoffen konfrontiert, die einer besonderen Entsorgung bedürfen.

Altlasten und Schadstoffe, wie z. B. Asbest, müssen rechtzeitig erkannt werden, um eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten. Nachunternehmer sind verpflichtet, das Abfallmanagement für die betreffenden Bauobjekte komplett zu übernehmen. Im Falle von Asbestentsorgungen werden Konzessionen und Nachweise vom Einkauf nachgehalten.

Die bundesweite Entsorgung von Abfällen und Gefahrstoffen erfolgt durch unseren Partner Dortmunder Gesellschaft für Abfall (DoGA). Dort erfolgen sämtliche Dokumentationen über Entsorgungsmengen und Abfallfraktionen. Hierzu gehen dem Technischen Service regelmäßig Berichte zu. Die erforderlichen Anzeigen nach § 53 Kreislaufwirtschaftsgesetz sind für den Technischen Service bei den zuständigen Umweltbehörden gestellt worden.

Möglicherweise belastete Bauteile und Materialien werden vor dem Ausbau durch ein zertifiziertes Fachlabor analysiert und ggfs. Entsorgungskonzepte mit den ausführenden Firmen und den beteiligten Behörden abgestimmt. Die Ausführung der Arbeiten wird durch Fachpersonal der Firmen überwacht und durch beauftragte Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren auf den Baustellen überprüft. Die Entsorgungsnachweise werden dokumentiert.

Umweltverträgliche Materialien: Vonovia achtet grundsätzlich darauf, dass die verarbeitenden Firmen mit umweltverträglichen Materialien arbeiten, die die Gewässer nicht belasten (mineralischer Putz etc.).

Besonders bei der Stahlmodulbauweise wurde auf den Einsatz von rein mineralischen Dämmstoffen geachtet. Bei Sandkästen und Sitzbänken verwenden wir ausschließlich FSC-zertifizierte Nutzhölzer.

Ausblick auf 2018

Für die kommenden Jahre prüfen wir die Einführung von Umweltschutzrichtlinien und -standards für Neubauprojekte, an denen sich Mitarbeiter und Dienstleister orientieren können. Dahingehend werden wir auch das Abfallmanagement auf unseren Baustellen sowie durch unsere Subunternehmer weiter ausbauen und den Einsatz umweltverträglicher Materialien vermehrt prüfen.

Managementansatz Abfallmanagement im Bestand 103-2, 103-3

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Im Bereich der Abfallvermeidung und des Recyclings unterstützen wir unsere Mieter bei der Mülltrennung. Ein Dienstleister übernimmt die Nachsortierung des Hausmülls, was die Recyclingquote erhöht. Auf diese Weise können ca. 50 % des Restabfallvolumens eingespart bzw. ein größerer Teil wiederverwertet werden. Für die Mieter rechnen sich der Einsatz eines Dienstleisters und die höhere Recyclingquote aufgrund der reduzierten Abfallgebühren bzw. der geringeren Betriebskosten. 203-2

Gleichzeitig gilt es auch in diesem Bereich, Produktverbesserungen für die Mieter zu erreichen. Dies kann z. B. durch innovative Dienstleistungskonzepte, z. B. im Neubau bei der Gestaltung der Müllstandplätze geschehen. Hierbei werden aktuell standardisierte und modular aufgesetzte Müllstandplatzkonzepte entwickelt, die im Rahmen des modularen Neubaus effizient und im Sinne des einfacheren Handlings sowie der einheitlichen Optik eingebracht werden können.

Ausblick auf 2018

Wir orientieren uns in Richtung barrierefreie Müllentsorgung, um unsere Quartiere noch attraktiver zu machen. Im Rahmen der Quartiersentwicklung prüfen wir daher die Möglichkeit barrierefreier Müllstandplätze. Hier wird der Müllstand im Boden eingelassen und ist so besser zugänglich.

Managementansatz Umweltstandards in der Lieferkette

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Vonovia kauft Materialien in großen Mengen: Dazu gehören Sanitär-, Elektro- und Malerbedarfe sowie Bodenbeläge, Fliesen und Wärmedämmverbundsysteme sowie Werkzeug, Arbeitskleidung, der Fuhrpark und die Büroausstattung. Die eingekauften Materialien stammen fast ausschließlich aus Produktionsstätten innerhalb der Europäischen Union. Gehölze und Pflanzen beziehen wir ausschließlich aus regionalen Beständen. Die Berücksichtigung von deutschen und europäischen Normen und Vorschriften erfolgt in Abstimmung zwischen den technischen Betriebsleitern und dem Einkauf. 102-9, 204-1

Bei allen Neubauten sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist Vonovia bestrebt, nach KfW-Standard zu modernisieren. Dementsprechend wird der Einkauf von Baumaterialien darauf hin ausgerichtet.

Im Zuge von Sortimentsstandardisierungen spielen Nachhaltigkeitskriterien wie die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Rohstoffe oder Produktionsverfahren und -bedingungen eine besondere Rolle. Wir wählen unsere Lieferanten und Subunternehmer sorgfältig aus und stellen eine enge Betreuung sicher. Darüber hinaus sind alle notwendigen Konzessionen für Bauleistungen durch Subunternehmer vorzulegen und regelmäßig zu erneuern. Dieser Prozess wird von Vonovia aktiv gemanagt. 103-3

Ende 2017 haben wir ein neues modulares Spielplatzkonzept eingeführt. Bei der Auswahl des Herstellers haben wir den energetischen Fußabdruck als Auswahlkriterium herangezogen. Dieser trifft eine Aussage darüber, wie viel Energie im Produktionsprozess für vandalismusresistente Stahlgeräte aufgewendet wird. [308-1](#)

Im Rahmen verschiedener Pilotprojekte arbeitet Vonovia auch unmittelbar mit den Herstellern zusammen. Dies ermöglicht uns den direkten Austausch mit dem Hersteller in Hinblick auf Produkteigenschaften oder sogar die gemeinsame Entwicklung der Produkte. Letztendlich führt dies zu einer verstärkten Qualitätssicherung und zusätzlich zu einer erhöhten Transparenz in der Lieferkette.

Ausblick auf 2018

Für die Zukunft prüfen wir die Einführung eines standardisierten Prozesses und eines einheitlichen Systems zur Auswahl und Bewertung von Lieferanten mit Blick auf ökologische Aspekte. Gleiches gilt für die Beschaffung von umweltverträglichen Produkten durch uns und unsere Subunternehmer sowie die Einführung von ökologischen Standards und Richtlinien für Lieferanten.

Betrieblicher Umweltschutz

☒ 103-2, 302-3, CRE1

Vonovia ist bestrebt, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sich durch das eigene Handeln ergeben, so gering wie möglich zu halten. Wir prüfen unsere Prozesse daher kontinuierlich auf entsprechende Optimierungspotenziale.

Managementansatz

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2

Ein großer Teil der Vonovia Mitarbeiter erbringt seine Tätigkeiten vorwiegend in angemieteten Büroflächen, insbesondere an den Standorten Bochum, Duisburg und Dresden sowie in den großen Ballungszentren.

Bei geplanten Neuanmietungen berücksichtigen wir bei der Auswahl von geeigneten Gewerbeflächen die Energieeffizienz der Gebäude, um eine energiesparende und ressourcenreduzierende Nutzung zu ermöglichen.

Im Geschäftsbetrieb optimieren wir den Ressourceneinsatz durch die Verwendung von umweltverträglichen Ausstattungs- und Büromaterialien. Die Digitalisierung der Mieterakten sowie der internen Verwaltungsvorgänge hat bereits zur Verringerung des Papierverbrauchs im Geschäftsbetrieb geführt. Seit einigen Jahren setzen wir durch den Einsatz unseres digitalen Monteurportals auf die Möglichkeit der Digitalisierung bei der Abwicklung von Aufträgen mit Subunternehmen. Diese möchten wir stetig weiterentwickeln und haben mit einem Kooperationspartner ein Pilotprojekt aufgesetzt.

Der Einsatz von energiesparender IT- und Drucktechnik führt ebenso zur Optimierung des Ressourcenverbrauchs. Müssen wir IT-Hardware austauschen, wird diese soweit möglich weitervermarktet und nur notfalls entsorgt. Als weitere Maßnahme, um den Ressourceneinsatz in unseren eigenen Geschäftsabläufen zu vermindern und die Effizienz zu erhöhen, hat Vonovia in selbstgenutzten Verwaltungsgebäuden diverse Möglichkeiten zur Energie- und Ressourceneinsparung identifi-

ziert, die in der laufenden Bewirtschaftung umgesetzt werden. Zum Beispiel streben wir grundsätzlich an, die Anzahl von Ausdrucken im gesamten Betrieb zu reduzieren und führen Geschäftsreisen mit der Bahn und möglichst nicht mit dem Pkw durch.

Der Energieverbrauch durch die Nutzung von Strom und Heizenergie in der Hauptverwaltung von Vonovia in Bochum und den beiden Kundenservicecentern in Duisburg und Dresden betrug im Jahr 2017 insgesamt 7.768 MWh (3.390 MWh Strom und 4.377 MWh Wärme). Dies entspricht einem Verbrauch von 263 KWh pro Quadratmeter Bürofläche. Der genannte hohe Energieverbrauch ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die Hauptverwaltung von Vonovia im Berichtszeitraum noch in einer angemieteten Büroimmobilie befindet, die aufgrund diverser Gebäudespezifika nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein energieeffizientes Gebäude entspricht.

Ausblick auf 2018

Vonovia hat eine neue Unternehmenszentrale in Bochum errichtet. Die Büroimmobilie erfüllt die aktuellen Anforderungen bezüglich Energieeffizienz, Energieverbrauch und Nachhaltigkeit. Das nach dem DGNB-Gold-Standard zertifizierte Bürogebäude wurde im Juni 2018 eingeweiht. Das Gebäude besitzt ein energieeffizientes Heiz- und Kühlsystem und eine Photovoltaik-Anlage zur Energieerzeugung. Außerdem wurden neun Ladesäulen für Elektrofahrzeuge à 22 kW errichtet. Die neue Unternehmenszentrale ist damit ein weiterer Beitrag, den Energieverbrauch in unserem Geschäftsbetrieb so ressourcenschonend wie möglich zu gestalten. 302-3, CRE1

Auswirkungen von Transport und Logistik

☒ 103-2, 103-3, 302-4

Ein wichtiger Teil der Arbeit von Vonovia findet vor Ort in den Beständen statt. Über die Präsenz unserer Mitarbeiter an den Standorten können wir für unsere Kunden eine bestmögliche Betreuung gewährleisten. Im Rahmen ihrer Tätigkeit müssen unsere Mitarbeiter zu den Immobilien fahren. Trotz einer grundsätzlich guten, logistischen Aufstellung haben wir auch hier verschiedene Ansatzpunkte identifiziert, um die Mobilität noch ressourcenschonender und umweltverträglicher zu gestalten.

Managementansatz 103-2, 302-4

Der Vonovia Wohnungsbestand erstreckt sich über ganz Deutschland und in Österreich auf Wien, weshalb wir auf effiziente Prozesse angewiesen sind. Unsere Monteure, unsere Objektbetreuer und Gärtner sind täglich vor Ort im Einsatz. Aus diesem Grund ist das Thema Mobilität für uns von großer Bedeutung. Um unsere Umweltauswirkungen so gering wie möglich zu halten, haben wir verschiedene Maßnahmen ergriffen, um unsere Prozesse im Bereich Transport und Logistik so weit wie möglich zu optimieren.

Der Technische Service ist ein zentraler Bereich unserer Geschäftstätigkeit, dessen Kapazitäten wir in Zukunft noch weiter ausbauen wollen. Seine Verfügbarkeit und Reaktionszeit sollen zukünftig mindestens auf gleich hohem Niveau bleiben, da diese beiden Faktoren die Kundenzufriedenheit maßgeblich beeinflussen. Damit dies möglich ist, sind die Mobilität der Monteure und die Optimierung der unterstützenden Prozesse wichtige Aspekte. Dies trifft auch für unsere Objektbetreuer, die ständig in unseren Beständen unterwegs sind, zu.

→ S. 67

Die Mobilität unserer Mitarbeiter wird vor allem durch die beträchtliche Fahrzeugflotte gewährleistet. 3.654 Autos entfallen auf den Technischen Service, 4.244 Fahrzeuge zählt die Flotte von Vonovia insgesamt.

Entsprechend hoch sind die Verbräuche und damit die CO₂-Emissionen, die durch den Fuhrpark verursacht werden. Um den Ressourceneinsatz zu verbessern und die Auswirkungen auf die Umwelt trotz einer wachsenden Fahrzeugflotte zu vermindern, setzt Vonovia an den Punkten Fahrzeugflotte und Fahrkilometer an. Damit sollen der Treibstoffverbrauch und damit der CO₂-Ausstoß nur unterproportional wachsen.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Fahrzeugflotte

Vonovia setzt auf moderne, verbrauchsgünstige Fahrzeuge und regelmäßige Wartungen, um die Effizienz im Fuhrpark zu optimieren. Generell wird jedes Fahrzeug mit Navigationssystem bestellt, sodass der Nutzer die bestmögliche Route wählen kann. Darüber hinaus nutzt Vonovia Tourenoptimierung, damit Leerfahrten entfallen, die zufahrenden Strecken möglichst kurz gehalten werden und die Fahrzeuge konsequenter ausgelastet sind.

In unserem Fahrzeugpool achten wir darauf, dass unsere Autos auf dem neuesten technischen Stand sind und somit auch den neuesten Abgasnormen entsprechen. Alle neu in den Fuhrpark aufgenommenen Fahrzeuge entsprechen der EURO 6 Norm.

Insgesamt 169 Mitarbeiter fahren darüber hinaus inzwischen mit Dienstfahrrädern, neun davon e-Bikes, durch unsere Quartiere. Die Initiative für diese Mobilitätsform ging von der Region Mitte aus. Sie ist mit 20 Fahrrädern gestartet und stellt nun bereits allein in Frankfurt 19 Fahrräder bereit. Mit den Fahrrädern zeigen die Mitarbeiter noch mehr Präsenz vor Ort, sie können von den Mietern leichter angesprochen werden und schonen die Umwelt.

Als eines der ersten Unternehmen hat Vonovia zudem den Elektrotransporter StreetScooter in die Flotte aufgenommen. Seit Mai 2017 testen wir vier Fahrzeuge auf ihre Praktikabilität im Alltag und überprüfen weiter eine mögliche Umstellung der Fahrzeugflotte auf E-Fahrzeuge.

Fuhrparksoftware

2017 haben wir eine Fuhrparksoftware implementiert, durch die wir die Kraftstoffverbräuche systematisch erfassen und auswerten können. Vielverbraucher weisen wir hierbei auf die entstehenden Kosten und CO₂-Emissionen aktiv hin und sensibilisieren sie hinsichtlich einer spritsparenden Fahrweise. Die gesamte Kommunikation und Dokumentation erfolgt digital.

Reduktion der Fahrkilometer

Zentralisierung von Prozessen: Im Bereich Transport und Logistik setzen wir so weit wie möglich auf Zentralisierung. Unser Reparaturcenter nimmt z. B. Reparaturanfragen an und koordiniert die Termine für die Monteure. Die Mitarbeiter dort können anhand der Aufträge genau sehen, an welchem Ort Bedarf ist und den Aufwand abschätzen, und so eine ressourcenschonende und kosteneffiziente Terminabfolge für die Monteure festlegen. Die Touren werden auf diese Weise effizient geplant. Das spart Zeit, Fahrkilometer und Kosten und schont die Umwelt.

Darüber hinaus achten wir bei der Vergabe von Aufträgen an unsere Monteure auf einen wohnortnahen Einsatz, sodass lange Anfahrten bereits zu Arbeitsbeginn vermieden werden. Einige Wohnungsbestände sind weit abgelegen von den Standorten unseres Technischen Services – hier beauftragen wir lokale Subunternehmer zur Durchführung der handwerklichen Arbeiten, um lange Wege unserer Monteure zu vermeiden.

Weiterhin ist es unser Ziel, dass unsere Monteure so integriert und vernetzt denken, dass ein Auftrag nach Möglichkeit nur einmal angefahren werden muss. Dies erreichen wir, indem der Servicemonteure vor Ort kleinere Arbeiten aus anderen Gewerken mit erledigt, um die Reparatur abzuschließen. Hierzu werden die Monteure, falls erforderlich, qualifiziert.

Innovative Logistikkonzepte: Darüber hinaus werden die Ersatzteile und Materialien, die unsere Monteure täglich benötigen, zum großen Teil über Nacht direkt in das Monteurfahrzeug geliefert. Durch diese „Overnight“-Belieferung sparen wir durch die wegfallende Abholung des Materials am Standort oder beim Baustoffhändler Zeit und Kilometer. Durch die konsequente Verfolgung dieses Ansatzes, die Schulung unserer Mitarbeiter und die Optimierung des Sortiments konnte das Volumen der Direktbelieferung im Jahr 2017 um 25% gesteigert werden. Ist die „Overnight“-Belieferung für einzelne Materialien und Ersatzteile nicht möglich, kann die Ware bei einem unserer Handelspartner, die über ein dichtes Filialnetz verfügen und somit kurze Wege ermöglichen, abgeholt werden.

Erfolgreich ist auch die sogenannte Leerwohnungs-Belieferung, bei der das Material mehrerer Gewerke durch Vonovia gebündelt und mit einer Lieferung angeliefert wird. Wir reduzieren dadurch die nicht effektive Zeit und vermindern Umweltbelastungen. Auch dieses Vorgehen ist inzwischen deutschlandweit als stabiler Prozess in unseren Abläufen etabliert. Die Entwicklung der Einkaufs- und Transportvolumina für diese Prozesse zeigt uns dabei den Erfolg unserer Maßnahmen auf, durch die wir einen Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen leisten. 103-3

Einsatz neuer Technologien: Im Rahmen des Smart Meterings werden Wohnungen mit einer intelligenten Heizkostenverbrauchserfassung und -abrechnung ausgestattet, die Daten werden mittels einer drahtlosen Technologie direkt zentral übertragen. Ein persönliches Ablesen der Heizungen ist damit nicht mehr notwendig. Dies spart Zeit, Wege und Kraftstoff und verringert so Treibhausgasemissionen. Aufgrund des Erfolgs des Pilotprojekts haben wir das Smart Metering 2017 weiter ausgebaut: Bereits rund 80.000 Wohneinheiten (2016: 30.000 Wohneinheiten) rechnen wir mithilfe neuester Technologie über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft für unsere Kunden ab.

Mitarbeiter

- 069 | Ständige Weiterentwicklung als Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit
- 073 | Aus- und Weiterbildung
- 078 | Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit
- 082 | Familie und Beruf
- 083 | ↓ Vielfalt und Chancengleichheit

Ständige Weiterentwicklung als Schlüssel zur Wettbewerbsfähigkeit

☒ 102-8, 102-16, 102-41, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 402-1, 405-1

Der Erfolg von Vonovia beruht auf den Fähigkeiten und Kompetenzen unserer Mitarbeiter, denn sie sorgen dafür, dass sich unsere Kunden bei uns wohlfühlen und sich unser Unternehmen stetig weiterentwickelt. Durch ihre Kompetenzen und ihr Engagement sichern wir unsere Wettbewerbsfähigkeit und den Erfolg unseres Unternehmens langfristig. Deshalb investieren wir kontinuierlich und gezielt in ihre fachliche und persönliche Weiterentwicklung.

