

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

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernerklärung der Vonovia SE, Bochum (im Folgenden „Gesellschaft“), sowie den als Bestandteil qualifizierten Abschnitt „Grundlagen des Konzerns“ im zusammengefassten Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die materielle Prüfung von Verweisen auf Internetseiten und externe Dokumentationsquellen, die in der nichtfinanziellen Konzernerklärung als „Weiterführende Informationen“ dargestellt sind.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

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

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

Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den § 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen von Vonovia SE zu erlangen
- Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von Vonovia SE in der Berichtsperiode
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben, einschließlich der Konsolidierung der Daten, zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung
- Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten

- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben
- Befragungen von verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung relevanter Wirtschaftsaktivitäten gemäß EU-Taxonomie zu erlangen
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben zu Umsatz, Investitionsausgaben und Betriebsaufwendungen für die taxonomie-relevanten Wirtschaftsaktivitäten für die Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Angaben für die taxonomie-konformen Wirtschaftsaktivitäten im Zusammenhang mit der Prüfung der Technischen Bewertungskriterien (Wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel, DNSH-Kriterien) sowie des sozialen Mindestschutzes

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

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf den Abschnitt „EU-Taxonomie-Verordnung“ und den Abschnitt „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass die Vonovia SE am 7. März 2023 durch die Ermittlungsbehörden auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt wurde. Gegenstand des Verfahrens ist der Verdacht des banden- und gewerbsmäßigen Betruges, der Untreue, wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen, besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr, jeweils auch zum Nachteil des Vonovia Konzerns bzw. ausgewählter verbundener Unternehmen. Die bisherigen Erkenntnisse aus diesem Ermittlungsverfahren wurden bei der Ermittlung der taxonomie-konformen Kennzahlen berücksichtigt. Dabei wurden die Leistungsindikatoren der Wirtschaftsaktivitäten 7.3 und 7.7 um den geschätzten Anteil der Umsatzerlöse bzw. Investitions- sowie Betriebsausgaben im Zusammenhang mit erhöhten Leistungen für den Geschäftsbereich Technische Gebäudeausrüstung, die Gegenstand des Ermittlungsverfahrens sind, geringfügig vermindert.

Unser Prüfungsurteil ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den § 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB und mit der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „EU-Taxonomie“ der nichtfinanziellen Konzernklärung dargestellten Auslegung aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Prüfungsvermerk ist an die Vonovia SE, Bochum, gerichtet und ausschließlich für diese bestimmt.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die Vonovia SE, Bochum, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde (<https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Prüfungsvermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsbeschränkung auf EUR 4 Mio für Fahrlässigkeit in Ziffer 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Düsseldorf, den 16. März 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stauder
Wirtschaftsprüfer

Brokof
Wirtschaftsprüferin

Anlagen

Nichtfinanzielle Konzernklärung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Anlage 1

Allgemeine Auftragsbedingungen

Anlage 2

Anlagen

Anlage 1
Nichtfinanzielle Konzern-
erklärung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis
31. Dezember 2022

Nichtfinanzielle Konzernerklärung*

Erläuterungen zu den Berichtsinhalten und der Rahmensetzung

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung befindet sich in einer Phase des Umbruchs. Insbesondere aufgrund wachsender Vorgaben auf europäischer Ebene – durch die EU-Taxonomie sowie durch die Verabschiedung der Corporate Sustainability Reporting Directive – verlagert sich die Berichterstattung über nachhaltige Themen zunehmend auf den Geschäftsbericht als zentralen Ort.

Für Vonovia passt diese integrierte Betrachtungsweise gut zu ihrem Verständnis von Nachhaltigkeit, die Kernbestandteil der Unternehmensstrategie bzw. der Geschäftsprozesse ist. In der Konsequenz führt dies dazu, dass Nachhaltigkeitsinformationen nicht auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung beschränkt sind, sondern sich an zahlreichen Stellen dieses Geschäftsberichts wiederfinden – beispielsweise bei der Beschreibung des Geschäftsmodells oder bei der Risikobewertung. Entsprechende Verweise führen zu Kapiteln im Lagebericht, in denen über hier geforderte Angaben berichtet werden. Wir untermauern damit unser Verständnis eines nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ESG) im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie in den einzelnen Geschäftsprozessen verankert sind (siehe → [Grundlagen des Konzerns](#)).

Die Unternehmensberichterstattung der Vonovia SE (im Weiteren Vonovia) umfasst eine nichtfinanzielle Konzernklärung, die ihre rechtliche Grundlage in den §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB hat.

Bei ihrer Erstellung wurden die Rahmenwerke der Global Reporting Initiative (GRI) zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie des UN Global Compact berücksichtigt. Dieser Orientierung wird auch im separaten Nachhaltigkeitsbericht gefolgt. Darüber hinaus nutzen wir die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), die wir im Abschnitt → [Umweltbelange](#) beschreiben.

Die Erläuterungen der Vorgaben des delegierten Rechtsakts zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwen-

dung der Artikel 8 und 10 (sogenannte EU-Taxonomie) erfolgt im Abschnitt → [EU-Taxonomie-Verordnung](#) dieser Nichtfinanziellen Konzernerklärung und umfasst auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen SE (im Weiteren Deutsche Wohnen).

Am 30. September 2021 erlangte Vonovia die Kontrolle an Deutsche Wohnen. Der anschließende Integrationsprozess wurde Ende des Jahres 2021 gestartet und umfasst auch die Konsolidierung der Konzepte, angewandte Due-Diligence-Prozesse sowie Ziele und Ergebnisse bezüglich der im Wesentlichkeitsprozess von Vonovia festgelegten nichtfinanziellen Themen gemäß § 289c HGB. Dieser Prozess wurde mit dem operativen Go-Live zum 1. Januar 2023 erfolgreich abgeschlossen. Ab diesem Zeitpunkt arbeiten Vonovia und Deutsche Wohnen – gemäß dem Vonovia Organisations- und Prozessmodell – auf gemeinsamen Systemen und Strukturen (siehe → [Grundlagen des Konzerns](#)).

Das Unternehmen Deutsche Wohnen wird somit in den Konzernabschluss sowie in die nichtfinanzielle Konzernklärung von Vonovia einbezogen. Eine eigenständige nichtfinanzielle Erklärung gibt Deutsche Wohnen für das Geschäftsjahr 2022 nicht ab, da sie von der Erleichterungsvorschrift zur CSR-Berichterstattung nach §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB Gebrauch macht.

In Vorbereitung des Integrationsprozesses wurden die Wesentlichkeitsbeurteilungen der beiden Gesellschaften bereits 2021 zusammengeführt und im Berichtsjahr auf ihre Gültigkeit erneut geprüft. Aufgrund der hohen Übereinstimmung der identifizierten → [wesentlichen nachhaltigen Themen](#) und der wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind die bei Vonovia bereits bestehende Auswahl der Indikatoren und deren Definitionen von Deutsche Wohnen übernommen worden. Dies gilt auch für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung.

* Die Inhalte der Nichtfinanziellen Konzernerklärung sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung, sondern werden einer gesonderten betriebswirtschaftlichen Prüfung nach ISAE 3000 mit begrenzter Sicherheit durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen.

Der Ausweis wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikatoren erfolgt – zusammen mit der Darstellung der zugrunde liegenden Konzepte und Ziele – in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln. Diese sind den gesetzlich vorgegebenen Aspekten – Umweltbelange, Sozialbelange, Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte – zugeordnet. Eine konsolidierte Berichterstattung mit Deutsche Wohnen ist bei wenigen ausgewählten wesentlichen Leistungsindikatoren nicht möglich, da erst im Zuge der vollständigen Integration ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2023 die unternehmensweiten Kriterien für die Ermittlung dieser Kennzahlen im vollen Umfang implementiert sind. Auf bestehende Unterschiede weisen wir bei der jeweiligen Kennzahl hin. Ziele für das Geschäftsjahr 2023 werden inklusive Deutsche Wohnen berichtet.