Managementansatz 103-2

Für die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie braucht Vonovia gut ausgebildete, qualifizierte Mitarbeiter, denn unser Erfolg beruht ganz wesentlich auf ihrem Know-how, ihrem Engagement und ihrer Motivation. Die Veränderungen in unserem Umfeld und die Herausforderungen, denen unsere Mitarbeiter in ihrem Arbeitsalltag begegnen, machen darüber hinaus eine ständige Weiterentwicklung des Unternehmens, unseres Dienstleistungsangebots und unserer Mitarbeiter erforderlich. Daher sind Leistung, Wertschätzung und Verantwortung in Verbindung mit Teamgeist das Ziel unseres Personalmanagements. Im gesamten Unternehmen verfolgen wir die Strategie, jeden Mitarbeiter stärkenorientiert weiterzuentwickeln und auf der richtigen Position einzusetzen.

Wir verfolgen in unserem Personalbereich einen ganzheitlichen Ansatz und setzen auf eine langfristige Ausrichtung und auf ein verbindliches Miteinander. Wesentliche Aspekte sind die gezielte Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter in fachlicher und persönlicher Hinsicht, die Gesundheit unserer Mitarbeiter und die Arbeitssicherheit, besonders in der Handwerkerorganisation (Vonovia Technischer Service), aber auch

eine gute Work-Life-Balance. Darüber hinaus setzen wir uns für Diversity und ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld ein. Geleitet werden wir dabei von dem 2015 erarbeiteten Leitbild, das unsere Mission und Vision klar definiert und die Basis unserer Unternehmenskultur bildet.

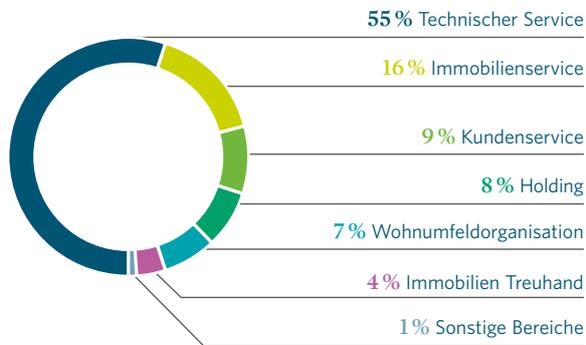
→ **S. 8** 102-16

Für die unterschiedlichen Unternehmensbereiche existieren unterschiedliche Verträge und Betriebsvereinbarungen. Nahezu alle unserer Mitarbeiter sind über Betriebsvereinbarungen abgedeckt, in denen ein Großteil unserer Regelungen festgeschrieben ist. 102-41

Personalstruktur

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigte Vonovia 8.448 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 7.437 Mitarbeiter), 1.838 davon sind weiblich und 6.610 männlich. Das Mitarbeiterwachstum resultiert aus dem Mitarbeiteraufbau im Technischen Service und der Wohnumfeldorganisation. Der deutlich höhere Anteil an männlichen Mitarbeitern ist auf die Größe unseres Technischen Service zurückzuführen, in dem hauptsächlich Männer arbeiten.

Verteilung der Vonovia Mitarbeiter im Konzern



Der Technische Service umfasst inzwischen mit 4.615 Mitarbeitern 55 % der Mitarbeiter. 16 % arbeiten im Immobilienservice, 9 % im Kundenservice, 8 % in der Holding, 7 % in der Wohnumfeldorganisation, 4 % in der Immobilien Treuhand und 1 % in den sonstigen Bereichen. 102-8

Highlights 2017

2017 lag unser Fokus neben dem Ausbau der Organisation, insbesondere des Technischen Service und der Wohnumfeldorganisation, auf der Vereinheitlichung der Betriebsratsstrukturen und der Integration der conwert-Akquisition. Wir haben die seit der GAGFAH-Integration bestehenden zwei Betriebsratsstrukturen erfolgreich vereinheitlicht, wodurch die Betriebsratsgremien nahezu konzernweit neu gewählt wurden.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Ansprüche der Mitarbeiter an ihren Arbeitgeber verändern sich. Die Leistungen, die das Unternehmen den Mitarbeitern bietet, spielen heute eine viel wichtigere Rolle als früher. Zusatzleistungen, Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten zur persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung, Maßnahmen, die der Gesunderhaltung dienen und Möglichkeiten, Berufliches

und Privates miteinander zu vereinbaren, sind hierbei besonders von Bedeutung.

Um in diesem Kontext langfristig erfolgreich zu sein, ist Vonovia gefordert, im Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber mit einer starken Arbeitgebermarke aufzutreten. Nur dann gelingt es, die besten Mitarbeiter zu finden und sie langfristig an das Unternehmen zu binden. Dies ist, auch mit Blick auf den demografischen Wandel und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel, eine Herausforderung. Insbesondere für den Technischen Service gestaltet sich die Suche und die Bindung von geeigneten Monteuren als herausfordernd. Deshalb legen wir hier großen Wert auf die Ausbildung und betrachten den massiven Ausbau des Technischen Service als sehr großen Erfolg.

Insgesamt kommt dem Personalmanagement durch die aufgezeigten Herausforderungen des Unternehmens eine besondere Bedeutung zu. Mit innovativer Personalarbeit steuern wir den aufgezeigten Entwicklungen entgegen und tragen somit zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens bei. Durch die innovative Personalarbeit können wir die Wettbewerbsfähigkeit von Vonovia langfristig erhalten und erhöhen, Personalmanagementprozesse stabiler und effizienter gestalten sowie die Mitarbeiterzufriedenheit steigern.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2

Mitarbeitergewinnung

Wo möglich, besetzen wir Führungspositionen mit Mitarbeitern aus dem eigenen Unternehmen. Dafür setzen wir auf ein gut geplantes Nachfolge-Management sowie auf eine gezielte Mitarbeiterentwicklung. Bei Bedarf rekrutieren wir Leistungs- und Potenzialträger aber auch von außerhalb des Unternehmens.

Wir haben zahlreiche kaufmännische und handwerkliche Stellen zu besetzen. Zur Rekrutierung nutzen wir klassische Ansätze wie Stellenanzeigen auf Jobportalen oder der Online-Karriereseite von Vonovia und die Zusammenarbeit mit Arbeitsagenturen. Wir testen aber auch innovative Ansätze bzw. entwickeln bestehende Möglichkeiten, wie das bewährte „Speed-Dating“ für Monteure und Gärtner, weiter. Unsere Speed-Datings sind offene Bewerbertage, an denen Interessenten ohne

Voranmeldung bzw. vorherige Bewerbung teilnehmen können. Ziel ist dabei, die Bewerbungsschwelle herunter zu setzen, sodass wir mit einer Vielzahl an Kandidaten in Kontakt kommen. Im Speed-Dating selbst tauschen sich Vonovia-Vertreter und Interessenten aus – wenn der erste Eindruck beidseitig passt, werden Folgegespräche vereinbart. Wir haben sehr gute Erfahrungen mit diesem Rekrutierungsinstrument gemacht, z. B. in den Bereichen Wohnumfeld, Technischer Service und Kundenservice. Die Kommunikation in den sozialen Medien oder auf Veranstaltungen unterstützt die genannten Maßnahmen zur zeitnahen Neubesetzung offener Stellen.

Seit Anfang 2017 arbeiten wir im Rahmen eines Employer-Branding-Projekts an unserem Arbeitgeberimage – dies zielt auf unsere Attraktivität am Arbeitsmarkt und auf die Bindung der Mitarbeiter ab. 2018 werden wir diesen Weg weiter verfolgen.

Auch Berufseinsteigern bieten wir attraktive Möglichkeiten: Praktika in unseren Managementbereichen, Ausbildungswege in kaufmännischen und handwerklichen Berufen, Tätigkeiten als Werkstudent, duale Studiengänge und ein Traineeprogramm.

Mitarbeiterbindung

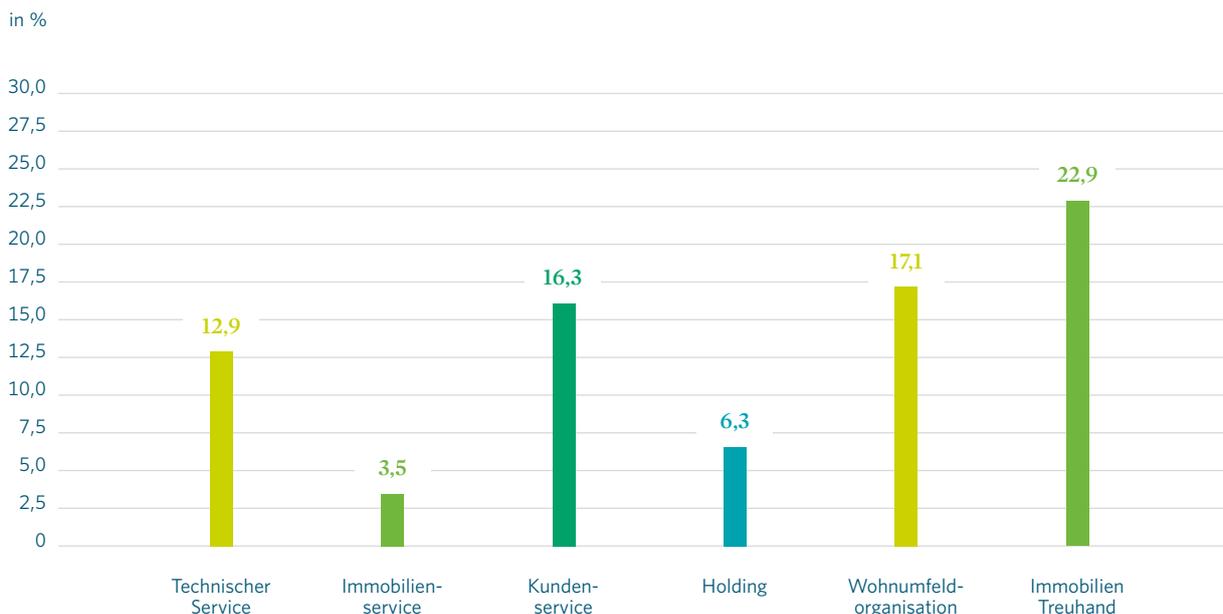
Bei unseren Mitarbeitern legen wir großen Wert auf Verbindlichkeit. Rund 90 % unserer Mitarbeiter haben einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Um die Bindung und Motivation der Mitarbeiter noch mehr zu stärken, bieten wir unseren Beschäftigten zahlreiche attraktive soziale Leistungen. → S. 82

Die Anzahl der Bewerbungen pro ausgeschriebener Stelle sowie die Fluktuationsquote, die wir jedes Jahr ausweisen, zeigen uns, ob wir die richtigen Maßnahmen ergreifen. Die Fluktuationsrate lag 2017 bei 11,7%. 102-8, 103-3, 401-1

Mitbestimmung

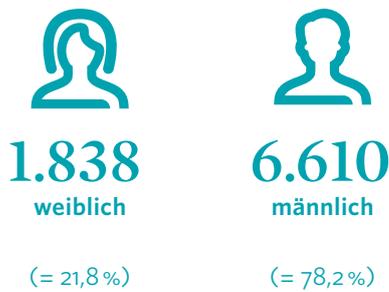
In allen Vonovia Konzerngesellschaften sind Betriebsräte etabliert, die die Mitarbeiter vertreten. So können die Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertreter sich vertrauensvoll und konstruktiv austauschen. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen informiert Vonovia seine Mitarbeiter innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen. 402-1

Fluktuationsquote im Berichtszeitraum

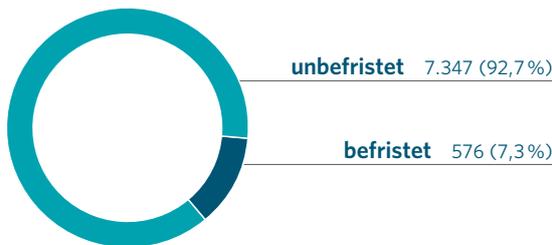


Mitarbeiter nach Geschlecht und Altersgruppen
(2017) 102-8, 405-1

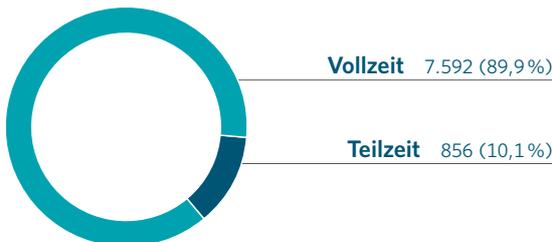
Nach Geschlecht



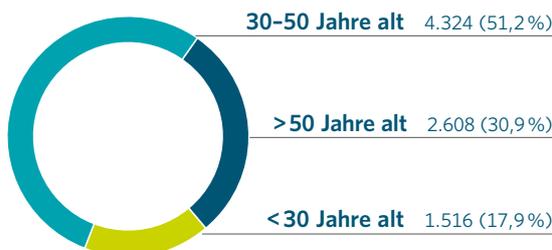
Nach Arbeitsvertrag*



Nach Beschäftigungsart



Nach Altersgruppe



* Befristete Arbeitsverträge ohne Praktikanten, Auszubildende, Studenten, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Altersteilzeit, Organe, Externe, Freistellung, Teilzeit, in Elternzeit

Ausblick auf 2018

Auch 2018 werden wir, wie im Vorjahr, weiter daran arbeiten, die in den letzten Jahren akquirierten Unternehmen in unsere Organisation zu integrieren – sowohl strukturell als auch interkulturell. Darüber hinaus werden wir die Maßnahmen zur Förderung der Arbeitgeberattraktivität ausbauen. Außerdem werden wir zur Unterstützung unserer Rekrutierungsaktivitäten eine neue Online-Karriereseite aufsetzen.

Für die kommenden Jahre ist weiterhin sowohl im Technischen Service als auch im Bereich Wohnumfeld ein signifikanter Personalaufbau geplant. Um diese Ziele zu realisieren, will Vonovia auf proaktive und innovative Rekrutierungswege wie mobiles Recruiting setzen. Darüber hinaus soll ein Kooperationsprojekt mit der Agentur für Arbeit zur Integration von Flüchtlingen nach einer Pilotphase bundesweit ausgerollt werden. Auch wollen wir weiterhin zeigen, dass wir ein attraktiver Arbeitgeber sind und führen die 2017 begonnene Employer-Branding-Kampagne 2018 weiter fort. Gleichzeitig vertiefen wir unsere Arbeiten in den Bereichen Personalentwicklung und Nachfolgeplanung.

Aus- und Weiterbildung

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 404-1, 404-3

Die Entwicklungen am Immobilienmarkt bringen vielfältige Veränderungen mit sich. Für unsere Mitarbeiter ergeben sich daraus laufend neue Aufgaben und Entwicklungsmöglichkeiten. Durch gezielte Investitionen und Maßnahmen stellen wir sicher, dass sie diesen neuen Herausforderungen gewachsen sind und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten nutzen.

Managementansatz 103-2

Ausbildung

In unserem Unternehmen hat das Thema Ausbildung einen hohen Stellenwert, denn es ist ein unverzichtbarer Teil unserer Personalpolitik durch den wir qualifizierten Nachwuchs und wichtiges Know-how im Unternehmen halten. Wir sind stolz darauf, dass wir unser Engagement in der Ausbildung kontinuierlich ausbauen und die Wettbewerbsfähigkeit von Vonovia so langfristig sicherstellen. Unser Ausbildungskonzept bietet die optimale Basis, damit für individuelle Herausforderungen kreative Lösungen wie beispielsweise Ausbildung in Teilzeit geschaffen werden können.

Insgesamt beschäftigte Vonovia zum 31. Dezember 2017 462 Auszubildende (31. Dezember 2016: 430) an 22 Standorten und in 14 verschiedenen Ausbildungsberufen (144 kaufmännische und 318 handwerkliche Auszubildende) ergänzt um duale Studiengänge. Hieraus ergibt sich ein Anteil der Auszubildenden an der Gesamtbelegschaft von 5,5%.

Im Berichtsjahr haben 43 kaufmännische und 23 handwerkliche Azubis ihr erstes berufliches Etappenziel erreicht, indem sie 2017 ihre Ausbildung bei Vonovia erfolgreich beendeten. 46 Absolventen haben wir in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen.

Weiterbildung

Unsere Mitarbeiter sorgen dafür, dass sich unsere Kunden bei uns gut betreut fühlen.

Ziel unserer Personalentwicklung ist es, unsere Mitarbeiter bei ihren Aufgaben zu unterstützen, daher bieten wir ihnen vielfältige Möglichkeiten, sich individuell auf die Anforderungen unseres Unternehmens vorzubereiten. Unser Leitbild, unsere Werte und unser Führungsverständnis bilden dabei die Grundlage für alle Personalentwicklungsinstrumente und -maßnahmen.

Highlights 2017

Der Fokus lag 2017 verstärkt auf der Identifizierung und Entwicklung von Talenten und der Nachfolgeplanung. Hierbei unterstützen unsere Personalentwicklungsinstrumente und die Durchführung zielgerichteter Maßnahmen wie das Erstellen individueller Entwicklungspläne, die Durchführung von Einzelcoachings oder das Angebot von Führungstrainings zu verschiedenen Schwerpunktthemen.

Unseren Führungskräften kommt im Rahmen ihrer Führungsaufgabe eine besondere Verantwortung und Vorbildfunktion zu. Mit Hilfe einer Standortbestimmung können wir gezielt die Stärken und Entwicklungsfelder von Führungskräften herausarbeiten und passende Entwicklungsmaßnahmen ableiten.

Die unterschiedlichen Geschäftsbereiche von Vonovia haben zum Teil spezielle Anforderungen. Daher haben wir im Berichtszeitraum auch unsere bereichsspezifischen Angebote erweitert, um Mitarbeiter für ihre jetzigen oder zukünftigen Funktionen und Anforderungen zu qualifizieren.

2017 haben wir erstmalig den zertifizierten Lehrgang „Immobilienfachverwalter/in für Wohnungseigentum (IHK)“ durchgeführt. 23 Mitarbeiter nahmen an dem Lehrgang teil. Im Zentrum stehen unter anderem die Themen Verwaltungstätigkeit, aktuelle Rechtsprechung und Kommunikation.

Auszeichnungen

Der Deutsche Olympische Sportbund, Vertreter der Sportministerkonferenz und des Deutschen Industrie- und Handelskammertages ehrten Vonovia als spitzensportfreundlicher Betrieb des Jahres 2017. Ausgezeichnet wurde das herausragende Engagement unseres Unternehmens, welches den Topathleten optimale Bedingungen bietet, um Leistungssport und berufliche Karriere miteinander verbinden zu können. Außerdem wurde Vonovia vom Wirtschaftsmagazin Capital als „Beste Ausbilder Deutschlands“ ausgezeichnet.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Ausbildung

2017 haben wir uns darauf fokussiert, Auszubildende für handwerkliche Berufe einzustellen, um unseren Technischen Service weiter auszubauen. So wollen wir Mitarbeiter bereits zu Beginn ihrer beruflichen Laufbahn für uns gewinnen und sie gezielt auf die Anforderungen in unserem Unternehmen vorbereiten. Dadurch wollen wir uns vom externen Arbeitsmarkt unabhängiger machen und das Risiko von Qualifikationsengpässen ausschließen. Auch rückläufige Bewerberzahlen erfordern ein gesteigertes Engagement im Ausbildungsmarketing und machen es erforderlich, innovative Rekrutierungswege zu testen und zusätzliche Zielgruppen wie Studienabbrecher anzusprechen. Vorzeitigen Ausbildungsabbrüchen vorzubeugen und Nachwuchskräfte an das Unternehmen zu binden, stellt dabei eine weitere Herausforderung dar.

Bei guten Leistungen haben alle Auszubildenden die Chance auf eine Übernahme in ein festes Arbeitsverhältnis; unsere Übernahmequote lag in den letzten fünf Jahren durchschnittlich bei rund 83%. Dadurch können wir Vonovia-spezifisches Know-how im Unternehmen halten und gezielt weiterentwickeln. Das Vonovia Ausbildungssystem zeichnet sich durch individuelle

Lösungen aus, setzt auf Vielfalt und fördert insbesondere auch Personen mit Migrationshintergrund und Kinder von Mietern. Das Ausbildungssystem unterstützt uns dabei, unsere Personalstrukturen langfristig auszubauen, die Belegschaft systematisch zu verjüngen und gewährleistet eine stetige Zufuhr von neuem Wissen.

Weiterbildung

Die steigende Anzahl unserer Mitarbeiter ermöglicht es uns, verstärkt speziell für Vonovia konzipierte Inhouse-Veranstaltungen aufzusetzen, sowie intensive Kooperationen mit verschiedenen Bildungsanbietern einzugehen. So können wir auch einzelne Mitarbeiter zielgerichtet bei ihrer Entwicklung begleiten und unterstützen.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2

Ausbildung

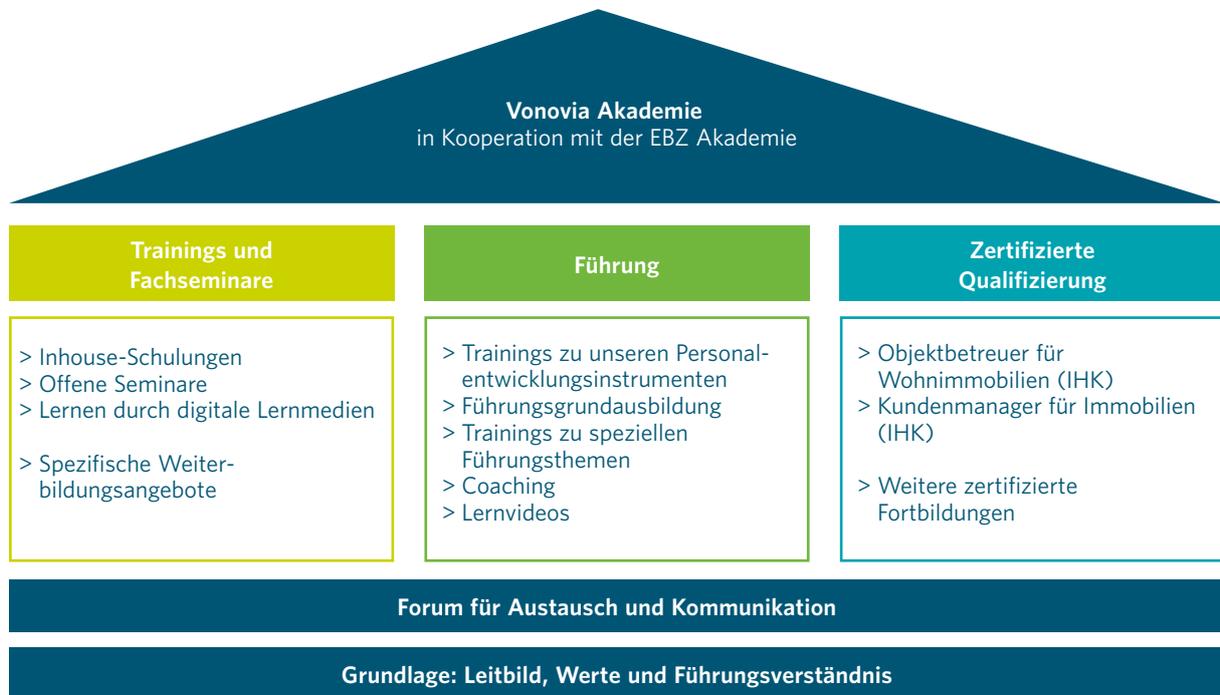
Auszubildende, die ihre Ausbildung bei Vonovia absolvieren, haben nach ihrem Abschluss attraktive Möglichkeiten in unserem Konzern sowohl im Bereich der Immobilienwirtschaft als auch außerhalb dieses Bereichs Karriere zu machen.

Während ihrer Ausbildungszeit erhalten unsere Auszubildenden eine individuelle Förderung z. B. durch Nachhilfeangebote und profitieren außerdem von unserem strukturierten Entwicklungssystem. In der kaufmännischen Ausbildung haben wir dafür ein regelmäßiges, entwicklungsorientiertes Feedback als wesentliches Personalentwicklungsinstrument etabliert. Im handwerklichen Ausbildungsbereich bauen wir dieses Vorgehen aktuell auf. Weiterhin absolvieren die Auszubildenden Praxisprojekte und erhalten Schulungen zur Förderung ihrer Fach- und Sozialkompetenzen. Auch Auslandspraktika werden durch uns gefördert.

Die Ausbildungsbeauftragten werden regelmäßig geschult, um eine gleichbleibende Qualität der Ausbildung jedes Auszubildenden zu gewährleisten.

Auch unseren Auszubildenden bieten wir flexible Arbeitszeitmodelle z. B. in Form einer Teilzeitausbildung sowie individuellen Einsatzplanungen an. Damit fördert Vonovia unter anderem die Vereinbarkeit von Leistungssport und Ausbildung für Topathleten und von Beruf und

Die Säulen der Vonovia Akademie



Familie z. B. für Alleinerziehende. Darüber hinaus fördern wir die Vielfalt unserer Auszubildenden. Durch gemeinsame Projekte mit der Initiative Joblinge wurden z. B. junge Leute mit Flüchtlingshintergrund als Auszubildende an mehreren Standorten eingestellt. Die jungen Geflüchteten sind zum größten Teil in handwerklichen Bereichen tätig, verstärken aber beispielsweise auch den Vonovia Kundenservice. Den bestehenden Ausbildungsverhältnissen sind in der Regel Probe-Praktika vorausgegangen, um den Geflüchteten einen ersten Eindruck von der Arbeit zu vermitteln. Passen Jobprofil und Bewerber nicht auf Anhieb zusammen, so bietet die vielseitige Arbeitswelt bei Vonovia alternative Möglichkeiten, auf die wir aktiv hinweisen. Mitunter erfolgt zunächst eine Beschäftigung der Geflüchteten zum Beispiel in unterstützenden Tätigkeiten, um sie dann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt in ein Ausbildungsverhältnis übernehmen zu können. Die Mehrfachbelastung in der Ausbildung durch die betriebliche Praxis, den Berufsschulunterricht sowie unterstützende Maßnahmen wie beispielsweise berufsspezifische Sprachkurse, stellen enorme Anforderungen an die jungen Geflüchteten. Eine

hohe Motivation und Durchhaltevermögen sind daher Voraussetzung, um mit einer Ausbildung den Grundstein für eine langfristige, berufliche Entwicklung zu legen. Die Zusammenarbeit mit der Initiative Joblinge ermöglicht eine enge Betreuung der jungen Menschen auch außerhalb der Arbeitswelt durch freiwillige Mentoren. Wir profitieren außerdem von einem gut funktionierenden Netzwerk, um etwaigen Schwierigkeiten mit individuellen Lösungen begegnen zu können. Positive Erfahrungen bestätigen uns darin, unser Integrationsengagement auch zukünftig fortzuführen. Durch die Teilnahme an Aktionen wie dem Girls' Day wollen wir außerdem zunehmend Mädchen und Frauen für das Handwerk begeistern und unser Engagement 2018 weiter ausbauen.

Weiterbildung

Die Vonovia Akademie

Ein Bestandteil unserer Personalentwicklung ist die Vonovia Akademie. In Zusammenarbeit mit professionellen Bildungsanbietern unterbreiten wir unseren

Mitarbeitern ein fundiertes Angebot, das sich an ihrem spezifischen Bedarf orientiert. Es umfasst Trainings, Fach- und Führungsseminare sowie zertifizierte Qualifizierungen.

Unser Weiterbildungsangebot wird fortlaufend angepasst und an den Anforderungen unserer Mitarbeiter ausgerichtet. Es trägt dazu bei, die Themen Kunden- und Dienstleistungsorientierung noch weiter nach vorne zu bringen.

Darüber hinaus unterstützen wir unsere Mitarbeiter individuell durch berufsbegleitende Fortbildungen und Studiengänge wie den „Bachelor of Arts Real Estate“, den „Bachelor of Arts Business Administration“ oder eine Meisterausbildung.

Personalentwicklungsinstrumente

Wichtige Elemente der Personalentwicklung bei Vonovia sind die Instrumente Jahresgespräche, Personalroutinen/-klausuren und Sommergespräche. Sie unterstützen die Führungskräfte bei ihren Aufgaben und ermöglichen eine strukturierte Entwicklung der Mitarbeiter.

Im Jahresgespräch besprechen Mitarbeiter und Führungskraft die Arbeitsleistung des Mitarbeiters und schätzen Potenziale für eine Weiterentwicklung ein. Auf dieser Basis vereinbaren sie konkrete Entwicklungsmaßnahmen und -ziele. Die Rücklaufquote der Gespräche lag bei 91,2%. 404-3

In den Personalroutinen/-klausuren besprechen Führungskräfte die Ergebnisse der Jahresgespräche direkt mit ihren Vorgesetzten bzw. ihrem jeweiligen Vorstand. Dadurch erhalten wir einen Überblick über Potenzialträger im Unternehmen, können individuelle Entwicklungspläne vereinbaren und systematisch Nachfolgeregelungen planen.

Die Sommergespräche ermöglichen es den Vonovia Mitarbeitern ihren Führungskräften ein vertrauliches Feedback zu geben und sich über die Zusammenarbeit auszutauschen. Je nach Größe einer Unternehmenseinheit kann ein Sommergespräch im Team oder Einzelgespräch stattfinden. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Verbesserung der Zusammenarbeit abgeleitet und vereinbart werden. Die Rücklaufquote lag bei 83,4%.

404-3

Um unsere Führungskräfte bei der Durchführung der Jahres- und der Sommergespräche zu unterstützen, haben wir 2017 speziell hierfür Trainings aufgesetzt. Für den Geschäftsbereich Technischer Service haben wir einen Gesprächsbogen zum Jahresgespräch speziell für Monteure entwickelt und erprobt. Die Pilotierung haben wir 2017 weiter fortgeführt.

Insgesamt wurden 2017 132 von 242 Führungskräften zum Thema Jahres- bzw. Sommergespräche geschult. 103-3

Inanspruchnahme von Weiterbildungsangeboten

2017 haben 1.487 (2016: 1.023) unserer Mitarbeiter an insgesamt 4.888 (2016: 2.600) Manntagen an Weiterbildungen teilgenommen. 404-1

Somit lag die Weiterbildungsquote 2017 bei 17,6% (2016: 13,8%) und dadurch, trotz der gestiegenen Mitarbeiterzahl, um drei Prozentpunkte über dem Vorjahr. Insgesamt haben wir rund 2,4 Mio. € (2016: 2,5 Mio. €) in die Weiterbildung unserer Mitarbeiter investiert.

Unseren Inhouse-Lehrgang zum „Zertifizierten Objektbetreuer für Wohnimmobilien (IHK)“ haben 91 Mitarbeiter besucht. Auch unsere „Führungsgrundausbildung“ für Mitarbeiter, die neu in der jeweiligen Führungsrolle sind oder die zeitnah eine Führungsfunktion übernehmen werden, haben 35 Teilnehmer durchlaufen. Da das Thema Kommunikation im Umgang mit Kunden eine große Rolle spielt, haben 251 Mitarbeiter das Thema in verschiedenen Veranstaltungen vertieft.

1.487

Mitarbeiter

haben 2017 an Weiterbildungen teilgenommen.

2,4

Mio. €

hat Vonovia 2017 in Weiterbildung investiert.

160

neue Auszubildende

haben 2017 bei Vonovia begonnen.

14

Ausbildungsberufe und Studiengänge

bietet Vonovia an.

Integration von Nachhaltigkeitsthemen in die Aus- und Weiterbildung

Auch in der Immobilienwirtschaft gewinnen Nachhaltigkeitsthemen immer mehr an Bedeutung. Wir sensibilisieren unsere Mitarbeiter schon frühzeitig und bilden sie dahingehend weiter. Zum Beispiel binden wir aktuelle Themen wie den demografischen Wandel, Energieeffizienz sowie erneuerbare Energien in die Ausbildung mit ein und behandeln diese Themen auch in Weiterbildungen, z. B. im Lehrgang zum geprüften Immobilien-techniker, oder Seminaren zum Thema Bautechnik.

Ausblick auf 2018

Auch 2018 werden wir unser Weiterbildungsangebot erweitern und daran arbeiten, neue Seminare und Trainings ein- und durchzuführen.

Das Ziel für 2018 und die folgenden Jahre ist es, den Fokus weiterhin verstärkt auf die Identifizierung und Entwicklung von Talenten zu legen und eine strukturierte Nachfolgeplanung aufzubauen.

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 403-2, 403-3

Die Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter wollen wir langfristig unterstützen – unsere betriebliche Gesundheitsförderung und Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf helfen uns dabei. Und auch das Thema Arbeitssicherheit ist für uns wichtig, um unsere Mitarbeiter vor Gefahren im Arbeitsalltag zu schützen.

Managementansatz Gesundheitsmanagement 103-2

Durch ein umfassendes Gesundheitsmanagement verfolgt Vonovia das Ziel, die Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu fördern. Unser Ziel ist es, ihre Gesundheit und die Leistungsfähigkeit langfristig zu erhalten.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Angebote für gesundheitsfördernde Maßnahmen stellen ein wichtiges Instrument dar, mit dem sich Vonovia am Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber positioniert.

Die körperliche Belastung bei der Arbeit ist vor allem für unsere Mitarbeiter des Technischen Service sehr hoch. Dadurch entsteht das Risiko, dass gut ausgebildete Mitarbeiter früher als geplant das Unternehmen verlassen und wertvolle Kompetenzen mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand neu erlernt werden müssen. Auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist es für Vonovia wichtig, die Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter durch gezielte gesundheitsfördernde Maßnahmen langfristig zu erhalten.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Der Fachbereich Gesundheit und Soziales bietet den Mitarbeitern zwei Programme mit unterschiedlichen Schwerpunkten: „Gesundheit und Entspannung“ stellt

Prävention und gesundheitsgerechtes Verhalten der Mitarbeiter in den Fokus, „Familie und Beruf“ bietet ein vielfältiges Angebot an Maßnahmen zur Unterstützung von Vereinbarkeit von Familie und Beruf. → **S. 82**

Die Angebote des Programms „Gesundheit und Entspannung“ reichen von der Darmkrebsvorsorge und Gripeschutzimpfungen bis hin zu Massageangeboten. Im Rahmen der Präventivmaßnahmen bieten wir Kooperationen mit Fitnesseinrichtungen, eine Service-line zur Mitarbeiter- und Führungskräfteberatung sowie Coachings an. Außerdem evaluieren wir regelmäßig die Arbeitsplatzergonomie und die Ausstattung der Arbeitsplätze.

Über die Vonovia Akademie bietet die Personalentwicklung Seminare zur Stressbewältigung und zur Burnout-Vorbeugung („Kein Stress mit dem Stress“) an. Für Führungskräfte wird zusätzlich das Seminar „Gesundheitsorientiertes Führen“ angeboten, bei dem sie für die Themen Gesundheit und Gesundheitsförderung bei Mitarbeitern sensibilisiert werden. Darüber hinaus gibt es im Gesundheitsportal „Zeit für Gesundheit“ Informationen zu Themen rund um die Gesundheit z. B. Ernährungstipps und -rezepte, Gymnastikübungen für den Büroalltag und Hinweise für die nächste medizinische Vorsorgeuntersuchung. Außerdem veranstaltet Vonovia regelmäßige Firmenevents wie Laufveranstaltungen oder einen Fußballcup, bei denen sich die Mitarbeiter sportlich betätigen können. **103-3**

Wenn Mitarbeiter nach einer längeren Krankheit wieder ins Unternehmen zurückkehren, werden sie im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements wieder in den Arbeitsalltag integriert.

Managementansatz Arbeitssicherheit 103-2

Vonovia legt größten Wert darauf, den Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten vor Risiken und Gefahren für ihre Gesundheit geschützt sind. Soweit derartige Risiken bestehen, ist es unser Ziel, diese durch entsprechende Maßnahmen sowie gemäß den geltenden Gesetzen und Verordnungen unternehmensweit soweit wie möglich zu minimieren. Dabei nehmen wir jeden Mitarbeiter in die Pflicht, denn jeder trägt die Verantwortung für die eigene Gesundheit. Unsere Führungskräfte tragen insbesondere auch Mitverantwortung für die Arbeitssicherheit ihrer jeweiligen Mitarbeiter.

Organisatorische Verankerung 103-2

Die Themen Gesundheitsförderung und Arbeitssicherheit sind bei Vonovia in zwei getrennten Bereichen organisiert. Diese tauschen sich regelmäßig im Rahmen von Gesundheitszirkeln zu übergreifenden Themen aus; in speziellen Fällen auch ad hoc unter Einbeziehung der Betriebsärzte und der Fachkräfte für Arbeitssicherheit.

Das Thema Arbeitssicherheit ist Gesellschaften-übergreifend im Fachbereich Facility Management verankert. Zentrale Ansprechperson für Arbeitssicherheit im Unternehmen ist der vom Vorstand bestellte Unternehmensvertreter. Er steht in regelmäßigem Kontakt mit den betrieblichen Koordinatoren für Arbeitsschutz in den Konzerngesellschaften von Vonovia und bearbeitet gemeinsam mit ihnen zentrale Themen. Außerdem haben wir damit begonnen, konzernweite Arbeitsschutzstandards zu definieren, um die Konzerngesellschaften bei der Erfüllung der Aufgaben und Pflichten fachlich intensiver zu unterstützen.

In Vonovias Konzerngesellschaften werden darüber hinaus regelmäßige Arbeitsschutzausschüsse (ASA) organisiert um den Arbeitsschutz und die Arbeitssicherheit zu optimieren. Die Vertreter der Betriebsräte werden vierteljährlich im Rahmen der ASA-Sitzungen

über alle Neuerungen informiert und wirken bei der Umsetzung erforderlicher Maßnahmen mit.

Das Gefährdungspotenzial in der Konzernzentrale ist relativ gering, weshalb der Arbeitsschutz hier nur ein begleitender Prozess ist. Er wird durch ein breites Angebot an Präventionsmaßnahmen ergänzt. Dies sind z. B. jährlich wiederkehrende Sicherheitsunterweisungen aller Mitarbeiter sowie laufende Aktualisierungen sogenannter Unterweisungskarten und von Betriebsanweisungen.

Um den besonderen Anforderungen aufgrund und innerhalb der Vielzahl der Gewerke zu entsprechen, hat der Technische Service eine eigene Arbeitsschutz- und Arbeitssicherheitsorganisation.