Sechs der in der nichtfinanziellen Konzernklärung aufgeführten Kennzahlen sind nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen im Sinne des DRS 20 TZ 101 in Verbindung mit TZ 106. Dies sind die Kennzahlen, die seit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index (Sustainability Performance Index; SPI) 2021 gemeinsam diesen Index bilden. Der SPI – abgeleitet aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen – ist ein entscheidendes Instrument zur Steuerung unseres nachhaltigen Handelns. Er stellt die für den Vonovia Konzern geltende, führende nichtfinanzielle Steuerungskennzahl dar. Für das Geschäftsjahr 2022 wird der SPI exklusive Deutsche Wohnen berichtet. Konsolidiert erfolgt dies erst nach vollständiger Integration für das Geschäftsjahr 2023 (siehe → [Unternehmenssteuerung](#)).

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

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird über einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht ergänzt. Dieser enthält weiterführende, umfassende Informationen und Kennzahlen zu den einzelnen nichtfinanziellen Aspekten sowie Umsetzungsbeispiele. Der Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2022 erscheint im 2. Quartal 2023. Auf der Webseite des Bereichs Investor Relations finden sich weitere Informationen – beispielsweise [Investor Relations](#) **Commitments und Richtlinien**. Vervollständigt wird die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch die Teilnahme an zahlreichen ESG-Ratings.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernklärung wie auch die weiterführenden quantitativen Angaben im Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer → [Prüfung durch den Abschlussprüfer](#).

Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb der nichtfinanziellen Konzernklärung stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind Verweise auf weitere Kapitel des Lageberichts. Diese sind von der Prüfung erfasst.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia

Mit unserem Geschäftsmodell befinden wir uns in hoher Interdependenz zu gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen. Nachhaltigkeit ist daher Kernbestandteil unserer unternehmerischen Strategie. In den vergangenen Jahren haben wir große Fortschritte dabei erzielt, **Nachhaltigkeit in den Geschäftsprozessen** des Unternehmens zu verankern.

Mit der Einführung der → [nichtfinanziellen Steuerungskennzahl SPI](#) im Jahr 2021 sind diese mit klaren, vergütungsrelevanten Zielen für den Vorstand und das Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verknüpft.

Der **SPI** besteht aus sechs Teil-Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden. Sie umfassen die CO₂-Intensität im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie den Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management. Im Berichtsjahr erreichte der SPI für Vonovia einen Indexwert von 103 % (siehe → [Wirtschaftsbericht](#)). Eine detaillierte Beschreibung unseres **nachhaltigen Geschäftsmodells** finden Sie im Kapitel → [Grundlagen des Konzerns](#).

Das Nachhaltigkeitsverständnis von Vonovia verdeutlicht, wie wir im Unternehmen Nachhaltigkeit auslegen. Es ist auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) veröffentlicht.

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe. Verantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit ist der Vorsitzende des Vorstands. Aufseiten des Aufsichtsrats übernimmt insbesondere der Prüfungsausschuss die entsprechende Kontrollfunktion.

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

bericht auch die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Bedienen zahlreicher ESG-Ratings umfasst.

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

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

In Österreich und Schweden ist die Koordination für Nachhaltigkeit in den jeweiligen Stabsstellen verankert. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoriahem. Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die Betrachtung und Bewertung von Risiken unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten spielt für Vonovia eine große Rolle. Seit 2020 sind solche Nachhaltigkeitsrisiken fest in das Risikomanagement des Unternehmens integriert. Dabei betrachten wir nicht nur die Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit (Outside-In-Perspektive), sondern auch die möglichen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive). Hierzu, sowie zur Überleitung der Risikobetrachtung von Deutsche Wohnen, geben wir Auskunft in unserem **→ Chancen- und Risikobericht**.

Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung müssen die wesentlichen Risiken berichtet werden, die mit der eigenen Geschäftstätigkeit, den Geschäftsbeziehungen oder Produkten und Dienstleistungen des Konzerns verknüpft sind, deren Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die sehr schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte haben oder haben werden. Auf Basis der durchgeführten Risikoanalysen und nach Einschätzung des

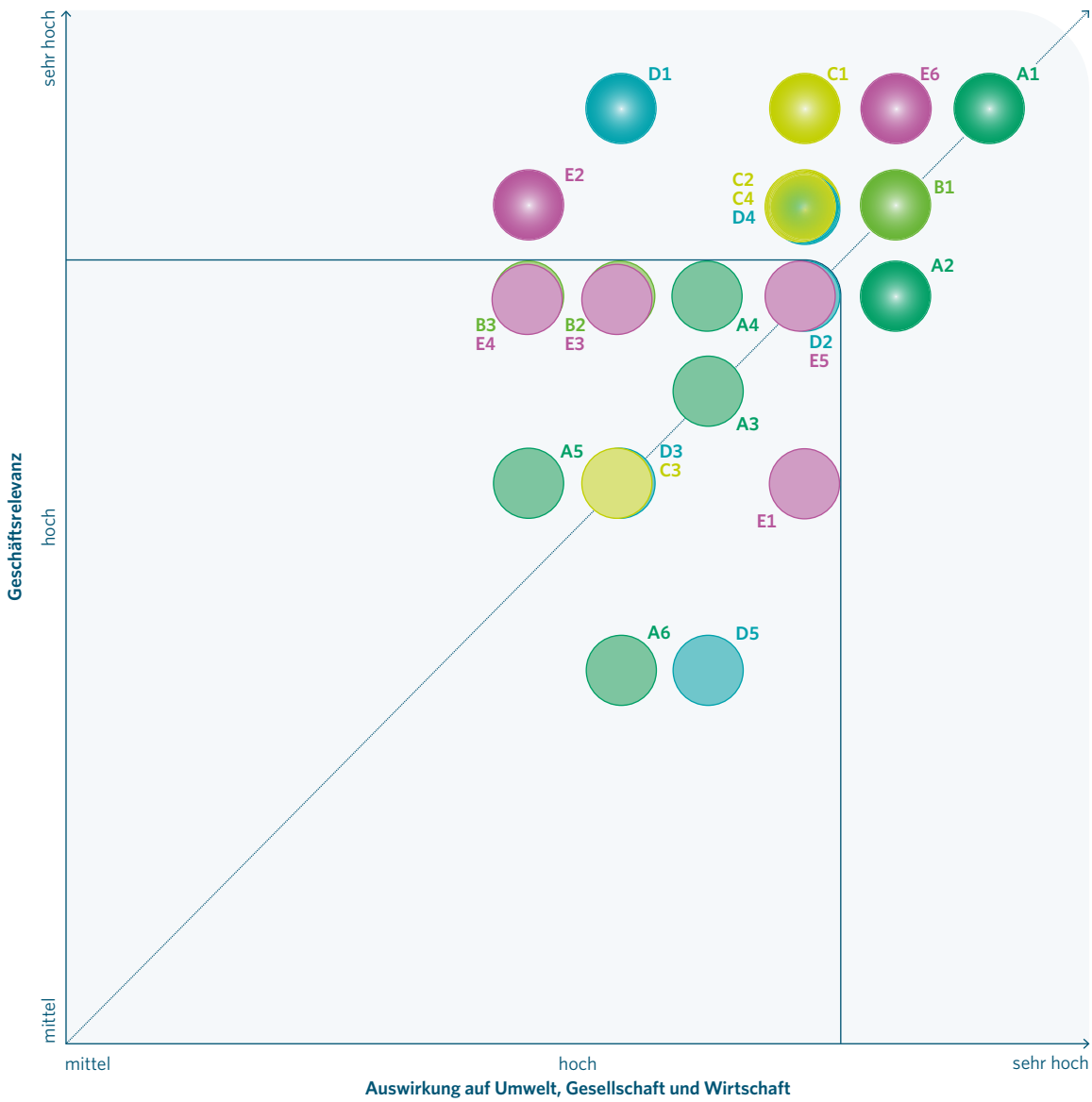
Managements von Vonovia liegen **keine berichtspflichtigen nichtfinanziellen Risiken** vor, die nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung von Risikobegrenzungsmaßnahmen die Wesentlichkeitskriterien gemäß § 289c (3) Nr. 3 und 4 HGB erfüllen.

Wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

Vonovia systematisiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen nach dem Konzept der **doppelten Materialität** anhand von zwei Dimensionen: Der Relevanz von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf das Geschäft und die Wertschöpfung (Outside-In-Perspektive) sowie den Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt, Gesellschaft und Ökonomie (Inside-Out-Perspektive). Dabei fließen die Perspektiven unserer relevanten Stakeholdergruppen in die Einschätzung der wesentlichen Themen mit ein.

Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist zehn wesentliche Themen – die im Rahmen dieser nichtfinanziellen Konzernklärung in den folgenden Kapiteln näher erläutert werden – sowie 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf.



Handlungsfeld A: Umwelt und Klima

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

Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

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

Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden

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

Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende

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

Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

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

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

Aufgrund des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen haben wir bereits 2021 die Wesentlichkeitsanalysen beider Unternehmen abgeglichen und die Nachhaltigkeitsthemen von Deutsche Wohnen denen von Vonovia zugeordnet. Im Sommer 2022 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben wir einzelne Themen („Schutz von Biodiversität“, „Digitalisierung und Datensicherheit“, „Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette“) aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen (EU-Taxonomie und Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz) bzw. höherer Impact-Einschätzungen leicht aufgewertet. Die Zuordnung zu den wesentlichen Themen ist dabei unverändert geblieben. Wir haben darüber hinaus den Zuschnitt der Themen teilweise neu gefasst, um Redundanzen aufzulösen und ein stringenteres Reporting zu ermöglichen. Alle vorherigen Themeninhalte gelten dabei unverändert fort.

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

Vonovia orientiert sich außerdem in der **Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards** und Rahmenwerken, wie den Sustainable Development Goals (SDGs), dem UN Global Compact und – ab Januar 2023 – den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. Hierzu haben wir **acht zentrale SDGs** identifiziert, die für uns handlungsleitend sind (siehe auch SDG-Verständnis unter [Investor-Relations-Webseite](#)). Wir zeigen unseren Fortschritt beim Erreichen dieser Ziele insbesondere in unserem Nachhaltigkeitsbericht.

Für Vonovia wesentliche SDGs



EU-Taxonomie-Verordnung

Grundlagen der Berichterstattung

Die EU-Taxonomie stellt ein Klassifizierungssystem für grüne Wirtschaftstätigkeiten dar und soll Investitionen in nachhaltige Aktivitäten fördern sowie zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit beitragen. Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung weisen wir den Anteil der Umsatzerlöse aus, der mit Produkten/Dienstleistungen erzielt wird, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind. Ebenfalls berichten wir den Anteil der Investitionen sowie der Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben wir bereits über unsere klimabezogenen **taxonomiefähigen** Geschäftsaktivitäten berichtet. Für das aktuelle Berichtsjahr berichtet Vonovia gemäß den Vorgaben aus Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung für die EU-Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel erstmalig über den Anteil der **taxonomiekonformen** und nicht taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben. Die EU-Kommission arbeitet derzeit technische Bewertungskriterien für die vier weiteren EU-Umweltziele (nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme) aus, die künftig ebenfalls berichtspflichtig werden. Die Feststellung von Taxonomiekonformität erfordert, dass die jeweilige taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeit

- > erstens einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer EU-Umweltziele leistet („substantial contribution“),
- > zweitens kein anderes EU-Umweltziel erheblich beeinträchtigt („do no significant harm“)
- > und drittens unter Einhaltung der Mindestschutzvorschriften ausgeübt wird („minimum social safeguards“).

Das Baugewerbe und der Immobiliensektor sind grundsätzlich von der Taxonomie erfasst, da sie für einen wesentlichen Anteil der CO₂-Emissionen innerhalb der EU verantwortlich sind. Dementsprechend können Unternehmen dieser Branchen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz (EU-Umweltziel 1) leisten, indem sie CO₂-Emissionen reduzieren und die Energieeffizienz steigern.

Identifizierung und Zuordnung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten

Neben der Vermietung von Wohnraum gehören die Entwicklung und der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und für den Verkauf zu unserem Geschäftsmodell. Darüber hinaus ist Vonovia ein modernes Dienstleistungsunternehmen für wohnungsnaher Dienstleistungen, wie Energiedienstleistungen, die seniorengerechte Modernisierung von Wohnungen sowie Hausmeister- und Handwerkerleistungen.

Auf Basis von Annex I und Annex II des Delegierten Rechtsakts zur EU-Taxonomie hat Vonovia alle Geschäftsaktivitäten analysiert und jene bestimmt, die anhand der in der Taxonomie dargelegten Beschreibungen als **taxonomiefähig** gelten. In Bezug auf die als taxonomiefähig identifizierten Aktivitäten ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Berichtsjahr 2021. Im Juli 2022 wurde die delegierte Verordnung (EU) 2022/1214 der EU-Kommission (Delegierte Verordnung vom 9. März 2022 zur Änderung der delegierten

Verordnung (EU) 2021/2139 in Bezug auf Wirtschaftstätigkeiten in bestimmten Energiesektoren und der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 in Bezug auf besondere Offenlegungspflichten für diese Wirtschaftstätigkeiten) veröffentlicht. Durch die verabschiedete Änderungsverordnung werden nun bestimmte Atomenergie- und Erdgasaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen als ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten nach der EU-Taxonomie eingestuft. Der Vonovia Konzern selbst übt keine Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas aus.

Vonovia setzt zwar bereits Einzelmaßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels um, aktuell sind diese in Summe jedoch von untergeordneter Bedeutung. Es wurden daher ausschließlich Wirtschaftsaktivitäten identifiziert, die taxonomiefähig mit Blick auf das EU-Umweltziel 1 Klimaschutz sind.

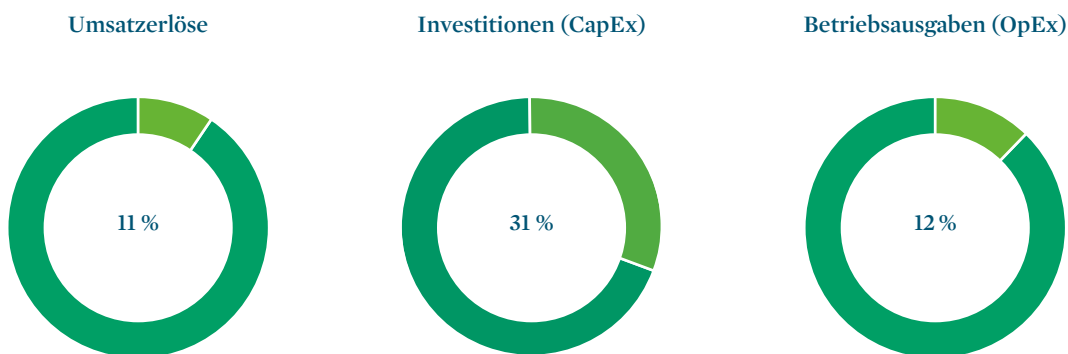
Folgende Aktivitäten der Vonovia haben wir als taxonomiefähig hinsichtlich EU-Umweltziel 1 identifiziert:

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

Nicht taxonomiefähig sind die Umsatzerlöse aus dem Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, dem Energievertrieb aus dem Energiehandel der VESG, dem Pflegesegment von Deutsche Wohnen und Multimedia.