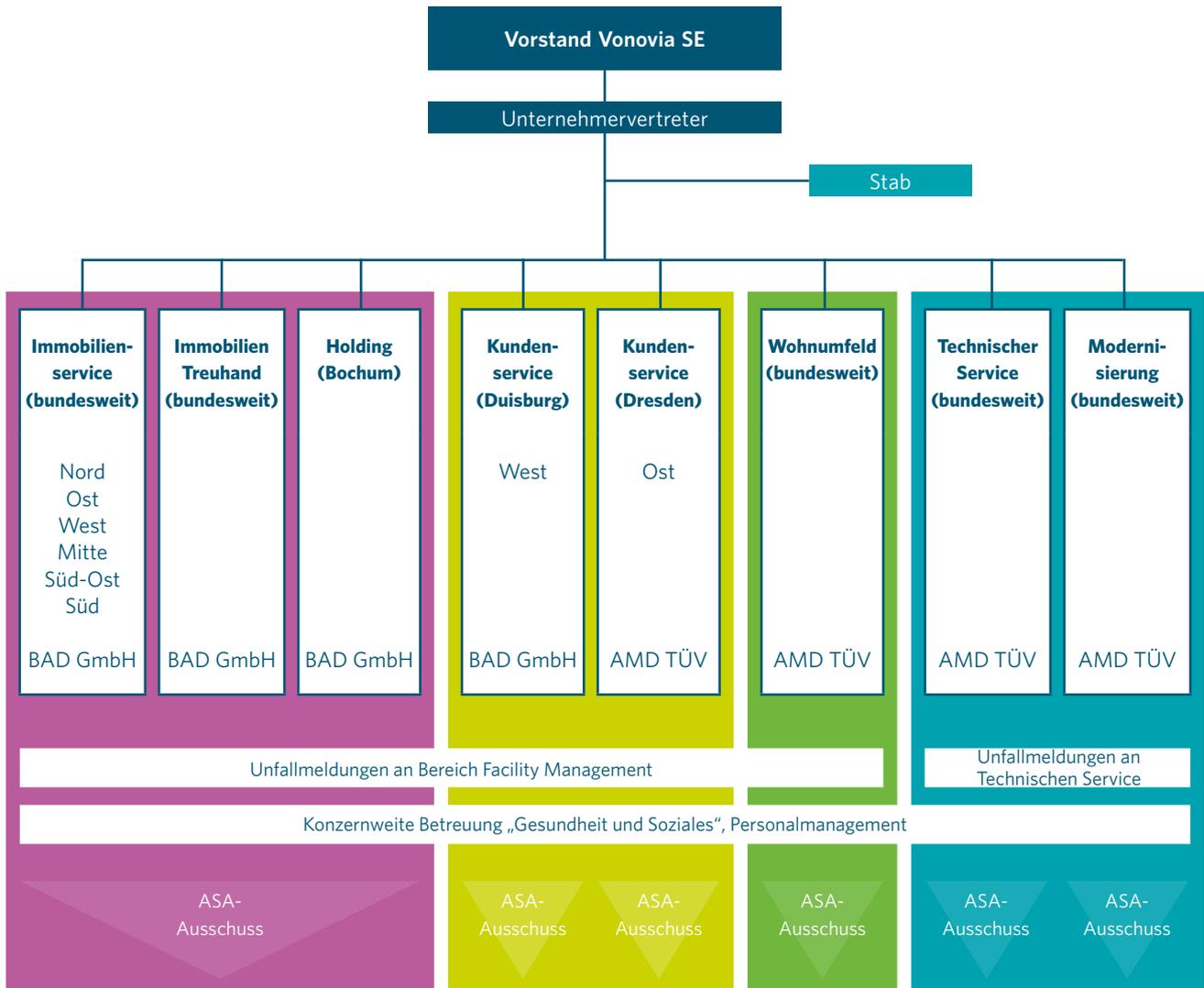
Highlights 2017

Im Berichtszeitraum haben wir das Thema Arbeitsschutz bei Vonovia weiterentwickelt. So haben wir eine Konzernrichtlinie zum Thema Arbeitsschutz erarbeitet, die Ende 2017 vom Vorstand verabschiedet wurde. In Vorbereitung auf ihre Umsetzung haben wir die unternehmensweite Koordination der Arbeitssicherheit vereinheitlicht. Dazu fand im November 2017 ein erstes Treffen der betrieblichen Koordinatoren in Bochum statt.

Darüber hinaus arbeiten wir weiterhin daran, die Inhalte des TÜV Rheinland Online-Gefahrstoffmanagement-Systems TOGs® für alle Standorte nutzbar zu machen. Dort eingepflegte Sicherheitsdatenblätter wurden bereits in Einzel- und Gruppenbetriebsanweisungen umgewandelt. Die Substitution von Gefahrstoffen durch alternative Materialien haben wir 2017 angestoßen und führen den Austausch kontinuierlich weiter.

Im Bereich der Schulungen haben wir eine Arbeitssicherheitsschulung für Führungskräfte neu konzipiert und werden diese 2018 anbieten. Auch der Technische Service hat Fachschulungen durchgeführt. Je nach Bedarf und tätigkeitsbezogen wurden Mitarbeiter z. B. zu Bedienern von Hubarbeitsbühnen, Elektrofachkräfte für festgelegte Tätigkeiten oder zu Befähigten Personen für die Prüfung und Abnahme von Gerüsten ausgebildet. Zudem wurden 2017 bundesweit für alle Standorte und Abteilungen Leiterbeauftragte benannt und geschult.

Organisation der Arbeitssicherheit bei Vonovia



Darüber hinaus haben wir uns 2017 mit der Zusammenarbeit der Abteilungen beschäftigt, die hauptsächlich auf Baustellen tätig sind und eine Konzepterarbeitung zur Optimierung gestartet. Diesen Prozess werden wir auch 2018 weiterführen. Ziel ist es, die arbeitssicherheitstechnische Abstimmung zwischen diesen Abteilungen und den Nach- und Fremdunternehmern unter Einbindung der externen Sicherheitskoordinatoren und Fachkräfte für Arbeitssicherheit sicherzustellen und eine unternehmensweite Abstimmung in Arbeitsschutzfragen zu gewährleisten.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Eine funktionierende Arbeitssicherheit im Unternehmen soll Arbeitsunfälle möglichst vermeiden, mindestens aber reduzieren. Wenn wir mögliche Gefährdungen und Gefahren erkennen, ergreifen wir Maßnahmen, um diese zu reduzieren und Mitarbeiter wirksam zu schützen. Restrisiken unvorhersehbarer Einflüsse und Geschehnisse sowie menschliches Versagen können wir jedoch nie gänzlich ausschließen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Dienstleister für uns tätig sind. Diese verpflichtet Vonovia im Rahmen der Allgemeinen

Einkaufsbedingungen (AEB) sowie des Geschäftspartnerkodex, sich an geltende Richtlinien, Gesetze und Verordnungen zu halten und nur qualifiziertes Personal einzusetzen.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren

Alle Maßnahmen von Vonovia zielen darauf ab, das Bewusstsein der Mitarbeiter für potenzielle Gefahren zu schärfen. Der gefahrungsfreie Ablauf der Tätigkeiten wird durch Handlungs- und Betriebsanweisungen geregelt. In regelmäßigen Schulungen und Unterweisungen werden die Mitarbeiter über die Sicherheitsrisiken und Gefährdungspotenziale informiert und sensibilisiert, sodass sie diesen durch richtiges Verhalten vorbeugen können.

In die Sicherheitsunterweisungen der Beschäftigten aller Unternehmensbereiche fließen die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilungen mit ein. In den Gefährdungsbeurteilungen werden neben allgemeinen sicherheitsrelevanten Verhaltensregeln, wie das Verhalten im Notfall, alle Themen aufgegriffen, bei denen potenzielle Gefährdungen festgestellt wurden. Zudem werden für erkannte Risiken erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Die Durchführung der Unterweisungen wird schriftlich dokumentiert. Falls erforderlich, wird den Mitarbeitern eine tätigkeitsbezogene persönliche Schutzausrüstung gestellt.

Für den Technischen Service haben wir in der zweiten Hälfte des Jahres 2016 die Revision der vorliegenden Gefährdungsbeurteilungen mit durchgeführten Wirksamkeitsprüfungen an sechs Standorten begonnen. Diese dauerten noch bis zum Ende des ersten Quartals 2017 an. Die Ergebnisse fließen in die gewerkspezifischen Gefährdungsbeurteilungen ein. Im Rahmen der Revision der Gefährdungsbeurteilungen werden diese auch zukünftig mittels punktueller Wirksamkeitsprüfungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Meldung und Dokumentation von Verletzungen und Unfällen 103-2

Unfälle werden den Fachbereichen Arbeitsschutz für Verwaltungstätigkeiten und Arbeitsschutz für technische Arbeiten (Technischer Service) gemeldet. Die Unfallhäufigkeit bei Vonovia lag 2017 bei 54 pro 1.000 Mitarbeiter. Dabei entstehen die meisten Unfälle bei den handwerklichen Tätigkeiten. Keiner unserer Mitarbeiter unterliegt einer nachweislich hohen Erkrankungsrate oder -gefährdung, die in der jeweiligen Tätigkeit begründet wäre. 403-2, 403-3

Verletzungen werden im Verbandbuch unter Wahrung der Aufbewahrungsfrist von fünf Jahren dokumentiert. Seit dem 1. Juli 2016 werden die Unfallanzeigen getrennt für Vonovia und den Technischen Service statistisch aufbereitet. Infolge von Erkenntnissen aus Arbeitsunfällen werden seitdem gegebenenfalls erforderliche präventive Maßnahmen abgeleitet.

Ausblick auf 2018

2018 wird Vonovia unternehmensweit Evakuierungsübungen an zahlreichen größeren Standorten durchführen, um die Brandschutzorganisationen auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen.

Für vergleichbare Rollen und Tätigkeiten werden wir auch 2018 weiterhin unternehmensweit Gefährdungsbeurteilungen durchführen. Darüber hinaus werden zentral Schulungen für Mitarbeiter zu Befähigten Personen zur Prüfung von Leitern und Tritten koordiniert.

Im Technischen Service setzen wir 2018 die Einführung eines Hautschutzkonzeptes sowie einer Richtlinie für Bildschirmarbeitsplatzbrillen um.

Familie und Beruf

☒ 102-8, 401-3

Arbeitnehmer achten bei der Wahl ihres Arbeitgebers heute zunehmend auf Angebote, die eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf sicherstellen. Unternehmen können dadurch die langfristige Bindung der Mitarbeiter stärken und ihr Engagement und ihre Leistung steigern.

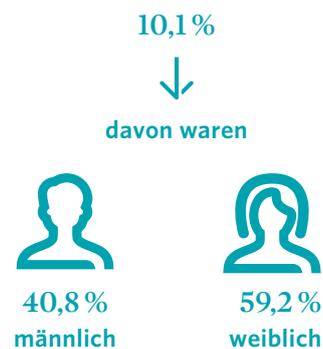
Wir arbeiten kontinuierlich daran, Angebote zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu entwickeln und einzuführen. Im Rahmen des Programms „Familie und Beruf“ bieten wir verschiedene Arbeitszeitmodelle und die Möglichkeit individueller Teilzeitvereinbarungen (Teilzeitquote zum 31.12.2017: 10,1%, davon waren fast 41% männlich). Außerdem beraten wir unsere Mitarbeiter zu den Themen Mutterschutz, Elterngeld und Elternzeit. 2017 waren erstmals ca. 41% der 219 Mitarbeiter, die Elternzeit in Anspruch nahmen, männlich. 102-8

Kinderbetreuung

Mitarbeiter mit Kindern unterstützen wir durch unsere Zusammenarbeit mit einem Familienservice-Dienstleister. Dabei stehen vor allem Angebote zur Kinderbetreuung im Fokus, z. B. Angebote zur Kindertagespflege, Unterstützung bei der Kita-Suche sowie schnelle Hilfe bei kurzfristigem Ausfall der Tagespflege oder an Brückentagen. In der Ferienzeit bietet PME Tages- und Wochenprogramme für Kinder sowie längere Ferienfahrten an. Außerdem können unsere Mitarbeiter an den Standorten Bochum und Duisburg, ein Eltern-Kind-Arbeitszimmer in Anspruch nehmen.

Unsere Maßnahmen werden von den Vonovia Mitarbeitern positiv aufgenommen und tragen zur Bindung an das Unternehmen bei – das zeigt die hohe Quote der Elternzeitrückkehrer: Der überwiegende Teil der Mütter und Väter kommen nach der Elternzeit ins Unternehmen zurück. 401-3

Teilzeitquote zum 31.12.2017



Mitarbeiter in Elternzeit

219 insgesamt

davon waren
40,6 % männlich

Pflege von Angehörigen

Wir unterstützen auch Mitarbeiter, die Angehörige pflegen. Mithilfe von PME vermitteln wir häusliche und stationäre Pflegekräfte und -dienste, beraten zur Finanzierung von Pflege wie auch zu seniorenrechtlicher Wohnungsanpassung und vermitteln Betreutes Wohnen. Dabei informieren wir auch zu rechtlichen Themen wie Patientenverfügungen, Vorsorgevollmachten und Betreuungsverfügungen. Ein Angebot an psychosozialer Beratung beim Umgang mit Krankheit und Pflegebedürftigkeit in der Familie ist außerdem Bestandteil von „Familie und Beruf“.

Vielfalt und Chancengleichheit

☒ 102-12, 103-2, 406-1

Vonovia fördert die Vielfalt seiner Belegschaft – denn wir sehen sie als einen unserer Wettbewerbsvorteile. Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit jeden Menschen gleich zu behandeln und seine Individualität zu fördern. So können wir in einer vertrauensvollen und offenen Atmosphäre von den unterschiedlichen Sichtweisen und Denkansätzen, die sich durch die sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergründe unserer Mitarbeiter ergeben, profitieren.

Managementansatz 103-2

Vonovia bekennt sich deutlich zur Vielfalt im Unternehmen. Wir fördern unsere Mitarbeiter auf Basis gleicher Maßstäbe; unabhängig von Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung und Identität, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung. Sie alle profitieren von einem Arbeitsumfeld, in dem Wertschätzung, Toleranz und Respekt gelebt werden und das frei von Vorurteilen ist. 2013 hat Vonovia als Ausdruck dieser Werte die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet. Diskriminierungsvorfälle sind uns 2017 nicht bekannt geworden. [102-12, 406-1](#)

Die Vielfalt unserer Mitarbeiter ist besonders im Kontakt mit unseren Kunden, die aus über 170 Ländern der Welt stammen, wertvoll. Ihre Kenntnisse verschiedener Kulturen und Sprachen erleichtern die Kommunikation mit den Kunden und ermöglichen unseren Mitarbeitern Anliegen zügig zu bearbeiten. Außerdem bringen sie durch ihren kulturellen und sozialen Hintergrund die unterschiedlichsten Erfahrungen, Sichtweisen und Perspektiven in ihren Arbeitsalltag ein und unterstützen uns dabei, Vonovia kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Schon bei der Ausbildung achten wir auf die Vielfalt unserer Mitarbeiter. Das zeigt sich nicht nur darin, dass 2017 mehr als 15% unserer Auszubildenden im handwerklichen Bereich einen Migrationshintergrund hatten. Wir bemühen uns auch, Frauen und Mädchen für einen handwerklichen Beruf zu begeistern und für unser

Unternehmen zu gewinnen. Dazu informieren wir Mädchen, z. B. an Schulen, über Praktikumsmöglichkeiten bei Vonovia und nehmen am bundesweiten Girls'Day teil. Außerdem berichten unsere weiblichen Auszubildenden im Rahmen der Aktion „Ausbildungsbotschafter“ der Industrie- und Handelskammer (IHK) und Handwerkskammer (HWK) an Schulen über ihre Tätigkeit bei uns.

In diesem Kontext weisen wir in diesem Jahr zum ersten Mal die Gender Pay Gap für alle Mitarbeiter (ohne Vorstand und leitende Angestellte) aus. Diese basiert nicht auf dem Vergleich identischer Tätigkeiten, sondern bildet die Differenzierung der Tätigkeiten ab. Im Schnitt verdienen weibliche Mitarbeiter in unserem Unternehmen mehr als männliche Mitarbeiter. → [S. 97](#)

Zu Diversität in der obersten Führungsebene berichten wir im Kapitel Nachhaltige Unternehmensführung → [S. 16-36](#) sowie im Geschäftsbericht. ☒ [GB 2017, S. 22](#)

Integration von Geflüchteten

Vonovia will auch in den nächsten Jahren europaweit wachsen. Daher suchen wir kontinuierlich Arbeitskräfte vor allem im Technischen Service und im Wohnumfeld, aber auch für die kaufmännischen Berufe. Aus diesem Grund beziehen wir auch Geflüchtete in unsere Personalauswahl mit ein und unterstützen sie dabei, ein geregelteres Leben in Deutschland zu beginnen. Nach ersten Pilotprojekten mit Jobcentern und Flüchtlingsorganisationen arbeiten wir nun regelmäßig mit den

bundesweiten Arbeitsagenturen bzw. Jobcentern zusammen, um Geflüchtete zum Beispiel als Bauhelfer für den Technischen Service zu gewinnen. Neben diesen Kooperationen bewerben sich mittlerweile auch viele Menschen mit Flüchtlingshintergrund eigenständig bei uns. Die größten Herausforderungen bleiben dabei die regulatorischen Vorgaben, wie z. B. der Status des Asylantrags, eingeschränkte Arbeits- oder Aufenthaltsgenehmigungen sowie ein nicht vorhandener Führerschein oder fehlende Sprachkenntnisse.

Im Rahmen von Praktika können junge Geflüchtete bei uns erste Einblicke in die Arbeitswelt sowie in verschiedene Berufsbilder erlangen und dabei auch unser Ausbildungssystem kennenlernen. 2017 absolvierten insgesamt 14 Geflüchtete eine betriebliche Ausbildung in unserem Unternehmen. Das Engagement werden wir auch 2018 weiter fortführen.

Für weitere Informationen zur Belegschaftsstruktur (Altersstruktur, Geschlechtsaufteilung, Behindertenquote) verweisen wir auf das Kennzahlenkapitel in diesem Bericht. → [S. 90-97](#)



2013

Unterzeichnung
der Charta der
Vielfalt



60

Nationen

Unsere Belegschaft kommt aus den
verschiedensten Nationen.



170

Nationen

Unsere Kunden kommen aus
170 Nationen.

Informationen & Kennzahlen

086	Über diesen Bericht
090	Kennzahlen
112	GRI Content Index
119	EPRA sBPR
121	↓ Kontakt, Impressum

Über diesen Bericht

☒ 102-2, 102-5, 102-45, 102-46, 102-48, 102-50, 102-51, 102-52, 102-54, 102-56

Mit unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung bringen wir gegenüber unseren Anspruchsgruppen zum Ausdruck, wie Vonovia Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt und den Mitarbeitern übernimmt und in das Kerngeschäft integriert, ohne dabei die wirtschaftlichen Aspekte aus den Augen zu verlieren.

Inhalte und Struktur des Berichts

Dies ist unser dritter Nachhaltigkeitsbericht, mit dem wir unsere Berichterstattung weiter vertiefen. Einen Fokus haben wir im Berichtszeitraum auf den Ausbau unserer Kennzahlenbasis insbesondere im Umweltbereich, gelegt.

Der Bericht stellt unsere Unternehmensleistung auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Informationen dar. Zu den finanziellen Informationen zählen Angaben zu unserem Geschäftsmodell, den Unternehmenszielen, der Geschäftsentwicklung 2017 sowie ausgewählte Finanzkennzahlen. Die nichtfinanziellen Aspekte umfassen soziale und ökologische Aspekte unseres Unternehmens.

Thematische Schwerpunkte bilden die Felder nachhaltige Unternehmensführung, Kunden und Gesellschaft, Umwelt sowie Mitarbeiter. Die Gliederung des Berichts nach unseren Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit spiegelt die wesentlichen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekte von Vonovia SE wider.

Berücksichtigung der GRI Sustainability Reporting Standards

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards: Option „Kern“ inklusive der freiwilligen, branchenspezifischen Angaben für „Construction and Real Estate“ erstellt. Die GRI haben wir über die Anwendung der GRI Standards und die Veröffentlichung des vorliegenden Berichts informiert. 102-54

Der Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia erscheint jährlich. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2017 (1.1. bis 31.12.2017) und schließt damit lückenlos an den Nachhaltigkeitsbericht 2016 an, der im Juni 2017 veröffentlicht wurde. Soweit nicht anders gekennzeichnet, beziehen sich die ermittelten Kennzahlen sowie die qualitativen Informationen auf diesen Zeitraum und umfassen den gesamten Vonovia Konzern. 102-45, 102-50, 102-51, 102-52

Um unsere Berichterstattung an unseren Anspruchsgruppen auszurichten, haben wir im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2015 die für uns relevanten Stakeholder identifiziert und die für die Nachhaltigkeit unserer Geschäftstätigkeit wesentlichen Themen zusammengetragen. Entsprechend den GRI-Leitlinien wurden die Berichtsinhalte nach dem Kriterium der Wesentlichkeit ausgewählt.

Anfang 2017 haben wir über eine strukturierte Stakeholder-Befragung und Experteninterviews für eine Wesentlichkeitsanalyse zur Validierung dieser Themen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesen Bericht eingeflossen. Damit deckt unser Nachhaltigkeitsbericht all die Themen ab, die entweder bedeutende wirtschaftliche, soziale oder ökologische Auswirkungen von Vonovia widerspiegeln oder die maßgeblichen Einfluss auf die Stakeholder haben könnten. Auf die erneute Beantragung des Logos der GRI zur „Materiality Disclosures“ haben wir in diesem Jahr verzichtet, da sich die wesentlichen Themen im Vergleich zum Berichtszeitraum 2016 nicht geändert und somit weiterhin Gültigkeit haben. → S. 12-15 102-46, 102-48

Darüber hinaus orientieren wir uns an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR) und am Branchenkodex des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Die Erhebung und Berechnung der Kennzahlen erfolgte durch das Controlling sowie durch die Bereiche Produktmanagement, Nebenkosten, Personal und Einkauf. Sollte es zu Abweichungen oder Neuberechnungen gegenüber dem Vorjahr gekommen sein, wird dies an entsprechender Stelle kenntlich gemacht.

Eine externe Prüfung der Berichtsinhalte durch einen unabhängigen Dritten hat nicht stattgefunden. 102-56

Systemgrenzen der Umweltkennzahlen-erfassung und der CO₂-Bilanz

Die Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer SE organisiert und nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. Als solche verantwortet sie die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie sowie deren Übersetzung in unternehmerische Ziele. Für den Konzern übernimmt sie Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. [GB 2017, S. 33](#) 102-5

Das operative Kerngeschäft von Vonovia gliedert sich in sechs Geschäftsbereiche – die Regionen: Nord, Ost, Süd-Ost, Mitte, Süd und West. Hinzu kommt der conwert-Bestand in Österreich.

Die Zuständigkeiten für die Aktivitäten der Bereiche Produktmanagement, Neubau und Modernisierung, Akquisition und Vertrieb sowie ihre kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen sind zentral gebündelt. 102-2

Insgesamt beträgt der Verkehrswert des Bestands 33.426,3 Mio. € (2016: 27.115,6) und umfasste zum 31. Dezember 2017 ein deutschlandweites Portfolio von insgesamt 344.586 Wohneinheiten (2016: 333.381) sowie 2.058 Wohneinheiten in Österreich. Darüber hinaus verwaltet Vonovia treuhänderisch 62.631 (2016: 58.969) Wohneinheiten im Auftrag Dritter. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand des Konzerns handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Organisatorische Systemgrenzen

Vonovia SE konsolidiert ihre Umwelt-Kennzahlen und damit auch ihre Treibhausgasemissionen gemäß dem **operativen Kontrollansatz** nach der Definition des Greenhouse Gas (GHG) Protocols. Die CO₂-Emissionen aller Geschäftsaktivitäten, bei denen Vonovia den Betrieb beherrscht, fließen zu 100 % in die CO₂-Bilanz ein.

Davon ausgenommen ist der Bestand der conwert Immobilien Invest SE mit 2.058 Wohneinheiten in Österreich. Dessen Umweltkennzahlen werden derzeit noch nicht berücksichtigt und sind damit auch nicht Bestandteil der CO₂-Bilanz, da sich durch die Übernahme der BUWOG AG, Wien/Österreich 2018 die Zuordnung des österreichischen Bestands neu ordnen wird. Exkludiert sind ebenfalls diejenigen Wohneinheiten, die im Auftrag Dritter über unsere Treuhand-Gesellschaft verwaltet werden.

Damit werden von den 346.644 Wohneinheiten von Vonovia 344.586 Wohneinheiten (99,4 %) von der nachfolgenden Kennzahlenliste und der CO₂-Bilanz erfasst. Wir schätzen prinzipiell keine Daten. Sollte dies dennoch erforderlich sein, so ist dies kenntlich gemacht.

Aufgrund von Portfolioveränderungen durch An- und Verkäufe sowie durch mögliche Verschiebungen der regionalen Zuschnittsgrenzen, kann es teilweise zu deutlichen Abweichungen zu den Vorjahreswerten kommen. Für die Performancebetrachtung sind daher die Like-for-Like-Betrachtungen sowie die Intensitätskennzahlen geeigneter.

Operative Systemgrenzen

Die operativen Systemgrenzen umfassen bei Vonovia drei Bereiche, die durch unterschiedliche Aktivitäten geprägt sind:

- > Geschäftsbetrieb (Arbeitsstandorte, standortübergreifende Aktivitäten, Energiedienstleistungen)
- > Immobilienbestand (Betrieb, Instandhaltung, Modernisierung)
- > Neubau

Wasser: Für die eigenen Geschäftsprozesse bezieht Vonovia Wasser direkt von kommunalen Anbietern (bei

eigengenutzten Immobilien) oder über die Vermieter unserer Geschäftsräume. Die Wasserversorgung des Immobilienbestands erfolgt zumeist über kommunale Wasserversorger. Dabei wird das Wasser an die Mieter direkt weitergeleitet. Im Immobilienbestand bezieht sich der Wasserverbrauch auf die Miet- und Allgemeinflächen. Es kann nur der Verbrauch pro Abnahmestelle erfasst werden, eine getrennte Darstellung von Miet- und Allgemeinflächen ist nicht möglich. Wir berichten nur über durch den Vermieter bezogene Verbräuche.
103-2

Energie: Die einzelnen Bereiche und ihre Besonderheiten vor dem Hintergrund der CO₂-Bilanz werden im Folgenden beschrieben.

Geschäftsbetrieb

Ziel von Vonovia ist es, ein möglichst vollständiges Bild der Energieverbräuche und der Treibhausgasemissionen des Konzerns zu erhalten, der über eine Vielzahl von Standorten verfügt. Neben der Konzernzentrale in Bochum und den großen Kundenservicecentern in Duisburg und Dresden zählen regionale Verwaltungsstandorte, die Büros der Objektbetreuer, sowie die Büros und Betriebsstätten des Technischen Services und des Wohnumfeldservices dazu. Teilweise befinden sich diese Standorte direkt im Wohnbestand der Vonovia.

Für den Berichtszeitraum 2017 werden die Unternehmenszentrale in Bochum und die Kundenservicecenter in Duisburg und Dresden in die CO₂-Bilanz einbezogen. Aufgrund ihrer Größe haben diese Standorte einen wesentlichen Einfluss auf die CO₂-Bilanz der Geschäftsprozesse. Aufgrund der Vielzahl angemieteter Büroflächen, ist die Erhebung des Verbrauchs aller Arbeitsstandorte für das Berichtsjahr 2017 mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden. Für das Berichtsjahr 2018 sollen die Systemgrenzen entsprechend der Datenverfügbarkeit erweitert werden.

Energiedienstleistungen

Vonovia agiert als Energiedienstleister und nimmt dabei folgende Rollen ein:

- > Stromerzeuger (PV-Anlagen, BHKW-Anlagen)
- > Stromversorger (Handel mit Strom von der Strombörse)
- > Wärmeversorger (Gas, Fernwärme, Heizöl, Kohle, Contracting, Solarthermie, Geothermie)

Vonovia als Stromerzeuger – erneuerbare Energien:

Vonovia erzeugt Strom aus erneuerbaren Energiequellen durch 206 Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf Dächern im Immobilienbestand. [GB 2017, S. 41](#) Dieser Strom wird direkt in das Stromnetz eingespeist und abgesehen von einem Pilotprojekt in Mainz bislang noch nicht selbst genutzt oder an die Kunden der Vonovia verkauft.

Es existieren Pläne für einen großflächigen Ausbau der Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Dachflächen im Neubau und im Immobilienbestand. Die erzeugte Strommenge durch PV-Anlagen soll dadurch stark ausgeweitet und der erzeugte Strom in Zukunft als Mieterstrom vermarktet werden.

Durch die Erzeugung von Strom mittels PV-Anlagen entstehen keine auszuweisenden CO₂-Emissionen. Dennoch ist die erzeugte Strommenge eine wichtige Kennzahl für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Vonovia.

Vonovia als Stromerzeuger – fossile Energieträger:

Vonovia betreibt 27 Blockheizkraftwerke (BHKW) zur Erzeugung von Strom und Wärme im Wohnungsbestand. [GB 2017, S. 42](#) Der Strom wird in das Stromnetz eingespeist, die Wärme wird als Raumwärme und zur Warmwasserbereitstellung in den Mietobjekten von Vonovia genutzt.

Zusätzlich zu den eigenen, selbstbetriebebenen BHKW existieren Anlagen, die nicht durch Vonovia selbst, sondern durch Contracting-Partner betrieben werden. In diesen Fällen kauft Vonovia die Wärme bei einem Dritten (dem Contracting-Partner) ein und stellt sie seinen Kunden zur Verfügung.

Vonovia als Stromversorger:

Vonovia versorgt über die Vonovia Energie Service GmbH (VESG) Kunden auf Wunsch mit Strom, den das Unternehmen an der Strombörse einkauft und an seine Kunden weiterverkauft. Zusätzlich wird der Strombedarf für Allgemeinflächen im Wohnungsbestand und für die eigenen Geschäftsprozesse, d. h. die Geschäftsstandorte, schrittweise auf von Vonovia an der Strombörse eingekauften Strom umgestellt.

Emissionen, die mit der Erzeugung des eingekauften und weiterverkauften Stroms zusammenhängen, werden als indirekte Emissionen in die CO₂-Bilanz einbezogen.

Vonovia hat vor, zu 100 % Grünstrom zu nutzen und zu verkaufen.

Vonovia als Wärmeversorger: Vonovia agiert für seine Kunden als Wärmeversorger. Zum einen stellt Vonovia die notwendige Gebäudetechnik zur Verfügung, z. B. in Form von Zentralheizungen, zum anderen beschafft Vonovia Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Kohle und Koks für seine Kunden oder stellt Wärme aus BHKWs zur Verfügung und rechnet diese mit den Kunden ab.

Tritt Vonovia als Wärmeversorger auf, fließen die mit der Wärmeerzeugung verbundenen CO₂-Emissionen als indirekte CO₂-Emissionen in die CO₂-Bilanz ein. Aufgrund der Tatsache, dass das Nutzerverhalten einen starken Einfluss auf den Wärmeverbrauch hat und Vonovia das Nutzerverhalten nicht kontrollieren kann, werden die Emissionen aus dem Wärmeverbrauch im Wohnungsbestand vollständig der Kategorie Scope 3 zugerechnet.

Wärme, die durch Vonovia lediglich durchgeleitet wird (z. B. Fernwärme, fremdbetriebene BHKW) entfällt in die Untergruppe „sonstige energiebedingte Aktivitäten“. Wärme, die in eigenen BHKW in eigenen Kesseln und Kraftwerken erzeugt wird, fällt in die Gruppe „Leased Assets (downstream)“.

Wärme, die nicht durch Vonovia mit den Kunden abgerechnet wird, fließt nicht in die CO₂-Bilanz von Vonovia ein z. B. wenn ein Mieter mit Gasetagenheizung einen eigenen Vertrag mit einem unabhängigen Gasversorger abschließt.

Zusätzlich betreibt Vonovia in vergleichsweise geringem Maße Solarthermie- und Geothermie-Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien. Aufgrund der geringen Bedeutung dieser Anlagen und der Tatsache, dass keine CO₂-Emissionen entstehen, fließen diese Anlagen nicht in die CO₂-Bilanz von Vonovia ein.

Immobilienbestand

Mieteinheiten: Es wird der Wärmeverbrauch in den Mieteinheiten berücksichtigt, der durch Vonovia im

Rahmen der Nebenkostenabrechnung abgerechnet wird. Dies sind Gas für Heizzentralen und Zentralheizungen, Fernwärme, Heizöl, Kohle und Contracting sowie der Gasverbrauch, der den Mietern durch die VESG für den Betrieb von Gasetagenheizungen verkauft wird (siehe Vonovia als Wärmeversorger).

Zusätzlich entstehen Emissionen durch die Erzeugung von Strom, der durch die Mieter genutzt wird. Bei der Versorgung der Mieter mit Strom wird unterschieden zwischen Strom, der durch die Vonovia geliefert wird (siehe Vonovia als Stromversorger) und Strom, der durch Dritte bereitgestellt wird. In die CO₂-Bilanz der Vonovia fließen nur die Emissionen ein, die mit Strom zusammenhängen, den Vonovia an seine Kunden verkauft. Emissionen durch Strom, den Mieter bei Dritten kaufen, entziehen sich der Kontrolle und Kenntnis von Vonovia und werden deshalb nicht in die CO₂-Bilanz einbezogen.

Allgemeinflächen: Für die Beleuchtung von Allgemeinflächen und den Betrieb von Fahrstühlen wird ebenfalls Strom verbraucht, der durch Vonovia im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen mit den Kunden abgerechnet wird. Derzeit wird dieser Strom noch über Energieversorger eingekauft. Die bei der Stromerzeugung entstandenen Emissionen fließen als indirekte Emissionen in die CO₂-Bilanz von Vonovia ein. In Zukunft soll die Versorgung der Allgemeinflächen über die VESG erfolgen.

Neubau

Der Bau von neuen Wohnungen stellt für Vonovia ein neues Geschäftsfeld dar. Emissionen entstehen hierbei z. B. durch Energieverbräuche auf den Baustellen, die Herstellung von Baumaterialien und Transporte.

Aktuell werden die Energieverbräuche für Strom und Wärme durch Bautätigkeiten nicht systematisch erfasst. Sie fließen deshalb nicht in die CO₂-Bilanz ein. Das gleiche gilt für den Verbrauch von Baumaterialien. Neubauaktivitäten stellen für Vonovia ein Zukunftsthema dar, das sich aktuell noch in einer frühen Phase befindet. Sollte das Thema in Zukunft an Relevanz gewinnen, wird erneut geprüft, ob CO₂-Emissionen, die mit Neubauaktivitäten zusammenhängen, erfasst werden können.

Kennzahlen

Dieses Kapitel beinhaltet weitere für uns relevante GRI Standards- und EPRA-Sustainability-Indikatoren aus den Bereichen Mitarbeiter, Umwelt und Beschaffung, die wir, um den Lesefluss in den Hauptkapiteln nicht zu stören, hier gebündelt berichten.

Mitarbeiterkennzahlen

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard
Gesamtzahl der Beschäftigten nach Arbeitsvertrag und Geschlecht			
Mitarbeiter nach Köpfen	7.437	8.448	
Mitarbeiter nach Vollzeitäquivalenten	-	8.123,3	
davon weiblich	-	1.666,6	
Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen	6.507	7.347	
davon weiblich	1.371	1.381	
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen	930	576	
davon weiblich	420	236	102-8
Leiharbeiter	0	73	
davon weiblich	0	38	

Die Mitarbeiterzahlen bei Vonovia unterliegen keinen saisonalen Schwankungen.

Befristungen ohne Praktikanten, Auszubildende, Studenten, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Altersteilzeit, Organe, Externe, Freistellung, Teilzeit, Elternzeit.

Kennzahl	2016	2017	GRI Standard	GdW
Gesamtzahl der Festangestellten Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht				
Mitarbeiter in Vollzeit	6.517	7.592		
davon weiblich	1.279	1.331		
Mitarbeiter in Teilzeit	920	856		
davon weiblich	512	507		
Geringfügig Beschäftigte*	-	181		
davon weiblich	-	48		
Teilzeitquote (in %)	12,4	10,1		
davon Frauenanteil (in %)	-	59,2		
davon Männeranteil (in %)	-	40,8	102-8	PE7

* Die geringfügig Beschäftigten sind in der Anzahl an Mitarbeitern in Teilzeit enthalten.

Kennzahl	31.12.2016*	31.12.2017	GdW
Ausbildung			
Gesamtzahl Auszubildende	430	462	
davon weiblich	-	122	
	-	26,4 %	
	-	144	
kaufmännische Auszubildende	-	31,2 %	
	-	318	
handwerkliche Auszubildende	-	68,8 %	
Anteil der Auszubildenden an der Gesamtbelegschaft (in %)	5,8	5,5	PE8
Übernahmequote (in %)	-	72,7	PE9

* Kennzahlen bezüglich der Auszubildenden bei Vonovia haben wir im Jahr 2016 noch nicht ausgewiesen.

Kennzahl	2016*	2017	GRI Standard	EPRA	GdW
Personalfluktuation					
Neu eingestellte Mitarbeiter	2.193	2.957			
	29,5 %	35,0 %			
Abgänge	500	988			
	7,3 %	11,7 %			
Fluktuationsquote (in %)	7,3	11,7			
Fluktuationsquote Technischer Service	-	12,9			
Fluktuationsquote Immobilienservice	-	3,5			
Fluktuationsquote Kundenservice	-	16,3			
Fluktuationsquote Holding	-	6,3			
Fluktuationsquote Wohnumfeld	-	17,1			
Fluktuationsquote Immobilien Treuhand	-	22,9	401-1	Emp-Turnover	PE12

Eintritte und Abgänge: Zählung nach HGB (ohne Azubis, Externe, Organe und sonst. Angestellte)

Abgänge umfassen: freiwilliges Ausscheiden, Entlassungen, Verrichtung, Tod, ohne Ablauf befristeter Verträge, ohne Ausbildungsende, ohne integrationsbedingte Austritte

* Die Abgänge sowie die Fluktuationsquote 2016 beinhalten nur die freiwilligen Austritte. Das Berechnungsverfahren wurde auf EPRA Standard umgestellt.

Kennzahl	2016	2017	GRI Standard
Mitarbeiter in Elternzeit*			
Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit	41	219	
davon weiblich	41	130	
	100 %	59,4 %	
davon männlich	0	89	
	0	40,6 %	
Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten	30	120	
davon weiblich	30	51	
Rückkehrrate (in %)	73	55	
Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten und 12 Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt waren	20	103	
davon weiblich	20	47	401-3

* 2016 wurden nur Mitarbeiter erfasst, die sich das ganze Jahr in Elternzeit befanden. Seit 2017 werden auch unterjährige Elternzeiten mitgerechnet.

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard	EPRA	GdW
Arbeitsicherheit Mitarbeiter					
Anzahl Arbeits- und Wegeunfälle Mitarbeiter gesamt	379	456			
davon Wegeunfälle	34	40			
davon Arbeitsunfälle Technischer Service	299	337			
davon Arbeitsunfälle Immobilienservice	20	27			
davon Arbeitsunfälle Kundenservice	17	5			
davon Arbeitsunfälle Holding	18	2			
davon Arbeitsunfälle Wohnumfeld	-	41			
davon Arbeitsunfälle Immobilien Treuhand	-	4			
davon Arbeitsunfälle sonstige Bereiche	25*	-			
Arbeits- und Wegeunfälle pro 1.000 Mitarbeiter	-	54			
Anzahl Arbeitsunfälle pro 1 Mio. Arbeitsstunden	36,1	32,9			
Arbeitsbedingte Todesfälle Mitarbeiter**	0	0			
Arbeitsbedingte Todesfälle Mitarbeiter (in %)	-	0,0			
Ausfallzeiten (in Tagen)***	-	4.884			
Ausfallzeiten (in %)****	-	0,3			
Abwesenheit (in Tagen)*****	-	103.173			
Abwesenheit (in %)*****	-	5,9	403-2	H&S-Emp	PE11

Bei Vonovia werden die Unfallzahlen der engagierten Subunternehmer aktuell noch nicht erfasst.

* sonstige Bereiche 2016 inklusive Wohnumfeld und Immobilien Treuhand

** Todesfälle/Anzahl der Arbeitsstunden aller Mitarbeiter (ODR)

*** Nur Fehlzeiten durch Arbeits- und Wegeunfall; Berufskrankheiten können nicht ausgewertet werden, da der Grund für eine Krankheit in Deutschland nicht angegeben wird.