Auf Konzernebene ergeben sich die folgenden Kennzahlen für taxonomiekonforme Anteile der Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben für das Berichtsjahr 2022:

Taxonomiekonforme Anteile an den Geschäftsaktivitäten der Vonovia



Der größte Anteil der taxonomiekonformen Umsatzerlöse lässt sich auf den Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7), insbesondere Mieterlöse von taxonomiekonformen Gebäuden, zurückführen. An den taxonomiekonformen Investitionen hat insbesondere die Renovierung bestehender Gebäude (7.2) sowie der Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (7.7) einen großen Anteil. Zu den taxonomiekonformen Betriebsausgaben zählen ausschließlich Instandhaltungsaufwendungen aus der Gewinn- und Verlustrechnung inklusive solcher, die durch die interne Handwerkerorganisation erbracht worden sind.

Überprüfung der taxomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten auf Taxonomiekonformität

Die Überprüfung der Taxonomiekonformität von Aktivitäten erfolgt auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen. Die Bewertung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz wird grundsätzlich auf Ebene des jeweiligen Vermögenswerts, z. B. des jeweiligen Miet-, Modernisierungs- bzw. Bauprojekts, bewertet. Ausnahmen bilden Wirtschaftstätigkeiten, bei denen ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz grundsätzlich angenommen werden kann, ohne Einhaltung bestimmter Kriterien.

Die Einhaltung der „Do-no-significant-harm“-Kriterien wird grundsätzlich auf Aktivitätsebene überprüft, soweit grundlegende Aspekte der Geschäftstätigkeit abgefragt werden, z. B. Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Die Einhaltung des „Do-no-significant-harm“-Kriteriums für EU-Umweltziel 2 Anpassung an den Klimawandel wurde für den konzernweiten Bestand analysiert, um die Aktivität auf eine wesentliche Beeinträchtigung zu überprüfen. Die Umsetzung der „Minimum Social Safeguards“ erfolgt bei Vonovia ebenfalls auf Unternehmensebene.

Die EU-Taxonomie-Verordnung und die korrespondierenden delegierten Rechtsakte beinhalten Formulierungen und Vorgaben, die auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Veröffentlichungen der EU-Kommission interpretations- und auslegungsbedürftig sind und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher unterliegen einige der hier getroffenen Ermessungsentscheidungen Auslegungsmöglichkeiten der EU-Taxonomie, die durch Vonovia so getroffen wurden.

Prüfung des wesentlichen Beitrags einer Wirtschaftsaktivität zur Verwirklichung eines oder mehrerer EU-Umweltziele („Substantial contribution“)

Im Folgenden erläutern wir, wie wir die Erfüllung der für uns relevanten technischen Bewertungskriterien im Bereich Baugewerbe und Immobilien sowie Energie bezogen auf das EU-Umweltziel 1 prüfen.

Die für die Ermittlung der **taxonomiekonformen Umsatzerlöse** relevanten Bewertungskriterien ergeben sich entsprechend dem Geschäftsmodell von Vonovia aus den Aktivitäten 7.1, 7.7 und 4.1:

Umsatzerlöse, die mit **Neubau (Aktivität 7.1)** verbunden sind, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen verkauften Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Dieser ist je nach EU-Mitgliedsstaat unterschiedlich definiert, in Deutschland durch das Gebäudeenergiegesetz. Der Test zur thermischen Integrität und Luftdichtheit wird bei den relevanten Gebäuden durchgeführt. Das ist entweder der Fall, wenn die Gebäude >5.000 m² Fläche haben oder diese Tests im Rahmen des Energienachweises gefordert sind. Die geforderte Ermittlung des Treibhauspotenzials für jede Phase im Gebäudelebenszyklus (für Gebäude >5.000 m² Fläche) führt Vonovia über eine modellhafte Berechnung der Lebenszyklusemissionen auf Grundlage von Emissionsfaktoren durch, die für unterschiedlich verwendete Konstruktionsarten ermittelt wurden.

Umsatzerlöse, die aus dem **Erwerb und Eigentum an Gebäuden (Aktivität 7.7)** stammen, gelten als taxonomiekonform, wenn die jeweiligen Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, entweder Energieeffizienzklasse A (oder besser) angehören oder zu den Top-15-Prozent des regionalen oder nationalen Gebäudebestands in Bezug auf den Primärenergiebedarf im Betrieb gehören. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, gelten dieselben Kriterien für den wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz wie für Neubau (Aktivität 7.1).

Vonovia prüft die Einhaltung der entsprechenden Schwellenwerte mittels Energieausweis pro Gebäude. Bei unserer Auswertung der Top-15-Prozent stützen wir uns auf entsprechende Schwellenwerte für den Primärenergiebedarf jeweils für Deutschland, Österreich und Schweden, die in einer aktuellen Benchmark-Studie durch externe Experten ermittelt wurden. Liegen Verbrauchsausweise vor, wird der Primärenergieverbrauch analog zum Primärenergiebedarf verwendet. Weiterführende Informationen zur Berechnung sind öffentlich zugänglich in den Anforderungskriterien des Vonovia [Sustainable Finance Frameworks](#).

Umsatzerlöse aus der **Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen (Aktivität 4.1)** gelten in der EU-Taxonomie-Verordnung direkt als Klimaschutzmaßnahme, sodass kein zusätzliches technisches Kriterium zu prüfen ist.

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

Investitionen, die mit der **Renovierung bestehender Gebäude (Aktivität 7.2)** verbunden sind, sind bei Vonovia immer energetische Modernisierungen. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz, wenn die Renovierung zu einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs von mindestens 30 % innerhalb von drei Jahren führt oder als größere Renovierung gilt. Die Einhaltung des Kriteriums überprüft Vonovia in Deutschland mittels energiewirtschaftlicher Auswertungen, die vor jeder Renovierung durchgeführt werden und das Einsparpotenzial ermitteln. Liegen diese nicht vor, wird die Einsparung durch die Energieausweise belegt. Das gilt für alle Länder. Investitionen im Rahmen von energetischen Sanierungsprojekten werden der Aktivität 7.2 zugeordnet. Handelt es sich um investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Heizungsmodernisierungen oder den Austausch von Fenstern, werden die Investitionen der Aktivität 7.3 zugeordnet.

Investitionen in Heizungsmodernisierung, in Ladesäulen und Wallboxen, in Messtechnik und Smart Metering sowie in Photovoltaik-Anlagen gelten grundsätzlich direkt als Klimaschutzmaßnahmen, sodass keine weiteren technischen Kriterien zu prüfen sind. Diese Maßnahmen sind den folgenden Aktivitäten 7.3, 7.4, 7.5, und 7.6 zugeordnet.

Unter **7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden** werden des Weiteren Investitionen aus Zukäufen, Development to hold, Investitionen ohne energetische Maßnahmen (z. B. Leerwohnungssanierung oder Großinstandhaltungsmaßnahmen) oder andere aktivierbare Eigenleistungen erfasst. Diese gelten als taxonomiekonform, sofern die gebäudebezogenen technischen Bewertungskriterien erfüllt sind.

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

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

Im Folgenden erläutern wir, welche Do-no-significant-harm-Kriterien für unsere als taxonomiefähig identifizierten Wirtschaftsaktivitäten gelten und wie wir diese erfüllen. In der Regel handelt es sich bei den Kriterien um Verordnungen der EU oder Richtlinien, die sich jeweils im nationalen Recht in Deutschland, Österreich und Schweden wiederfinden.

Um die **Anpassung an die Folgen des Klimawandels** (EU-Umweltziel 2) nicht erheblich zu beeinträchtigen, fordert die EU-Taxonomie die Durchführung einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für alle taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Vonovia nutzt ein IT-Tool, um physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten (siehe → **Umweltbelange**). Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2022) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden. Daher ist nach der EU-Taxonomie-Verordnung kein Anpassungsplan erforderlich. Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentlichen Risiken bestehen.