**** Summe der arbeitsunfallbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ)

***** Abwesenheit aufgrund von Arbeitsunfähigkeit jeglicher Art (nicht beschränkt auf Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten). Ohne genehmigte Abwesenheiten wie Urlaube, Elternzeit, ohne Dauerkrankte

***** Summe der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ)

Kennzahl	2016	2017	GRI Standard	EPRA	GdW
Weiterbildung					
Anzahl der Teilnehmer an Weiterbildungen	1.023	1.487			
Weiterbildungsquote	13,8	17,6			
Weiterbildungskosten (in Mio. €)	2,5	2,4			
Weiterbildungstage gesamt	2.600	4.888			
Weiterbildungsintensität*	-	0,60			
Weiterbildungsstunden gesamt	-	39.100			
Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter**	-	4,8	404-1	Emp- Training	PE10

* Summe der von allen Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage/Gesamtzahl der Mitarbeiter (VZÄ)

** Weiterbildungsstunden gesamt/Gesamtzahl Mitarbeitende (VZÄ)

Kennzahl	2016	2017	GRI Standard	EPRA
Leistungsbeurteilung				
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	-*	2.700		
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben (in %)	-	32,0		
	-	1.495		
davon weiblich	-	55,4 %		
	-	1.205		
davon männlich	-	44,6 %	404-3	Emp-Dev

Kennzahlen ohne Mitarbeiter des Technischen Service.

* Den Bereich Leistungsbeurteilung berichten wir 2017 erstmals.

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter nach Kategorie, Geschlecht und Altersgruppe					
Gesamtzahl Mitarbeiter	7.437	8.448			
	1.791	1.838			
davon weiblich	24,1 %	21,8 %			
	-	9			
davon unter 20 Jahre	-	0,1 %			
	-	1.507			
davon 20-29 Jahre	-	17,8 %			
	-	2.226			
davon 30-39 Jahre	-	26,3 %			
	-	2.098			
davon 40-49 Jahre	-	24,8 %			
	-	2.151			
davon 50-59 Jahre	-	25,5 %			
	-	386			
davon 60-65 Jahre	-	4,6 %			
	-	71			
davon über 65 Jahre	-	0,8 %	102-7 102-8 405-1	Diversity- Emp	PE1 PE2 PE3
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	41,11			
Mitarbeiter Technischer Service	3.756	4.615			
	247	323			
davon weiblich	6,6 %	7,0 %			
	-	3			
davon unter 20 Jahre	-	0,1 %			
	-	892			
davon 20-29 Jahre	-	19,3 %			
	-	1.341	102-7 102-8 405-1	Diversity- Emp	PE1 PE2 PE3
davon 30-39 Jahre	-	29,1 %			

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard	EPRA	GdW
	-	1.198			
davon 40-49 Jahre	-	26,0 %			
	-	1.011			
davon 50-59 Jahre	-	21,9 %			
	-	161			
davon 60-65 Jahre	-	3,5 %			
	-	9			
davon über 65 Jahre	-	0,2 %	102-7 102-8	Diversity- Emp	PE1 PE2
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	39,55	405-1		PE3
Mitarbeiter Immobilienservice	1.477	1.359			
	427	349			
davon weiblich	28,9 %	25,7 %			
	-	2			
davon unter 20 Jahre	-	0,1 %			
	-	83			
davon 20-29 Jahre	-	6,1 %			
	-	214			
davon 30-39 Jahre	-	15,7 %			
	-	345			
davon 40-49 Jahre	-	25,4 %			
	-	562			
davon 50-59 Jahre	-	41,4 %			
	-	113			
davon 60-65 Jahre	-	8,3 %			
	-	40			
davon über 65 Jahre	-	2,9 %	102-7 102-8	Diversity- Emp	PE1 PE2
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	47,69	405-1		PE3
Mitarbeiter Kundenservice	989	771			
	619	506			
davon weiblich	62,6 %	65,6 %			
	-	0			
davon unter 20 Jahre	-	0,0 %			
	-	185			
davon 20-29 Jahre	-	24,0 %			
	-	248			
davon 30-39 Jahre	-	32,2 %			
	-	152			
davon 40-49 Jahre	-	19,7 %			
	-	165			
davon 50-59 Jahre	-	21,4 %			
	-	21	102-7 102-8	Diversity- Emp	PE1 PE2
davon 60-65 Jahre	-	2,7 %	405-1		PE3

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard	EPRA	GdW
	-	0			
davon über 65 Jahre	-	0,0 %	102-7 102-8	Diversity- Emp	PE1
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	38,74	405-1		PE2 PE3
Mitarbeiter Holding	464	700			
	215	318			
davon weiblich	46,3 %	45,4 %			
	-	1			
davon unter 20 Jahre	-	0,1 %			
	-	144			
davon 20-29 Jahre	-	20,6 %			
	-	166			
davon 30-39 Jahre	-	23,7 %			
	-	181			
davon 40-49 Jahre	-	25,9 %			
	-	177			
davon 50-59 Jahre	-	25,3 %			
	-	31			
davon 60-65 Jahre	-	4,4 %			
	-	0			
davon über 65 Jahre	-	0,0 %	102-7 102-8	Diversity- Emp	PE1
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	39,45	405-1		PE2 PE3
Mitarbeiter Wohnumfeld	742	580			
	283	64			
davon weiblich	38,1 %	11,0 %			
	-	2			
davon unter 20 Jahre	-	0,3 %			
	-	114			
davon 20-29 Jahre	-	19,7 %			
	-	157			
davon 30-39 Jahre	-	27,1 %			
	-	115			
davon 40-49 Jahre	-	19,8 %			
	-	142			
davon 50-59 Jahre	-	24,5 %			
	-	34			
davon 60-65 Jahre	-	5,9 %			
	-	16			
davon über 65 Jahre	-	2,8 %	102-7 102-8	Diversity- Emp	PE1
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	41,01	405-1		PE2 PE3

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter Immobilien Treuhand	-	332			
	-	231			
davon weiblich	-	39,8 %			
	-	1			
davon unter 20 Jahre	-	0,2 %			
	-	80			
davon 20-29 Jahre	-	13,8 %			
	-	65			
davon 30-39 Jahre	-	11,2 %			
	-	80			
davon 40-49 Jahre	-	13,8 %			
	-	78			
davon 50-59 Jahre	-	13,4 %			
	-	23			
davon 60-65 Jahre	-	4,0 %			
	-	5			
davon über 65 Jahre	-	0,9 %	102-7 102-8 405-1	Diversity- Emp	PE1 PE2 PE3
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	40,82			
Mitarbeiter sonstige Bereiche	-	91			
	-	47			
davon weiblich	-	8,1 %			
	-	0			
davon unter 20 Jahre	-	0,0 %			
	-	9			
davon 20-29 Jahre	-	1,6 %			
	-	35			
davon 30-39 Jahre	-	6,0 %			
	-	27			
davon 40-49 Jahre	-	4,7 %			
	-	16			
davon 50-59 Jahre	-	2,8 %			
	-	3			
davon 60-65 Jahre	-	0,5 %			
	-	1			
davon über 65 Jahre	-	0,2 %	102-7 102-8 405-1	Diversity- Emp	PE1 PE2 PE3
Durchschnittsalter (in Jahren)	-	42,24			

Eine Differenzierung nach den Altersgruppen Unter 20 Jahre, 20-29 Jahre, 30-39 Jahre, 40-49 Jahre, 50-59 Jahre, 60-65 Jahre sowie Über 65 Jahre ist im Jahr 2016 noch nicht erfolgt, weshalb diesbezüglich keine Zahlen ausgewiesen werden.

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard
Zusammensetzung der Kontrollorgane			
Mitglieder im Aufsichtsrat	12	11	
	4	4	
davon weiblich	33,3%	36,4%	405-1

Kennzahl	31.12.2016	31.12.2017	GRI Standard	GdW
Mitarbeiter mit Behinderung				
Mitarbeiter mit Behinderung*	269	301		
Mitarbeiter mit Behinderung (in %)	3,6	3,6		
	85	109		
davon Technischer Service	1,1%	1,3%		
	100	95		
davon Immobilienservice	1,3%	1,1%		
	46	36		
davon Kundenservice	0,6%	0,4%		
	17	25		
davon Holding	0,2%	0,3%		
	-	18		
davon Wohnumfeld	-	0,2%		
	-	9		
davon Immobilien Treuhand	-	0,1%		
	21	9		
davon sonstige Bereiche	0,3%	0,1%	405-1	PE4

* Nach der sozialrechtlichen Definition für Behinderung nach SGB IX § 2
Abweichend von der Darstellung im Nachhaltigkeitsbericht 2016 wurden die Werte in % für das Jahr 2016 berichtigt.

Kennzahl	2016	2017*	GRI Standard	EPRA
Gehaltsstruktur				
Durchschnittliches Einkommen männliche Mitarbeiter (in €)**	-	34.305,68		
Durchschnittliches Einkommen weibliche Mitarbeiter (in €)**	-	41.504,32		
Verhältnis durchschnittliches Einkommen weibliche und männliche Mitarbeiter (in %)	-	121	405-2	Diversity-Pay

* Das durchschnittliche Einkommen der Vonovia Mitarbeiter berichten wir 2017 erstmals.

** Mitarbeiterzählung nach HGB (ohne Fo, Fi und leitende Angestellte): monatliches Grundgehalt + feste Zulagen + Weihnachts- und Urlaubsgeld

Umweltkennzahlen

Kennzahlen*	Einheit	2017	GdW
Übergeordnete Kennzahlen			
Portfolio			
Anzahl Mieteinheiten Wohnen	Anzahl	344.586	
Anzahl Mieteinheiten Gewerbe	Anzahl	3.888	
Mietfläche	m ²	22.198.880	
davon Wohnen	m ²	21.530.449	
davon Gewerbe	m ²	668.431	
Altersklassenverteilung Wohnungsbestand			
bis 1939	Anzahl	48.314	
1940-1949	Anzahl	5.704	
1950-1959	Anzahl	100.404	
1960-1969	Anzahl	72.919	
1970-1979	Anzahl	62.023	
1980-1989	Anzahl	29.985	
1990-1999	Anzahl	23.412	
2000-2009	Anzahl	1.642	
ab 2010	Anzahl	183	
Anzahl denkmalgeschützter Gebäude	Anzahl	4.405	
Verkaufte Mieteinheiten Wohnen	Anzahl	11.582	
Verkaufte Mieteinheiten Gewerbe	Anzahl	347	
Erworbene Mieteinheiten Wohnen	Anzahl	22.602	
Erworbene Mieteinheiten Gewerbe	Anzahl	852	
Instandhaltung & Modernisierung			
Anzahl modernisierte Gebäude	Anzahl	Ca. 2.000	
Anzahl modernisierte Mieteinheiten	Anzahl	Ca. 18.000	
Mietfläche modernisiert	Mio. m ²	Ca. 1,1	
Anzahl der Mieteinheiten mit Heizungserneuerungsprojekten	Anzahl	Ca. 15.000	
Modernisierungsquote (Sanierungsquote)	%	Ca. 5	
Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzerhalt	€	346.200.000	
Instandhaltungsintensität	€/m ² /a	15,7	BM4
Aufwendungen für Modernisierung	€	778.600.000	
Modernisierungsintensität	€/m ² /a	35,3	BM2
Neubau			
Anzahl Mieteinheiten	Anzahl	182	

* Die aufgeführten Kennzahlen beziehen sich auf die Aktivitäten von Vonovia in Deutschland.

Umweltkennzahlen Geschäftsprozesse

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GdW	GRI Standard
Energieverbrauch						
Energieverbrauch gesamt*	MWh	5.693	7.768		GP1	
Stromverbrauch						
Stromverbrauch Geschäftsgebäude	MWh	2.424	3.390			
davon Strom aus erneuerbarer Energie	MWh	-	1.520			
Anteil erneuerbare Energie am Stromverbrauch	%	-	44,8	Elec-Abs		302-1
Wärmeverbrauch						
Wärmeverbrauch gesamt**	MWh	3.268	4.377			
davon Erdgas	MWh	3.268	3.171	Fuels-Abs		
davon Fernwärme	MWh	-	1.206	DH&C-Abs		302-1
Energieintensität						
Energieintensität (Strom- und Wärmeverbrauch pro m ² Bürofläche)**	MWh/m ²	0,27	0,26	Energy-Int	GP2	302-3, CRE1
Kraftstoffverbrauch gesamt**						
davon Diesel	MWh	51.819	67.026			
davon Benzin	MWh	2.466	4.023	Fuels-Abs		302-1

* Der Energieverbrauch gesamt umfasst den Strom- und Wärmeverbrauch der Geschäftsräume von Vonovia. Der im Vorjahr berichtete Wert für das Jahr 2016 wurde entsprechend angepasst. Der Strom- und Wärmeverbrauch und die Energieintensität umfassen 2017 die Konzernzentrale Bochum und die beiden Hauptstandorte Duisburg und Dresden (Nettogeschossfläche insgesamt 29.530 m²). Die Zahlen sind nicht mit 2016 vergleichbar, da 2016 nur die Konzernzentrale Bochum erfasst wurde.

** Die Kraftstoffverbräuche beziehen sich ausschließlich auf den Vonovia Fuhrpark. Es wurden keine Kraftstoffe aus erneuerbaren Quellen verwendet.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	GRI Standard		
Stromverkauf						
Stromverkauf gesamt*	MWh	-	4.234			
davon eingekauft**	MWh	-	54			
	MWh	-	3.740			
Anteil erneuerbare Energie am Stromverkauf	%	-	88,3			
davon selbst produziert Photovoltaik***	MWh	-	3.686			
davon selbst produziert BHKW***	MWh	-	494			
Stromverkauf Eigenbetrieb	MWh	-	-			
Stromverkauf Mieter	MWh	-	54			
	MWh	-	54			
Anteil erneuerbare Energie am Stromverkauf Mieter	%	-	100			302-1

* Stromerzeugung aus PV-Anlagen, eigenen BHKW und Strom, der an der Strombörse zum Weiterverkauf beschafft wird. Strom aus PV-Anlagen und BHKW wird in das Stromnetz eingespeist.

** Strom, der zum Weiterverkauf an der Strombörse beschafft wird. Es wird mittels Herkunftsnachweis zu 100% Ökostrom eingekauft.

*** Der von den BHKWs und PV-Anlagen erzeugte Strom wird ins Netz eingespeist. Vonovia verkauft bis auf ein Pilotprojekt, bei dem Mieter selbst erzeugten Strom aus PV-Anlagen beziehen können, keinen selbst erzeugten Strom an Mieter.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GdW	GRI Standard
Wasser- und Abwasserverbrauch im Unternehmen						
Wassernutzung Unternehmen						
Wassernutzung Geschäftsbetrieb*	m ³	11.098	15.698	Water-Abs	GP6	303-1
Wasserintensität Unternehmen						
Wasserverbrauch pro m ² Bürofläche	m ³ /m ²	0,52	0,53	Water-Int	GP7	CRE2
Abwasser Unternehmen						
Abwassereinleitungen Geschäftsbetrieb*	m ³	11.098	15.698			306-1

* Der Wasser- und Abwasserverbrauch 2017 bezieht sich auf die Konzernzentrale in Bochum und die beiden Hauptstandorte Duisburg und Dresden (Nettogeschossfläche insgesamt 29.530 m²). Die Zahlen sind nicht mit 2016 vergleichbar, da der Wasserverbrauch 2016 sich ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum und den Abrechnungszeitraum 17.02.2016 bis 23.02.2017 bezieht. Vonovia bezieht ausschließlich Wasser aus der kommunalen Versorgung. Alle Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard
Abfall und Recycling im Unternehmen (Ungefährliche Abfälle*)					
Gesamtmenge an gewerblichen Siedlungsabfällen**	t	72	74		
Recycelte gewerbliche Siedlungsabfälle	t	37	28		
Anteil an recycelten gewerblichen Siedlungsabfällen	%	51,5	38,0		
Menge Restmüll gewerbliche Siedlungsabfälle	t	35	46		
Anteil Restmüll gewerbliche Siedlungsabfälle	%	48,5	62,0	Waste-Abs	306-2

* Gefährliche Abfälle fallen im Rahmen von Bau- und Abbrucharbeiten an. Die genaue Menge wird derzeit noch nicht erfasst.

** Die Abfallkennzahlen 2017 beziehen sich auf die Konzernzentrale in Bochum und die beiden Hauptstandorte Duisburg und Dresden (Nettogeschossfläche insgesamt 29.530 m²). Die Zahlen sind nicht mit 2016 vergleichbar, da sich das Abfallaufkommen 2016 ausschließlich auf die Konzernzentrale in Bochum bezieht.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017
Mobilität im Unternehmen (Dienstreisen)			
per Bahn	km	-	2.958.119
Anzahl Fahrten*		-	-
per Flugzeug	km	-	2.130.323
Anzahl Flüge		-	3.670

* Wird derzeit nicht erhoben

Umweltkennzahlen Portfolio

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GdW	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
							2016	2017	Scope	
Energieverbrauch im Portfolio										
Energieverbrauch im Portfolio gesamt	MWh	1.963.606	2.303.855			302-1				
Energieintensität										
Energieintensität gesamt										
Allgemeinstrom und Wärme pro Mieteinheit	MWh/ME	8,60	8,03							
Allgemeinstrom und Wärme pro m ² Mietfläche	kWh/m ²	-	126,11		BM5/6					
Allgemeinstrom pro Mieteinheit	MWh/m ²	0,15	0,13							
Allgemeinstrom pro m ² Mietfläche	kWh/m ²	-	2,02							
Wärmeverbrauch pro Mieteinheit	MWh/ME	8,44	7,90							
Wärmeverbrauch pro m ² Mietfläche	kWh/m ²	-	124,08	Energy-Int		302-3				
Stromverbrauch auf den Allgemeinflächen										
Stromverbrauch Allgemeinflächen gesamt	MWh	51.600	44.909				5.543	4.662	36.177 ME	Elec-Lfl
davon aus nicht erneuerbaren Quellen	MWh	28.807	26.357				-	-		
Anteil aus nicht erneuerbaren Quellen	%	55,8	58,7				-	-		
davon aus erneuerbaren Quellen	MWh	22.793	18.552				-	-		
Anteil aus erneuerbaren Quellen	%	44,2	41,3				-	-		
Stromverbrauch pro Region										
Region Nord	MWh	9.244	8.006				208	175	1.357 ME	
Region Ost	MWh	5.708	5.831				89	75	583 ME	
Region Süd-Ost	MWh	606	6.799				-	-	0 ME	
Region Mitte	MWh	7.298	6.596				568	478	3.707 ME	
Region Süd	MWh	7.721	7.070				590	496	3.851 ME	
Region West	MWh	13.068	10.116				4.087	3.438	26.677 ME	
Region Zentral	MWh	44	492	Elec-Abs		302-1	0,3	0	2 ME	Elec-Lfl

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GdW	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
							2016	2017	Scope	
Wärmeverbrauch im Portfolio*										
Gesamter Wärmeverbrauch im Portfolio	MWh	1.889.490	2.258.946							
davon aus nicht erneuerbaren Quellen	MWh	1.886.490	2.257.746							
Anteil aus nicht erneuerbaren Quellen	%	99,8	99,9							
Erdgas										
Gesamtverbrauch Erdgas	MWh	1.090.000	1.035.222				637.879	681.819		71.872 ME
Region Nord	MWh	236.903	142.498				87.802	93.852		9.893 ME
Region Ost	MWh	70.634	32.952				20.306	21.703		2.288 ME
Region Süd-Ost	MWh	37.134	45.413				27.984	29.910		3.153 ME
Region Mitte	MWh	206.382	175.598				108.198	115.652		12.191 ME
Region Süd	MWh	162.059	182.360				112.369	120.106		12.661 ME
Region West	MWh	349.861	456.372				281.202	300.576		31.684 ME
Region Zentral	MWh	1.645	30				18	19		2 ME
Heizöl*										
Gesamtverbrauch Heizöl	MWh	103.835	167.957				103.835	109.655		11.622 ME
Region Nord	MWh	14.521	23.487				14.521	15.722		1.826 ME
Region Ost	MWh	28.982	46.880				28.982	29.854		2.977 ME
Region Süd-Ost	MWh	197	318				197	213		22 ME
Region Mitte	MWh	18.626	30.128				18.626	19.573		2.092 ME
Region Süd	MWh	16.291	26.351				16.291	17.638		1.742 ME
Region West	MWh	24.365	39.412				24.365	25.732		2.856 ME
Region Zentral	MWh	853	1.380				853	924		107 ME
Wärmeverbrauch aus erneuerbarer Quelle										
Menge an Wärmeverbrauch aus erneuerbaren Quellen	MWh	3.000	1.794				-			
Anteil an Wärmeverbrauch aus erneuerbaren Quellen	%	0,3	0,1			BM7	-			
davon Biogas	MWh	3.000	1.794			Fuels-Abs	-			Fuels-Lfl
davon BKHWH	MWh	-	-			DH&C-Abs	-			DH&C-Lfl
							302-1			

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GdW	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
							2016	2017	Scope	
Fernwärme*/**										
Gesamtverbrauch Fernwärme	MWh	695.655	1.055.767				694.765	706.120	106.169 ME	
Region Nord	MWh	112.903	171.349				115.458	114.602	17.668 ME	
Region Ost	MWh	143.882	218.364				131.341	146.047	19.640 ME	
Region Süd-Ost	MWh	242.474	367.993				222.300	246.122	37.298 ME	
Region Mitte	MWh	54.700	83.017				67.928	55.523	8.914 ME	
Region Süd	MWh	57.534	87.317				61.129	58.400	8.663 ME	
Region West	MWh	83.024	126.003				95.477	84.273	13.793 ME	
Region Zentral	MWh	1.136	1.724	DH&C-Abs		302-1	1.133	1.153	193 ME	DH&C-Lfl

Die Stromverbräuche für die absoluten Werte für 2017 beziehen sich auf die Allgemeinflächen von 348.474 Mieteinheiten (100 % Wohnen und Gewerbe). Grundlage bildet eine Auswertung des Allgemeinstromverbrauchs für einen Buchungskreis der Vonovia mit insgesamt 36.177 Mieteinheiten (Wohnen und Gewerbe). Der Buchungskreis wurde als Grundlage für eine Hochrechnung auf den Gesamtbestand genutzt. Für die Like-for-like-Betrachtung der Stromverbräuche wurden insgesamt 36.177 Mieteinheiten herangezogen. Dies entspricht rund 10 % der Wohn- und Gewerbeeinheiten 2017.

Die Angaben für den Anteil Strom aus regenerativen Quellen wurde für ca. 70 % des Stromverbrauchs aus dem Energiemix unseres größten Stromversorgers berechnet. Die übrigen 30 % wurden auf Basis eines Residualmixes für Deutschland gemäß der Association of Issuing Bodies berechnet.

Die Verbräuche von Erdgas, Heizöl und Fernwärme beziehen sich auf Wohn- und Gewerbeeinheiten, die über Vonovia eine Heizkostenabrechnung erhalten. Im Jahr 2017 waren dies insgesamt 285.781 Wohn- und Gewerbeeinheiten (82 % des Gesamtportfolios).

Der Erdgasverbrauch 2017 ergibt sich aus dem konsolidierten Verbrauch aller Heizzentralen. Für die regionale Verteilung wurden 100 % des Gesamtvolumens an MWh Erdgasverbrauch herangezogen. In 2016 konnten die Verbräuche zu 97 % regional zugeordnet werden, wodurch es zu Abweichungen zwischen der Gesamtsumme und der Summe der regionalen Verbräuche kommt. In Summe wurden 2017 109.125 Mieteinheiten mit Gas versorgt.

Für die Like-for-like-Betrachtung wurden insgesamt 71.872 Mietobjekte herangezogen. Dies entspricht 66 % der mit Erdgas versorgten Mieteinheiten.

Der Heizölverbrauch 2017 ergibt sich aus dem konsolidierten Verbrauch aller Heizzentralen. Für die regionale Verteilung wurden 100 % des Gesamtvolumens an MWh Heizölverbrauch herangezogen. In Summe werden 17.723 Mieteinheiten mit Heizöl versorgt. Im Jahr 2016 wurde der Verbrauch zu 87 % regional zugeordnet wodurch es zu Abweichungen zwischen dem Gesamtverbrauch und den gesamten Verbräuchen in den Regionen kommt.

Für die Like-for-like-Betrachtung wurden insgesamt 11.622 Mietobjekte herangezogen. Dies entspricht 66 % der mit Heizöl versorgten Mieteinheiten.

Für den Wärmeverbrauch aus erneuerbarer Quelle wurde der durchschnittliche Biogasanteil im eingekauften Erdgas herangezogen. Dabei wurden nur Mieteinheiten mit einer Biogasbeimischung berücksichtigt.

* Die Werte für 2016 wurden gegenüber dem Vorjahr korrigiert.

** Hochrechnung auf Gesamtbestand bzw. noch nicht erfasste Fernwärmestationen anhand der vorliegenden Verbräuche der erfassten Stationen pro Mieteinheit. Für 2017 wurde ein tatsächlich entstandener Verbrauch von 707 GWh auf den Gesamtbestand bzw. noch nicht erfasste Fernwärmestationen anhand der vorliegenden Verbräuche der erfassten Stationen pro Mieteinheit hochgerechnet.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA
Energieeffizienzstandards der Gebäude				
Nach Mietfläche*	m ²	20.626.016**	22.198.880***	
	m ²	20.219.331	19.756.313	
davon mit Energieausweisen	%	98,0	89,0	
Nach Gebäuden	Anzahl	46.407	42.481	Cert-Tot
davon mit bedarfsorientiertem Energieausweis****	%	-	64,9	
davon mit verbrauchsorientiertem Energieausweis	%	-	35,1	
Nach Energieeffizienzklasse				
	Anzahl	91	78	
davon Energielevel A+	%	0,2	0,2	
	Anzahl	195	203	
davon Energielevel A	%	0,4	0,5	
	Anzahl	2.397	2.896	
davon Energielevel B	%	5,2	6,8	
	Anzahl	6.225	6.558	
davon Energielevel C	%	13,4	15,4	
	Anzahl	9.404	9.305	
davon Energielevel D	%	20,3	21,9	
	Anzahl	8.932	8.297	
davon Energielevel E	%	19,3	19,5	
	Anzahl	7.768	6.528	
davon Energielevel F	%	16,7	15,4	
	Anzahl	4.450	3.833	
davon Energielevel G	%	9,6	9,0	
	Anzahl	5.984	4.714	
davon Energielevel H	%	12,9	11,1	
	Anzahl	961	69****	
Nicht ausgewiesen	%	2,1	0,2	Cert-Tot
Durchschnittliche Energieeffizienz*****	kWh/m ² /a	165,1	158,4	Energy-Int

* Die Mietfläche umfasst Wohnen und Gewerbe.

** 2016 wurden nur Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser einbezogen - ohne Gewerbe, Altenheime, Wohnheime und sonstige Sonderimmobilien. Die Mietfläche bezieht sich damit ausschließlich auf den Wohnbereich.

*** 2017 wurden nicht denkmalgeschützte Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser einbezogen. Gewerbe wurde ebenfalls einbezogen, wenn es sich um einzelne Gewerbeeinheiten in Wohngebäuden handelt. Nicht einbezogen wurden Großgewerbe, Altenheime, Wohnheime und sonstige Sonderimmobilien. Die Werte von 2016 zu 2017 sind damit nicht direkt vergleichbar.

**** Für 69 Gebäude sind keine eindeutig zuordenbare Angaben zu Energieausweisen oder Energielevel vorhanden.

***** Die durchschnittliche Energieeffizienz sowie die Aufteilung nach Ausweisart wurden 2016 noch nicht berichtet.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			
						2016	2017	Scope	EPRA
Wasserverbrauch im Portfolio									
Wasserverbrauch gesamt*	m ³	20.586.428**	19.064.546	Water-Abs	303-1	17.311.822	17.725.418	174.140 ME***	Water-Lfl
Region Nord	m ³	2.535.375	2.238.993			2.053.232	2.089.320	40.040 ME	
Region Ost	m ³	732.964	1.277.446			740.289	734.594	24.685 ME	
Region Süd-Ost	m ³	728.243	654.947			632.637	634.023	9.330 ME	
Region Mitte	m ³	4.734.581	4.487.450			4.125.831	4.208.342	26.134 ME	
Region Süd	m ³	2.164.517	2.665.587			2.550.348	2.592.158	10.314 ME	
Region West	m ³	9.680.101	7.736.930			7.209.486	7.466.980	63.637 ME	
Region Zentral	m ³	10.6481	3.193			-	-	-	
Wasserintensität									
Wasserverbrauch pro Mieteinheit	m ³ /Mieteinheit	102,2	102,7	Water-Int	CRE2				

* Zur Berechnung der absoluten Kennzahlen wurden 185.666 Mieteinheiten (2016: 201.412) herangezogen, bei denen sowohl die Position Wasser als auch Abwasser getrennt voneinander anhand der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden konnten. Der Verbrauch bezieht sich auf die Miet- und Allgemeinflächen. Es kann nur der Verbrauch pro Abnahmestelle erfasst werden, eine getrennte Darstellung von Miet- und Allgemeinflächen ist nicht möglich. Die Daten beziehen sich jeweils auf die abgerechneten Vorjahreswerte.

Der Verbrauch in m³ wurde anhand von regionalen Durchschnittspreisen pro m³ berechnet. Dazu wurden die Durchschnittswerte der größten Versorger pro Region gebildet.

** Vorjahreswert korrigiert (vorher: 20.586.447,6)

*** Für die Like-for-like-Betrachtung wurden 174.140 Mieteinheiten (50,5% des Gesamtportfolios) herangezogen, bei denen sowohl die Position Wasser als auch Abwasser getrennt voneinander anhand der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden. Die Verbrauchsberechnung erfolgt analog der absoluten Werte.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	GRI Standard
Abwasseraufkommen im Portfolio				
Abwasseraufkommen gesamt	m ³	17.869.242	16.689.031	306-1
Region Nord	m ³	2.750.591	1.998.331	
Region Ost	m ³	538.408	1.049.984	
Region Süd-Ost	m ³	671.609	583.607	
Region Mitte	m ³	3.975.200	4.167.329	
Region Süd	m ³	2.343.064	2.581.760	
Region West	m ³	7.577.963	6.305.220	
Region Zentral	m ³	12.407	2.801	

* Zur Berechnung der absoluten Kennzahlen wurden 185.685 Mieteinheiten (2016: 200.998) herangezogen, bei denen sowohl die Position Wasser als auch Abwasser getrennt voneinander anhand der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden konnten. Das Abwasseraufkommen bezieht sich auf die Miet- und Allgemeinflächen. Es kann nur das Aufkommen pro Abnahmestelle erfasst werden, eine getrennte Darstellung von Miet- und Allgemeinflächen ist nicht möglich. Die Daten beziehen sich jeweils auf die abgerechneten Vorjahreswerte.

Das Aufkommen in m³ wurde anhand von regionalen Durchschnittspreisen pro m³ berechnet. Dazu wurden die Durchschnittswerte der größten Versorger pro Region gebildet.

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard
Abfallaufkommen im Portfolio								
Abfallaufkommen gesamt	t	481.000	500.134	m ³	4.328.476	4.500.677		
Menge Restmüll	t	121.6840	126.525	m ³	1.216.841	1.265.251		
Anteil Restmüll	%	25,3	25,3	%	28,1	28,1		
Menge Altpapier	t	206.863	215.093	m ³	1.216.841	1.265.251		
Anteil Altpapier	%	43,0	43,0	%	28,1	28,1		
Menge Recycling (Grüner Punkt)	t	43.806	45.549	m ³	1.460.209	1.518.301		
Anteil Recycling (Grüner Punkt)	%	9,1	9,1	%	33,7	33,7		
Menge Biomüll	t	108.647	112.968	m ³	434.586	451.875		
Anteil Biomüll	%	22,6	22,6	%	10,0	10,0		
Recyclingquote	%	74,7	74,7	%	71,9	71,9	Waste-Abs	306-2

Das Abfallaufkommen beruht auf Schätzwerten für 346.644 Wohnungen (2017) bzw. 333.381 Wohnungen (2016). Basis für die Schätzung sind wöchentliche Durchschnittswerte pro Mieteinheit und Abfallart. Diese Durchschnittswerte beruhen auf den bereitgestellten Abfallcontainern und deren Volumen, nicht auf der tatsächlichen Füllmenge der Container. Diese Werte liegen nur in Volumen, nicht als Gewicht vor, wie in Deutschland üblich. Die Angaben in Tonnen beruhen deswegen auf Umrechnungsfaktoren pro Abfallart (Restmüll: 0,1 kg/l, Altpapier 0,17 kg/l, Grüner Punkt: 0,03; Biomüll 0,25).

Die Werte entsprechen nicht dem tatsächlichen Abfallaufkommen in den Haushalten, da nicht der gesamte Abfall der Mieteinheiten in den von Vonovia bereitgestellten Containern entsorgt wird: Altpapier wird zusätzlich in öffentlichen Depotcontainern entsorgt, der Recyclingmüll auch in gelben Säcken und Biomüll kann auch für die eigene Kompostierung genutzt werden.

Auf eine Like-for-like-Berechnung wurde verzichtet, da die Werte für 2016 und 2017 jeweils auf Schätzwerten beruhen und die Basis für die Schätzungen in der Lfl-Betrachtung identisch zu der für die absoluten Zahlen wäre.

Kennzahlen	2016	2017	GRI Standard
An Schutzgebiete angrenzende Gebäude/Wohneinheiten von Vonovia			
Gebäude in			
Naturschutzgebieten	-	-	
Nationalparks	-	-	
Vogelschutzgebieten	-	-	
Naturparks	1.749	1.397	
Landschaftsschutzgebieten	102	106	
Biosphärenreservaten	90	57	
Gebäude, die in mehr als einer Schutzgebietskategorie liegen	16	7	
in Naturparks und Landschaftsschutzgebieten	9	3	
in Naturparks und Biosphärenreservaten	4	1	
in Landschaftsschutzgebieten und Biosphärenreservaten	3	3	304-1

Untersucht wurden die Schutzgebiet-Kategorien Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Nationalparke, Biosphärenreservate und Vogelschutzgebiete.

Die Ermittlung der Anzahl der Vonovia Gebäude, die in einem dieser Schutzgebiete liegen, wurde mithilfe einer geometrischen Analyse im Vonovia internen geographischen Informationssystem ermittelt. Dabei wird die Lage der Vonovia Gebäude mit flächenhaft vorliegenden Geodaten zu den einzelnen Schutzkategorien verschnitten. Diese Geodaten wurden vom Bundesamt für Naturschutz bezogen.

CO₂-Bilanzen

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
						2016	2017	Scope	
CO₂-Bilanz Vonovia gesamt									
Direkte CO₂-Emissionen (Scope 1)									
Direkte CO₂-Emissionen gesamt	t CO ₂	14.453	18.979			-	-	-	-
Stationäre Verbrennung									
Eigenerzeugung Strom mit BHKWs (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	99			-	-	-	-
Mobile Verbrennung									
Benzin (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	649	1.014			-	-	-	-
Diesel (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	13.805	17.866	GHG-Dir-Abs	305-1	-	-	-	-
Indirekte CO₂-Emissionen (Scope 2)									
Indirekte CO₂-Emissionen gesamt, location based	t CO ₂	1.955	2.923			-	-	-	-
Indirekte CO₂-Emissionen gesamt, market based	t CO ₂	1.955	2.286			-	-	-	-
Strom									
Stromverbrauch (Geschäftsbetrieb) - location based	t CO ₂	1.297	1.914			-	-	-	-
Stromverbrauch (Geschäftsbetrieb) - market based	t CO ₂	-	1.278			-	-	-	-
Wärme									
Erdgas (eingekauft über Contracting oder Vermieter)	t CO ₂	658	638			-	-	-	-
Fernwärme (eingekauft) - location based	t CO ₂		370	GHG-Indir-Abs	305-2	-	-	-	-

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
						2016	2017	Scope	
Andere indirekte CO₂-Emissionen (Scope 3)									
Andere indirekte CO₂-Emissionen gesamt	t CO ₂	482.449	657.089			-	-	-	-
Eingekaufte Güter und Dienstleistungen						-	-	-	-
Büropapier (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	107			-	-	-	-
Geschäftsreisen						-	-	-	-
Flüge (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	311			-	-	-	-
Bahn (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	19			-	-	-	-
Abfälle und Entsorgung						-	-	-	-
Papier, Pappen, Kartonage*	t CO ₂	-	1			-	-	-	-
Kunststoffe	t CO ₂	-	0			-	-	-	-
Glas	t CO ₂	-	0			-	-	-	-
Restmüll	t CO ₂	-	7			-	-	-	-
Leasinggeber									
Wärme Erdgas (Mieteinheiten)**/****	t CO ₂	219.240	208.222			128.302	137.140	71.872 ME	
Wärme Heizöl (Mieteinheiten)**/****	t CO ₂	27.803	44.973			27.803	29.362	11.622 ME	GHG Indir-Lfl
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1/2)									
Wärme Fernwärme (Mieteinheiten)***/****	t CO ₂	213.608	324.184			213.335	216.821	106.169 ME	GHG Indir-Lfl
Stromverkauf (Mieteinheiten)*	t CO ₂	-	0			-	-	-	-
Stromverbrauch (Allgemeinflächen)	t CO ₂	21.798	18.971			2.342	1.970	36.177 ME	GHG Indir-Lfl
Vorkette Benzin (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	243			-	-	-	-
Vorkette Diesel (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	2.069			-	-	-	-
Vorkette Erdgas (Geschäftsbetrieb)*	t CO ₂	-	214			-	-	-	-
Vorkette Erdgas (Mieteinheiten)*	t CO ₂	-	50.675			-	-	-	-
Vorkette Heizöl (Mieteinheiten)*	t CO ₂	-	7.092		GHG-Indir-Abs 305-3	-	-	-	-
CO₂-Emissionen gesamt, location based	t CO ₂	498.857	678.990			-	-	-	-
CO₂-Emissionen gesamt, market based	t CO ₂	498.857	678.354			-	-	-	-

In der Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO₂-Äquivalente (im Kyoto-Protokoll reglementierten Treibhausgase CO₂, CH₄, N₂O, SF₆, FKW und H-FKW).

Quellen der Emissionsfaktoren: GEMIS 4.93, ecoinvent 3.1, Deutsche Bahn, BCD Travel, Stromkennzeichnung der Energieversorger.

Die CO₂-Emissionen von den Standorten Duisburg und Dresden wurden 2017 erstmalig berechnet. Eine Nachberechnung für 2016 fand nicht statt.

* 2017 erstmalig berechnet.

** Wert für 2016 wurde aufgrund korrigierter Verbrauchsangaben neu berechnet.

*** Der Wert für 2016 wurde aufgrund korrigierter Verbrauchswerte neu berechnet. Dabei wurde ein Emissionsfaktor aus der GEMIS-Datenbank für Fernwärme in Deutschland genutzt.

**** 2017 wurden die Emissionen der Wärme im Bestand Scope 3 – sonstige indirekte Emissionen zugeordnet (2016 – Scope 1 – direkte Emissionen).