Mit Blick auf die **nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen** (EU-Umweltziel 3) sind für die taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten keine Kriterien zu prüfen, da diese nicht für **Wohngebäudeeinheiten** gelten. Die Überprüfung von Taxonomiekonformität beschränkt sich bei Vonovia auf Wohngebäudeeinheiten.

Die Anforderungen an Recycling und Wiederverwendung von nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfällen bei Neubau und Renovierungsarbeiten für einen **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft** (EU-Umweltziel 4) werden durch die Umsetzung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes oder über andere nationale Gesetzgebung erfüllt. Die von Vonovia installierten Photovoltaik-Anlagen erfüllen zudem durch ihren Aufbau und ihre Nutzungsdauer die Anforderungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des EU-Umweltziels 4.

Um **Umweltverschmutzungen zu vermeiden und zu verhindern** (EU-Umweltziel 5), sind bestimmte EU-Richtlinien einzuhalten (gelistet in Anlage C zu Annex 1 zur Ergänzung der EU-Verordnung 2020/852). Diese sind in Deutschland, Österreich und Schweden gesetzlich geregelt. Vonovia beschafft und verwendet ausschließlich innerhalb der EU zugelassene fertige Bauprodukte, die eine CE-Kennzeichnung und somit eine EU-Konformitätserklärung vorweisen, was dem geltenden EU-Recht entspricht. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Geschäftspartnerkodex von Vonovia definiert, den alle Nachunternehmer und Lieferanten unterzeichnen müssen. Für einen sicheren Umgang mit gefährlichen Stoffen hat Vonovia ein Gefahrstoffmanagement etabliert. U. a. werden für betroffene Produkte Sicherheitsdatenblätter und Betriebsanweisungen vorgehalten und die eigenen Mitarbeiter für den korrekten Umgang unter Arbeitsschutzaspekten geschult. Angesichts der Wohnungsknappheit ist der Neubau von essenzieller Bedeutung für die Gesellschaft. Gleiches gilt für die energetische Renovierung der Gebäude sowie Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten. Diese Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Immobilienbestands sowie zur stetigen Verbesserung der Energieeffizienz führen beispielsweise zu einer Heizkostensparnis, die Mieter entlastet und zugleich zu einer höheren Wohn- und Lebensqualität für die Gesellschaft führt.

Die Wirtschaftsaktivitäten von Vonovia beeinträchtigen nicht in erheblichem Umfang die Erreichung des EU-Umweltziels 6 (**Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme**), da Vonovia nur auf ausgewiesenen Flächen baut: In den vorhergehenden Genehmigungsverfahren werden entsprechende Aspekte von den zuständigen Behörden berücksichtigt.

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

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

Vonovia verfolgt einen konzernweiten Ansatz zur Erfüllung der Mindestschutzvorschriften: Mithilfe umfassender Verfahren im Rahmen des Compliance-Management-Systems einschließlich konzernweiter Richtlinien und Beschwerdemechanismen sollen Verstöße verhindert und aufgedeckt werden (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Die Erkenntnisse aus dem bekannt gemachten staatsanwalt-schaftlichen Ermittlungsverfahren wurden bei der Ermittlung der taxonomie-konformen Kennzahlen entsprechend be-rücksichtigt. Dabei wurden die Leistungsindikatoren der Wirtschaftsaktivitäten 7.3 und 7.7 um den geschätzten Anteil der Umsatzerlöse bzw. Investitions- sowie Betriebsausgaben im Zusammenhang mit erhöhten Leistungen für den Geschäftsbereich Technische Gebäudeausrüstung, die Gegenstand des Ermittlungsverfahrens sind, geringfügig vermindert.

Ein Due-Diligence-Prozess zur Vermeidung negativer Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf Mensch und Umwelt bildet den Kern der Einhaltung der Mindestschutzvorschriften. Bei der Implementierung orientiert sich Vonovia am Leitfaden der OECD und hat alle empfohlenen Schritte zur Due Diligence umgesetzt: Verankerung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht in Strategie und Prozessen sowie Verabschiedung einer Verpflichtungs-erklärung, Durchführung einer regelmäßigen Risikoanalyse zur Identifikation und Bewertung potenziell negativer Auswirkungen unter Einbezug von Stakeholdern, Umsetzung von Maßnahmen zur Beendigung, Vermeidung, Minderung und Abhilfe einschließlich ihrer Überwachung und Wirksamkeitskontrolle sowie öffentliche Kommunikation über den Ansatz und die umgesetzten Maßnahmen zur Erfüllung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht. Nähere Informationen zur Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia finden sich im Abschnitt → **Achtung der Menschenrechte**.

Leistungsindikatoren

Definition und Methode der Ermittlung

Für die Ermittlung der zu berichtenden Kennzahlen (KPIs) werden jeweils die taxonomiefähigen sowie -konformen Nettoumsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben ins Verhältnis zu den Gesamtnettoumsatzerlösen, den gemäß EU-Taxonomie-Vorgaben zu berücksichtigenden Investitio-nen bzw. Betriebsausgaben gesetzt. Die Definition der jeweiligen KPI basiert auf dem Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

Doppelzählungen werden vermieden, indem eine eindeutige Zuordnung der taxonomiefähigen bzw. taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben auf jeweils eine taxonomiefähige bzw. taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit vorgenommen wird.

Umsatzerlöse

Im **Nenner** (Gesamtnettoumsatzerlöse) werden die konsoli-dierte Umsätze des Konzerns betrachtet. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden → **[B10] Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung**, → **[B11] Ergebnis aus der Veräuße-rung von Immobilien** und → **[B12] Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten**.

Die taxonomiekonformen Nettoumsatzerlöse (**Zähler**) umfassen Beträge, die aus taxonomiekonformen Wirt-schaftstätigkeiten generiert wurden. Den größten Umsatz-anteil (593 Mio. €) stellen die Mieterlöse aus dem Segment Rental dar. Die Konformität wird hier auf Gebäudebasis unter Berücksichtigung der technischen Kriterien der Aktivi-tät 7.7 beurteilt. Die Umsatzerlöse aus fertiggestellten Immobilien für den eigenen Bedarf (Development to hold) wurden entsprechend Fertigstellungsdatum in den Umsatz-erlösen unter 7.7. ausgewiesen. Durch den Zugang von Deutsche Wohnen sind die taxonomiefähigen Umsatzerlöse aus der Aktivität 7.7 im Vergleich zum Vorjahr um 2.337 Mio. € gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus dem Development to sell (354 Mio. €), die in der Aktivität 7.1 ausgewiesen werden, basieren auf den Verkaufserlösen der Neubauten. Die Umsatzerlöse für die Aktivität 4.1 (1,4 Mio. €) resultieren zum einen aus der Einspeisevergütung des Stroms ins Netz und zum anderen aus dem direkten Verkauf des Stroms an die Mieter.

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

Investitionen

Der **Nenner** der Investitionen (CapEx) setzt sich gemäß EU-Taxonomie grundsätzlich aus den Zugängen zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten zusammen. Damit fallen bei Vonovia Beträge, welche als Zugänge auf der Grundlage von IAS 16.73(e) (i) und (iii), IAS 38.118(e) (i), IAS 40.76(a) und (b) sowie IFRS 16.53(h) erfasst werden, unter diese Definition. Zu den Details der Bilanzierung verweisen wir auf die innerhalb des Anhangs des IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Kapitel → **[D26] Immaterielle Vermögenswerte**, → **[D27] Sachanlagen** und → **[D28] Investment Properties**. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge berücksichtigt. Bei den Investment Properties gab es zudem Umbuchungen aus Anzahlungen in die IPs, da der wirtschaftliche Übergang eines angekauften Neubaus im Berichtsjahr stattgefunden hat.