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	GdW
CO₂-Emissionen Geschäftsprozesse						
Direkte CO₂-Emissionen (Scope 1)						
Direkte CO₂-Emissionen gesamt	t CO ₂	14.453	18.979			
Stationäre Verbrennung						
Eigenerzeugung Strom mit BHKWs	t CO ₂	-	99			
Mobile Verbrennung						
Benzin	t CO ₂	649	1.014			
Diesel	t CO ₂	13.805	17.866	GHG-Dir-Abs	305-1	GP4
Indirekte CO₂-Emissionen (Scope 2)						
Indirekte CO₂-Emissionen gesamt, location based	t CO ₂	1.955	2.923			
Indirekte CO₂-Emissionen gesamt, market based	t CO ₂	658	1.916			
Strom						
Stromverbrauch (Geschäftsbetrieb) - location based	t CO ₂	1.297	1.914			
Stromverbrauch (Geschäftsbetrieb) - market based	t CO ₂	-	1.278			
Wärme						
Erdgas (eingekauft über Contracting oder Vermieter)	t CO ₂	658	638			
Fernwärme (eingekauft) - location based	t CO ₂	-	370	GHG-Indir-Abs	305-2	GP4
Andere indirekte CO₂-Emissionen (Scope 3)						
Andere indirekte CO₂-Emissionen gesamt	t CO ₂	-	2.971			
Eingekaufte Güter und Dienstleistungen						
Büropapier (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	-	107			
Geschäftsreisen						
Flüge (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	-	311			
Bahn (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	-	19			
Abfälle und Entsorgung						
Papier, Pappen, Kartonage	t CO ₂	-	1			
Kunststoffe	t CO ₂	-	0			
Glas	t CO ₂	-	0			
Restmüll	t CO ₂	-	7		305-3	GP4

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	GdW
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1/2)						
Vorkette Benzin (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	-	243			
Vorkette Diesel (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	-	2.069			
Vorkette Erdgas (Geschäftsbetrieb)	t CO ₂	-	214		305-3	GP4
CO₂-Emissionen Geschäftsprozesse gesamt						
CO₂-Emissionen Geschäftsbetrieb gesamt, location based	t CO ₂	16.408	24.873			
CO₂-Emissionen Geschäftsbetrieb gesamt, market based	t CO ₂	15.111	23.866			GP4

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
						2016	2017	Scope	
CO₂-Emissionen im Portfolio									
Andere indirekte CO₂-Emissionen (Scope 3)									
Leasinggeber									
Wärme Erdgas (Mieteinheiten)	t CO ₂	219.240	208.222			128.302	137.140	71.872 ME	
Wärme Heizöl (Mieteinheiten)	t CO ₂	27.803	44.973			27.803	29.362	11.622 ME	
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1/2)									
Wärme Fernwärme (Mieteinheiten)	t CO ₂	213.608	324.184			213.335	216.821	106.169 ME	
Stromverbrauch (Allgemeinflächen)	t CO ₂	21.798	18.971			2.342	1.970	36.177 ME	GHG Indir-Lfl
Stromverkauf (Mieteinheiten)	t CO ₂	-	0			-	-	-	-
Vorkette Erdgas (Mieteinheiten)	t CO ₂	-	50.675			-	-	-	-
Vorkette Heizöl (Mieteinheiten)	t CO ₂	-	7.092			-	-	-	-
CO₂ Emissionen Bestand gesamt	t CO ₂	482.449	654.117			-	-	-	-
CO₂-Emissionen Mieteinheiten gesamt	t CO ₂	460.651	628.054			-	-	-	-
CO₂-Emissionen Allgmeinflächen gesamt	t CO ₂	21.798	18.971		GHG-Indir-Abs 305-3	-	-	-	-

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	EPRA	GRI Standard	GdW
CO₂-relevante Kennzahlen gesamt						
Geschäftsprozesse						
CO ₂ -Emissionen pro Quadratmeter*	t CO ₂ /m ²	0,09	0,08		305-4 CRE3	
CO ₂ -Emissionen pro Mitarbeiter**	t CO ₂ /MA (VZÄ)	-	2,57			GP5
Portfolio (Mieteinheiten und Allgemeinflächen)						
CO ₂ -Intensität Wärme je Mieteinheit***	t CO ₂ /Miet-einheit	2,03	2,02			
CO ₂ -Intensität Wärme je m ² Mietfläche***	t CO ₂ /m ²	0,03	0,03	GHG-Int	305-4	
CO ₂ -Einsparung durch Heizungsprogramm	t CO ₂	-	7.400			
CO ₂ -Einsparung durch Modernisierung	t CO ₂	-	22.358		305-5	

* CO₂-Emissionen durch Strom und Wärme in den eigenen Geschäftsräumen (Bochum, Dresden, Duisburg).

** CO₂-Emissionen durch Wärme, Strom, Geschäftsprozesse und Fuhrpark je Mitarbeiter, wurden 2017 erstmalig angeführt.

*** Der Wert beinhaltet die direkten Emissionen aus Gas und Heizöl und die Emissionen durch Fernwärme.

Beschaffung

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	GRI Standard
Lieferanten				
Lieferanten Struktur				
Anzahl Lieferanten*	Anzahl	4.200	4.259	
davon aus Deutschland	Anzahl	4.100	4.179	
davon aus Europa (exkl. Deutschland)	Anzahl	100	80	
davon Kontraktpartner (Kleininstandsetzung, Leerwohnungssanierung, Bau)**	Anzahl	2.650	2.530	
davon Materiallieferanten	Anzahl	550	729	
davon Betriebskosten**	Anzahl	750	750	102-9
davon Sachkosten***	Anzahl	250	250	204-1
Lokale Lieferanten*				
Anteil lokaler Lieferanten am Beschaffungsvolumen	%	95	95	204-1
Überprüfung der Lieferanten				
Anzahl der überprüften neuen Lieferanten anhand von				
Umweltkriterien	Anzahl	-	-	308-1
Menschenrechte	Anzahl	-	-	
Arbeitsstandards	Anzahl	5	3	414-1
Korruption	Anzahl	-	-	-

* Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die im Zuge von zentralen Beschaffungsprozessen erfasst werden (aktiv „gemanaged“ sind).

** Beinhaltet alles, was auf den Mieter umgelegt wird, z.B. Treppenhausbeleuchtung oder -reinigung, Entsorgungskosten o. Ä.

*** Beinhaltet z. B. Werkzeuge, Arbeitskleidung, Büro- und Geschäftsausstattung, IT, Telekommunikation

GRI Content Index

☒ 102-55

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.

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 101: Berichterstattungsgrundsätze 2016			
GRI 102: Allgemeine Standardangaben 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Name des Unternehmens	S. 5	
102-2	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	S. 5-6, S. 19, S. 87	
102-3	Hauptsitz des Unternehmens	S. 5	
102-4	Anzahl und Namen der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	S. 5, S. 7	
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	S. 5, S. 87	
102-6	Bediente Märkte	S. 5, S. 7	
		S. 5, S. 7, S. 93-96	
		Da Vonovia in Gesellschaften unterteilt ist und nur wenige Mitarbeiter im Ausland beschäftigt, erfolgt keine Darstellung nach Regionen.	
102-7	Größe des Unternehmens		
102-8	Personalstruktur	S. 70-72, S. 82, S. 90, S. 93-96	
102-9	Lieferkette	S. 63, S. 111	
102-10	Wesentliche Veränderungen der Eigentumsverhältnisse des Unternehmens im Berichtszeitraum sowie in der Lieferkette	S. 20, GB 2017: S. 47-51	
102-11	Vorsorgeprinzip oder -ansatz	S. 22 Das Vorsorgeprinzip der UN wird von Vonovia noch nicht erfüllt.	
102-12	Unterzeichnung und Verpflichtung zu externen Initiativen	S. 33, S. 83	
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	S. 26, S. 57	
Strategie			
102-14	Vorwort des Vorstands	S. 2	
102-15	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen	S. 11, S. 21-22, S. 40, S. 42, S. 46-48, GB 2017: S. 96-106	
Ethik und Integrität			
102-16	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	S. 8, S. 33, S. 35, S. 69	
Unternehmensführung			
102-18	Führungsstruktur inkl. Nachhaltigkeitsverantwortung	S. 31, S. 33	
102-19	Übertragung von Verantwortung	S. 10, S. 31	

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
102-20	Verantwortung für Nachhaltigkeit	S. 10	
102-22	Zusammensetzung des Kontrollorgans und seiner Ausschüsse	S. 31	
102-24	Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 31	
102-25	Interessenskonflikte	S. 31	
Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Eingebundene Stakeholder	S. 27, S. 29	
102-41	Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen	S. 69	
102-42	Auswahl der Stakeholder	S. 26	
102-43	Einbindung der Stakeholder	S. 27-29, S. 39	
102-44	Anliegen der Stakeholder	S. 9, S. 27-28	
Berichterstattungsgrundsätze			
102-45	In den Bericht einbezogene Unternehmen	S. 86	
102-46	Bestimmung der Berichtsinhalte Berichtsgrenzen	S. 12, S. 86	
102-47	Wesentliche Themen des Berichts	S. 13-15	
102-48	Neuformulierung von Informationen aus vorherigen Berichten	S. 12, S. 86	
102-49	Veränderungen in der Berichterstattung	S. 12	
102-50	Berichtszeitraum	S. 86	
102-51	Veröffentlichung des letzten Berichts	S. 86	
102-52	Berichtszyklus	S. 86	
102-53	Ansprechpartner	S. 121	
102-54	In Übereinstimmung mit der Option „Kern“	S. 86	
102-55	GRI Content Index	S. 113	
102-56	Externe Prüfung	S. 87	

Wesentliche Themen

GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016

103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 21-24, S. 45, GB 2017: S. 35	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 5, S. 18-20, S. 45-47, GB 2017: S. 35-46, S. 66-87	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 20, S. 45, GB 2017: S. 52-55	
201-1	Erwirtschafteter und verteilter Wert	S. 7, GB 2017: S. 146	
201-2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken/Chancen	S. 11, S. 24	
201-3	Deckung der Verpflichtung aus leistungsorientierten Pensionsplänen	GB 2017: S. 130	

GRI 203: Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen 2016

103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 38, S. 45, S. 48	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 38-39, S. 45-49	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 20, S. 38-39, S. 61	
203-1	Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen sowie unterstützte Dienstleistungen	S. 18, S. 21	Ohne Umfang, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
203-2	Art und Umfang wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	S. 28, S. 44, S. 63	Ohne Umfang, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.
GRI 204: Beschaffung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 31	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 35, GB 2017: S. 43, S. 60	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	GB 2017: S. 97-98	
204-1	Anteil an Ausgaben für regionale Beschaffung	S. 63, S. 111	
GRI 205: Anti-Korruption 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 31	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 31-35	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 35	
205-2	Informationen und Schulungsmaßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	S. 35	
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 35	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 31-35	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 35	
206-1	Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartellbildung	S. 35	
GRI 302: Energie 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 56-57, S. 60	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 56-61, S. 65	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 57, S. 59-61	
302-1	Energieverbrauch innerhalb des Unternehmens	S. 60, S. 99, S. 101-103	
302-3	Energieintensität	S. 59, S. 65, S. 99, S. 101	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	S. 59, S. 60, S. 66	
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte/Dienstleistungen	S. 56, S. 59, GB 2017: S. 44-46	
CRE1	Energieintensität der Gebäude	S. 59, S. 65, S. 99	
GRI 303: Wasser 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 88, S. 60	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
303-1	Gesamtwasserentnahme nach Quelle	S. 100, S. 105	
CRE2	Wasserintensität der Gebäude	S. 100, S. 105	

* Eine strukturierte Evaluation des Managementansatzes findet derzeit noch nicht statt.

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 304: Biodiversität 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieser Aspekt wird bei Vonovia aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert. Selbstverständlich haben wir jedoch im Blick, welche unserer Wohngebäude sich in einem Naturschutzgebiet befinden oder daran angrenzen und ergreifen im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen.	
103-3	Evaluation des Managementansatzes		
304-1	Standorte in Schutzgebieten	S. 106	
GRI 305: Emissionen 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 55-61, S. 66-67	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 57, S. 67	
305-1	Direkte CO ₂ -Emissionen	S. 107, S. 109	
305-2	Indirekte CO ₂ -Emissionen	S. 107, S. 109	
305-3	Andere indirekte CO ₂ -Emissionen	S. 108, S. 109-111	
305-4	Intensität der CO ₂ -Emissionen	S. 111	
305-5	Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	S. 111	
CRE3	CO ₂ -Emissionen der Gebäude	S. 111	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 62	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 62-63	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
306-1	Gesamtvolumen der Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort	S. 100, S. 105	
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	S. 100, S. 106	
GRI 307: Compliance (Umwelt) 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 30-35	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 62-64	*
307-1	Bußgelder und Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und Vorschriften	Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Umweltrechtsvorschriften bekannt. Es gab keine Bußgelder in signifikanter Höhe oder sonstige signifikante monetäre Strafen.	

* Eine strukturierte Evaluation des Managementansatzes findet derzeit noch nicht statt.

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 308: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 62-64	*
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 62-64	*
308-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich Umweltkriterien überprüft wurden	S. 64, S. 111	Ohne Prozentsatz.
308-2	Erhebliche negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	Im Berichtszeitraum sind keine erheblichen tatsächlichen und potenziellen negativen ökologischen Auswirkungen in der Lieferkette bekannt geworden.	
GRI 401: Beschäftigung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 70	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 69-71	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 71	
401-1	Anzahl und Rate neuer Mitarbeiter; Personalfuktuation nach Alter, Geschlecht und Region	S. 71, S. 91 Da Vonovia in Gesellschaften unterteilt ist und nur wenige Mitarbeiter im Ausland beschäftigt, erfolgt keine Darstellung nach Regionen.	Eine Unterteilung nach Alter und Geschlecht erfolgt bei Vonovia nicht.
401-3	Rückkehrer nach Elternzeit	S. 82, S. 91	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	-	**
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	**
402-1	Mindestmitteilungsfristen bzgl. betrieblicher Veränderungen	S. 71	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 78, S. 80-81	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 78-81	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 78	
403-2	Krankheitsbedingte Abwesenheiten, Verletzungen und arbeitsbedingte Todesfälle	S. 81, S. 92 Da Vonovia in Gesellschaften unterteilt ist und nur wenige Mitarbeiter im Ausland beschäftigt, erfolgt keine Darstellung nach Regionen.	
403-3	Arbeiter mit hoher Krankheitsrate oder -gefährdung	S. 81	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 74	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 73-77	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 76	

* Eine strukturierte Evaluation des Managementansatzes findet derzeit noch nicht statt.

** Dieses Thema wird bei Vonovia aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung nach Mitarbeiterkategorie	S. 76, S. 92	Ohne Unterteilung nach Geschlecht, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die regelmäßig eine Leistungsbeurteilung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	S. 76, S. 93, GB 2017: S. 64	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 83-84	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
405-1	Zusammensetzung der Kontrollorgane und der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie, Geschlecht und Altersgruppe	S. 31, S. 72, S. 93-97	
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Entlohnung von Frauen und Männern	S. 97	
GRI 406: Anti-Diskriminierung/Gleichbehandlung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 83-84	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
406-1	Anzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 83	
GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 31-35	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 31-35	
407-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung gefährdet sein könnten	Das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung wird an allen Standorten gewährt. Bei beauftragten Unternehmen minimiert Vonovia Risiken im Bereich Arbeitsrecht durch den Geschäftspartnerkodex.	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 25, S. 45, S. 48	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 25, S. 45-53	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 26, S. 49	
413-1	Prozentsatz der Geschäftsstandorte, bei denen Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme umgesetzt wurden.	S. 46-47, S. 49, S. 52, GB 2017: S. 46-47	Ohne Prozentsatz.

* Eine strukturierte Evaluation des Managementansatzes findet derzeit noch nicht statt.

GRI-Standard-Nummer	Name des Indikators	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 414: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 35, GB 2017: S. 44-45	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 31-35	
414-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich gesell. Aspekte überprüft wurden	S. 35, S. 111	
414-2	Erhebliche negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette	S. 35	
GRI 415: Politik 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 25-26	**
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	**
415-1	Gesamtwert politischer Spenden	S. 27	
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 40-42	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 40-44	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 43	*
416-2	Vorfälle, in den Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Auswirkungen von Produkten/Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit nicht eingehalten wurden	S. 35	
GRI 417: Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	-	*
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
417-2	Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und der Kennzeichnung von Produkten	Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und in Bezug auf die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen bekanntgeworden.	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 31	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 30-35	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 35	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozioökonomischen Bereich	S. 35	
Bestandserhalt (Wesentliches Thema - nicht durch GRI abgedeckt) 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	S. 14-15, S. 40	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	S. 40-44, S. 55, GB 2017: S. 44-47	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	S. 42	

* Eine strukturierte Evaluation des Managementansatzes findet derzeit noch nicht statt.

** Dieses Thema wird bei Vonovia aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert

EPRA sBPR

Übergreifende Empfehlungen

Code	Seite
Organisatorische Grenzen	S. 87
Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs	S. 87
Grenzen der Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern	S. 87-89

Leistungsindikatoren

Code	Leistungsindikator	Einheit	Seite
Environment			
Elec-Abs	Energieverbrauch gesamt	MWh/Jahr	S. 99, S. 101
Elec-Lfl	Energieverbrauch Like-for-like	MWh/Jahr	S. 101
DH&C-Abs	Heizenergieverbrauch gesamt	MWh/Jahr	S. 99, S. 102-103
DH&C-Lfl	Heizenergieverbrauch Like-for-like	MWh/Jahr	S. 102-103
Fuels-Abs	Kraftstoffverbrauch gesamt	MWh/Jahr	S. 99, S. 102
Fuels-Lfl	Kraftstoffverbrauch Like-for-like	MWh/Jahr	S. 102
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	kWh/m ²	S. 99, S. 101, S. 104
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt (Scope 1)	t CO ₂ /Jahr	S. 107, S. 109
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt (Scope 2)	t CO ₂ /Jahr	S. 107-109, S. 111
GHG-Dir-Lfl	Direkte THG-Emissionen Like-for-like (Scope 1)	t CO ₂ /Jahr	S. 111
GHG-Indir-Lfl	Indirekte THG-Emissionen Like-for-like (Scope 2)	t CO ₂ /Jahr	S. 108
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen	t CO ₂ /m ² und t CO ₂ /Mieteinheit	S. 111
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	m ³ /Jahr	S. 100, S. 105
Water-Lfl	Wasserverbrauch Like-for-like	m ³ /Jahr	S. 105
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	m ³ /m ² und m ³ /Miet- einheit	S. 100, S. 105
Waste-Abs	Abfall Gesamtgewicht	t/Jahr	S. 100, S. 106
Waste-Lfl	Abfall Gesamtgewicht Like-for-like	t/Jahr	S. 106
Cert-Tot	Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten	Anzahl	S. 104
Social			
Diversity-Emp	Zusammensetzung der Unternehmensführung	%	S. 93-96
Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	Verhältnis	S. 97
Emp-Training	Durchschnittliche jährliche Zahl der Weiterbildungsstunden	Anzahl	S. 92

Code	Leistungsindikator	Einheit	Seite
Emp-Dev	Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	%	S. 93
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation	Anzahl und %	S. 91
H&S-Emp	Arbeitssicherheit	Anzahl	S. 92
H&S-Asset	Auf Arbeitssicherheit überprüfte Standorte	%	-
H&S-Comp	Nichteinhaltung von Arbeitssicherheitsstandards	Anzahl	-
Comty-Eng	Standorte mit gesellschaftlichem Engagement	%	S. 48-53

Governance

Gov-Board	Zusammensetzung des Kontrollorgans	Anzahl	GB 2017: S. 6-7
Gov-Selec	Auswahlprozess des Kontrollorgans		GB 2017: S. 20-23
Gov-COI	Vermeidung von Interessenskonflikten		GB 2017: S. 21-23

Kontakt

☒ 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

Unternehmenskommunikation

Klaus Markus
Leiter Unternehmenskommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Jonathan Przybylski
Referent Nachhaltigkeit
Tel. +49 234 314-1912
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: jonathan.przybylski@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.

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: Juni 2018
© Vonovia SE, Bochum