Bei mehrjährigen Projekten im Bereich 7.2, 7.3 oder 7.7 wird der auf das jeweilige Berichtsjahr aktivierte Betrag als taxonomiefähige und bei entsprechender Kriterien-Erfüllung als taxonomiekonforme Investition ausgewiesen. Bei den Aktivitäten 7.4, 7.5, 7.6 werden die Investitionen im Jahr der Anlagenaktivierung gezeigt. In Bezug auf Investitionsausgaben differenziert die EU-Taxonomie-Verordnung verschiedene Kategorien von Investitionsausgaben. Aufgrund des Geschäftsmodells von Vonovia bestehen vorwiegend Investitionen (Aktivität 7.2. und 7.7.), die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind (Kategorie A). Daneben erfolgen auch Investitionen (Aktivität 7.3.-7.6.), die sich auf den Erwerb von Produkten aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten und einzelnen Maßnahmen beziehen, durch die die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird (Kategorie C).

Bei bebauten Grundstücken wurden als Zugänge die Investitionsaufwendungen für die Gebäude und die Grundstücke berücksichtigt, da die Wirtschaftsaktivität 7.7 ohne das zugehörige Grundstück nicht ausgeübt werden kann. Zudem gehört das Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks, sodass Gebäude und Grundstück rechtlich als eine Einheit gesehen werden.

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

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

Die taxonomiekonformen Investitionen (Zähler) setzen sich zusammen aus konformen Zugängen Development to hold (256 Mio. €), konformen Modernisierungsmaßnahmen nach Aktivität 7.2 (239 Mio. €), Zugängen von angekauften Immobilien (143 Mio. €), aktivierten Right-of-Use Assets (50 Mio. €), Aktivierungen aufgrund von Maßnahmen in taxonomiekonformen Gebäuden (44 Mio. €), konformen Einzelmaßnahmen nach Aktivität 7.3 (27 Mio. €) und Zugängen bei Sachanlagen (16 Mio. €). Bei den Sachanlagen handelt es sich um Messtechnik (6 Mio. €), Photovoltaik-Anlagen (6 Mio. €) und Heizungsanlagen (4 Mio. €). In diesem Berichtsjahr gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der absolute Wert der taxonomiefähigen Investitionsausgaben sowie der relative Anteil sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Einbeziehung von Deutsche Wohnen im Jahr 2021 gesunken. Durch diesen Zusammenschluss wurden 28 Mrd. € Zugänge an Investment Properties verzeichnet. Dadurch wurde der taxonomiefähige Anteil deutlich erhöht auf 98 Prozent.

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

Betriebsausgaben

Der **Nenner** der Betriebsausgaben (OpEx) umfasst nach der EU-Taxonomie grundsätzlich direkte, nicht aktivierte Aufwendungen, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur beziehen, sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, die notwendig sind, um die kontinuierliche und effektive Funktionsfähigkeit dieser Vermögenswerte sicherzustellen. Es handelt sich insofern um eine Ergänzung zum Leistungsindikator der bilanzierten Werte der Investitionen und nicht um eine vollständige Abbildung der Betriebsausgaben von Vonovia, wie sie unter Abschnitt → **[B15] Materialaufwand** im Anhang des Konzernabschlusses dargestellt werden.

Unter direkten Aufwendungen verstehen wir solche, die eindeutig einer identifizierten Tätigkeit, nicht jedoch einem bestimmten Gebäude, zugeordnet werden können. Entsprechend der Vorgabe beziehen wir für die Definition des Nenners Aufwendungen für Wartung und Reparatur (Instandhaltung) ein. Ausgaben für Forschung und Entwicklung sowie für kurzfristiges Leasing werden in der Regel aktiviert und sind somit Teil der Investitionen. Die Instandhaltungsmaßnahmen bei Vonovia werden vorwiegend durch die interne Handwerkerorganisation durchgeführt, deshalb beziehen wir auch diese Posten (Monteurs- sowie Verwaltungskosten) in die Betrachtung des Nenners mit ein. Die nicht taxonomiefähigen Anteile, z. B. Instandhaltungsaufwendungen für die Wohneigentumsverwaltung, werden dabei nicht berücksichtigt. Eine Doppelzählung wird vermieden, da aktivierte Anteile als Investitionen die Instandhaltungskosten entsprechend reduzieren. Die verbleibenden Instandhaltungsaufwendungen bilden den Nenner. Im Nenner verbleiben daher grundsätzlich Kleinreparaturen. Diese Instandhaltungskosten und insbesondere die Personalkosten der eigenen Mitarbeiter können nicht gesondert den einzelnen Gebäuden bei der Verbuchung von Aufwendungen zugeordnet werden. Des Weiteren lassen sich die entstandenen Betriebsaufwendungen den einzelnen Aktivi-

täten 7.2. bis 7.7. nicht einzeln zurechnen. Das führt dazu, dass Vonovia alle Instandhaltungskosten unter Aktivität 7.7 ausweist. Zur Konformitätsermittlung verwenden wir einen Aufteilungsmaßstab. Dieser Aufteilungsmaßstab der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf der Gebäudefläche (in m²). Dieser Anteil wird mit den taxonomiefähigen Betriebsausgaben multipliziert, um den **Zähler** zu errechnen. Der Anteil der grünen m² an der Gesamtfläche beträgt 12,9 %.

Betriebsausgaben setzen sich dabei zusammen aus 729 Mio. € Instandhaltung (siehe → **[B15] Materialaufwand**), abzüglich 602 Mio. € aktiviertem Anteil und 272 Mio. € aus der eigenen Handwerkerorganisation. Von den Instandhaltungsaufwendungen entfallen 19 Mio. € auf die Wohneigentumsverwaltung. Diese Aktivität ist nicht taxonomiefähig. Somit errechnet sich der Zähler aus 12,9% von 381 Mio. €.

Durch den Zugang von Deutsche Wohnen sind die taxonomiefähigen Betriebsausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 68 Mio. € gestiegen.

Darstellung der Leistungsindikatoren in Verbindung mit taxonomiefähigen und -konformen Wirtschaftsaktivitäten

Vonovia legt zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für das Geschäftsjahr 2022 die nachfolgenden Anteile an Leistungsindikatoren, die mit taxonomiekonformen und nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, offen. Voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2023 werden wir zusätzlich über den taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Anteil der Leistungsindikatoren mit Blick auf die weiteren EU-Umweltziele 3 bis 6 berichten. Des Weiteren werden wir Vorjahresangaben zur Taxonomiekonformität für die EU-Umweltziele 1 und 2 in die Berichterstattung aufnehmen (vgl. Artikel 8 Abs. 3 Delegierter Rechtsakt zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen).

Umsatz

	Code(s)	Absoluter Umsatz	Umsatzanteil	Klimaschutz	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*				
					Anpassung an den Klimawandel**	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
7.1 Neubau	F41.1, F41.2, F43	354	3,9	3,9	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	593	6,6	6,6	0,0	-	-	-	-
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	D35.11	1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		949	10,6	10,6	0,0	-	-	-	-
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
7.1 Neubau	F41.1, F41.2, F43	234	2,6	2,6	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	7.414	82,5	82,5	0,0	-	-	-	-
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	D35.11	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		7.648	85,1	85,1	0,0	-	-	-	-
Gesamt (A.1 + A.2)		8.597	95,7	95,7	0,0	-	-	-	-
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		386	4,3						
Gesamt (A + B)		8.983	100,0						

* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

** Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomie-relevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „J“ eingetragen.

*** Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)										Kategorie	
Klima- schutz	Anpas- sung an den Klima- wandel	Wasser- und Meeres- ressour- cen	Kreislauf- wirt- schaft	Umwelt- ver- schmut- zung	Biologi- sche Vielfalt und Öko- systeme	sozialer Mindestschutz	Taxonomie- konformer Umsatzanteil, Jahr 2022	Taxonomie- konformer Umsatzanteil, Jahr 2021***	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten)	Kategorie (Übergangs- tätigkeiten)	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
-	J	J	J	J	J	J	3,9	-			
-	J	J	J	J	J	J	6,6	-			
-	J	J	J	J	J	J	0,0	-			
-	-	-	-	-	-	-	10,6	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			

CapEx

	Code(s)	Absoluter CapEx	CapEx-anteil	Klimaschutz	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*				
					Anpassung an den Klimawandel**	Wasser- und Meeresressourcen	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt und Ökosystem
Wirtschaftstätigkeiten		Mio. €	%	%	%	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	F41, F43	239	9,6	9,6	0,0	-	-	-	-
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	F43, C33.12	80	3,2	3,2	0,0	-	-	-	-
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	F43	1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	F43	7	0,3	0,3	0,0	-	-	-	-
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	F43	6	0,2	0,2	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	443	17,9	17,9	0,0	-	-	-	-
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		774	31,2	31,2	0,0	-	-	-	-
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
7.2 Renovierung bestehender Gebäude	F41, F43	256	10,3	10,3	0,0	-	-	-	-
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	F43, C33.12	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	F43	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	F43	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	F43	0	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	1.359	54,7	54,7	0,0	-	-	-	-
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		1.615	65,0	65,0	0,0	-	-	-	-
Gesamt (A.1 + A.2)		2.389	96,2	96,2	0,0	-	-	-	-
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		94	3,8						
Gesamt (A + B)		2.483	100,0						

* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

** Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomie-relevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „I“ eingetragen.

*** Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)										Kategorie	
Klima- schutz	Anpas- sung an den Klima- wandel	Wasser- und Meeres- ressour- cen	Kreislauf- wirt- schaft	Umwelt- ver- schmut- zung	Biologi- sche Vielfalt und Öko- systeme	sozialer Mindestschutz	Taxonomie- konformer CapEx-Anteil, Jahr 2022	Taxonomie- konformer CapEx-Anteil, Jahr 2021***	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten)	Kategorie (Übergangs- tätigkeiten)	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
-	J	J	J	J	J	J	9,6	-		T	
-	J	J	J	J	J	J	3,2	-	E		
-	J	J	J	J	J	J	0,0	-	E		
-	J	J	J	J	J	J	0,3	-	E		
-	J	J	J	J	J	J	0,2	-	E		
-	J	J	J	J	J	J	17,9	-			
-	-	-	-	-	-	-	31,2	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-		T	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	E		
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			

Wirtschaftstätigkeiten	Code(s)	Absoluter OpEx Mio. €	OpEx-anteil %	Klimaschutz %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag*				
					Anpassung an den Klimawandel** %	Wasser- und Meeresressourcen %	Kreislaufwirtschaft %	Umweltverschmutzung %	Biologische Vielfalt und Ökosystem %
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	49	12,3	12,3	0,0	-	-	-	-
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		49	12,3	12,3	0,0	-	-	-	-
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)									
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	L68	331	82,9	82,9	0,0	-	-	-	-
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)		331	82,9	82,9	0,0	-	-	-	-
Gesamt (A.1 + A.2)		381	95,3	95,3	0,0	-	-	-	-
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		19	4,7						
Gesamt (A + B)		399	100,0						

* Für das Berichtsjahr 2022 erstreckt sich die Offenlegung der Leistungskennzahlen auf die EU-Umweltziele 1 und 2. Die Ermittlung und Offenlegung der taxonomiekonformen Anteile der Leistungskennzahlen mit Bezug auf die EU-Umweltziele 3 bis 6 ist kein Bestandteil der Berichtspflicht für das Geschäftsjahr 2022.

** Vonovia legt taxonomiekonforme Anteile der Geschäftsaktivitäten mit Bezug zu EU-Umweltziel 1 (Klimaschutz) offen. Wir haben keinen wesentlichen Beitrag unserer Geschäftsaktivitäten zu EU-Umweltziel 2 (Anpassung an den Klimawandel) identifiziert. Es liegen nicht für alle taxonomie-relevanten Tätigkeiten von Vonovia DNSH-Kriterien vor. Da auch in diesen Fällen keine erhebliche Beeinträchtigung des jeweiligen Umweltziels vorliegt, haben wir entsprechend ebenfalls „I“ eingetragen.

*** Eine Offenlegung der Vorjahreswerte erfolgt gemäß Berichtspflicht erstmalig für das Berichtsjahr 2023.

DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)										Kategorie	
Klima- schutz	Anpas- sung an den Klima- wandel	Wasser- und Meeres- ressour- cen	Kreislauf- wirt- schaft	Umwelt- ver- schmut- zung	Biologi- sche Vielfalt und Öko- systeme	sozialer Mindestschutz	Taxonomie- konformer OpEx-Anteil, Jahr 2022	Taxonomie- konformer OpEx-Anteil, Jahr 2021***	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten)	Kategorie (Übergangs- tätigkeiten)	
J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
-	J	J	J	J	J	J	12,3	-			
-	-	-	-	-	-	-	12,3	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-			

Berichterstattung über die Aspekte der nicht-finanziellen Konzernklärung

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

Für die Beschreibung der Konzepte und deren Umsetzung hat Vonovia Konzernvorgaben erarbeitet, denen sich Deutsche Wohnen im Zuge der Integration angeschlossen hat. In diesem Rahmen werden die Konzernregularien, Konzepte und Prozesse somit auch auf die neu hinzugekommenen Geschäftsaktivitäten adaptiert.

Sofern nicht anders ausgeführt, gelten die dargestellten Konzepte für das Berichtsjahr 2022 für den Vonovia Konzern noch ohne Deutsche Wohnen.

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

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

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

Umweltbelange

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

Die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der heutigen Zeit. Umwelt- und Klimaschutz haben dementsprechend eine herausragende Bedeutung innerhalb unserer Nachhal-

tigkeitsstrategie. Maßgeblich für Vonovia sind dabei die Zielsetzungen auf internationaler Ebene wie das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft in Europa mit einem eigenen Wohnungsbestand von insgesamt 548.524 Wohneinheiten und unseren Developmentaktivitäten haben wir einen signifikanten Hebel für den Schutz von Umwelt und Klima. Im Vordergrund stehen für uns dabei die weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen, die sogenannten Scope-1- und -2-Emissionen. Diese entstehen durch die Versorgung unserer Gebäude mit Wärme und Warmwasser, wobei sich der überwiegende Teil des Gebäudebestands in Deutschland befindet. Auch die Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette sowie weitere Umweltaspekte gewinnen für uns an Bedeutung.

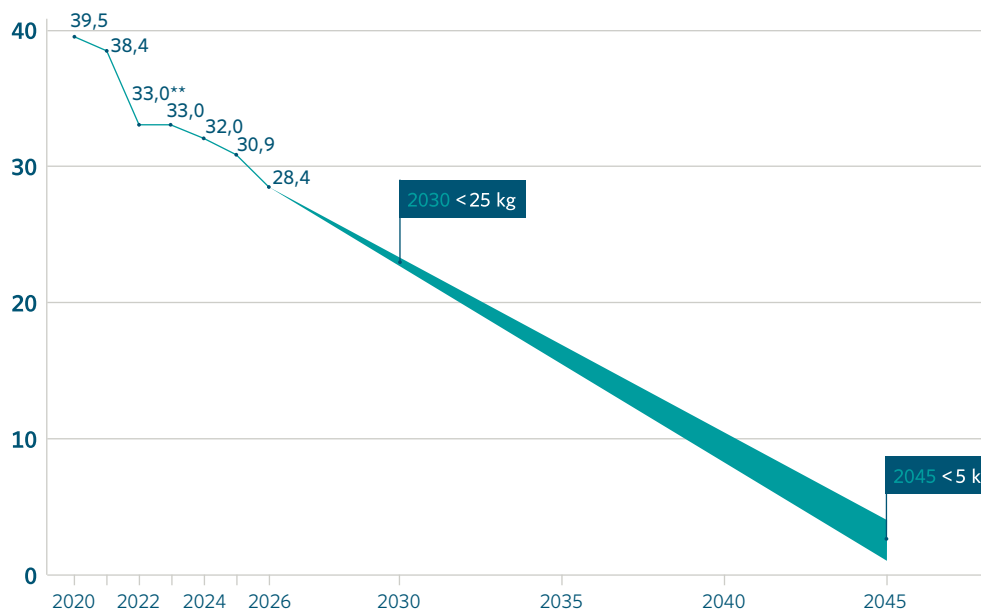
Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO₂-Intensität von unter 5 kg CO₂-Äquivalente pro m² Mietfläche** zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO₂-Intensität von unter 25 kg CO₂e/m² aufweisen. Diese Ziele bestehen auch nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen unverändert fort und wurden im Jahr 2022 bestätigt. Auch sind verbindliche Zwischenziele für die nächsten fünf Jahre definiert.

Im Berichtsjahr haben wir die Kompatibilität des Vonovia Klimapfads mit dem Ziel des Pariser Klimaabkommens durch das XDC-Modell von right.based on science berechnen lassen. Das XDC-Modell rechnet die CO₂-Emissionen entsprechend unseres Klimapfads in eine Gradzahl um, die ausdrückt, wie stark sich die Erdtemperatur erhöhen würde, wenn die ganze Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie Vonovia. Demzufolge ist unter Berücksichtigung bereits geplanter Verkäufe der **Vonovia Klimapfad mit einer Erderwärmung von 1,4° Celsius kompatibel**. Als Benchmark diente dabei der 1,5°-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand: Juli 2021).

Die Festlegung und Umsetzung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit dem Klimawandel – bezogen sowohl auf Vonovias Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Unser Klimapfad vereint hohe Ambitionen bei der CO₂-Reduktion mit der für seine Umsetzung erforderlichen Wirtschaftlichkeit. Bei seiner Weiterentwicklung haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von CO₂-Emissionen

Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a*



Die 3 Hebel des Klimapfads

- 1**
 - > Fortsetzung der umfassenden energetischen Sanierung
- 2**
 - > Ersatz konventioneller Heizungen durch Hybridanlagen und Wärmepumpen
 - > Photovoltaik auf allen geeigneten Dächern
 - > Aufbau eigener Nahwärmenetze im Quartier mit erneuerbaren Energien
- 3**
 - > Umbau des Energiesektors zu CO₂-freier Fernwärme und grünem Strom

* Beinhaltet Scope 1 und 2 sowie Scope 3.3 „Brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette“; bezogen auf Gebäudebestand Deutschland. Entwicklung des Energiesektors nach Szenario Agora Energiewende KNDE 2045; Vergleich: CRREM Pfad MFH 1,5° DE 2045 = 5,4 kg/CO₂/m² (07/2021); Entwicklung Klimapfad unterstützt durch Fraunhofer ISE.

** CO₂-Intensität für 2022 besser als zum Zeitpunkt der Planung angenommen.

oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen physischen Risiken hat Vonovia im Berichtsjahr gemeinsam mit Deutsche Wohnen ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie entwickelt. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten.

Dieses sogenannte **Klimarisiko-Tool** deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigungen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind dabei Hitze, Kälte, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf

Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Bewertung der Klimarisiken vornehmen.

Maßgeblich für die Risikobewertung ist das Szenario RCP4.5, welches nach Einschätzung der Vereinten Nationen (UNEP Emissions Gap Report 2022) eine Zunahme der globalen Durchschnittstemperatur repräsentiert, die durch die gegenwärtig umgesetzten und festgelegten nationalen Klimaschutzbeiträge wahrscheinlich zu erwarten ist. In diesem Szenario ist für keine der Klimagefahren bis zum Zeitpunkt 2045 ein wesentliches Risiko ermittelt worden.

Im Rahmen der Quartiersstrategie sollen zukünftig Anpassungslösungen auf Portfolioebene definiert und anschließend für jene Objekte oder Quartiere individuell umgesetzt werden, bei denen auf entsprechender Ebene wesentliche Risiken bestehen. Zu den Anpassungsmaßnahmen zählen insbesondere die Dämmung von Gebäuden und der Austausch von Fenstern für Wärme- und Kälteschutz, die Verschattung durch Jalousien und Rollläden sowie angemessene Vorrichtungen zur Versickerung und Aufnahme größerer Niederschlagsmengen. Die individuellen Erkenntnisse aus der Klimarisikoanalyse fließen zukünftig in die spezifischen Quartierssteckbriefe ein, die die Leitlinien für die Bewirtschaftung eines Quartiers darstellen.

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
Governance		
Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> > Der Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen. > Das Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen, entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt. > Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Entwicklung und Umsetzung relevanter Maßnahmen voran. > Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, der Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über die Risikobewertung. > Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland durch den CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO und für Schweden durch CEO von Victoriahem verantwortet. > Die technische Umsetzung sowie der Einsatz neuer Technologien erfolgen durch den Value-add-Bereich. > Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI). Er enthält die CO₂-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland sowie die Primärenergiebedarfsziele für Developmentprojekte. 	<p>Geschäftsbericht 2022: Das Unternehmen Unternehmensstruktur Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia Unternehmenssteuerung Umweltbelange Chancen und Risiken</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht 2021: Umwelt und Klima Management von Chancen und Risiken</p>
Strategie		
Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung	<ul style="list-style-type: none"> > Klimaschutz und CO₂-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie. > Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert. > Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch). > Derzeit keine wesentlichen physischen Risiken festgestellt; transitorische Risiken u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO₂-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter). > Chancen insbesondere durch Optimierung im Quartierszusammenhang und eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energiequellen, insb. über Photovoltaik. 	<p>Geschäftsbericht 2022: Strategie Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia Umweltbelange Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht 2021: Umwelt und Klima Neubau und Umbau</p>
Risikomanagement		
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	<ul style="list-style-type: none"> > Klimarisiken sind Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses; halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management. > Physische Risiken werden unter Verwendung verschiedener IPCC-Szenarien in einem eigenen Tool bewertet. Wesentliche Risiken werden in der Weiterentwicklung der Quartiere und in der Planung der Developmentprojekte aufgegriffen und entsprechende Anpassungslösungen definiert und umgesetzt. > Die Klimarisikoanalyse über das Klimarisikotool zeigt keine wesentlichen physischen Risiken für den Gebäudebestand der Vonovia. 	<p>Geschäftsbericht 2022: Umweltbelange Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten Chancen und Risiken</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht 2021: Management von Chancen und Risiken</p>
Kennzahlen und Ziele		
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	<ul style="list-style-type: none"> > Umfassende CO₂-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050 > CO₂e im Portfolio (in Deutschland) 2022: 1.019.431 Tonnen (scopes 1, 2, 3*) > Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 533 Anlagen mit 19,3 MWp Nennleistung <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (< 5 kg CO₂e/m² Mietfläche) > Reduktion der CO₂-Intensität von aktuell 33,0 auf <25 kg CO₂e/m² Mietfläche bis 2030 in Deutschland > Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 280 MWp bis 2030 > Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 27 kWh/m² bis 2025 	<p>Geschäftsbericht 2022: Strategie Unternehmenssteuerung Umweltbelange</p> <p>Nachhaltigkeitsbericht 2021: Umwelt und Klima Nachhaltiges Bauen und Entwickeln Umweltkennzahlen</p>

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

CO₂-Reduktion im Immobilienbestand

Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klima-Performance ist die **CO₂-Intensität des Gebäudebestands**. Sie ist auch ein besonders wichtiger Bestandteil des Sustainability Performance Index (SPI) und damit der Unternehmenssteuerung. Im Berichtsjahr lag die CO₂-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei **33,0 kg CO₂e/m²** (2021: 38,4 kg CO₂e/m², exklusive Deutsche Wohnen). Da wir im Berichtsjahr die im Vorjahr angekündigte Umstellung bei der CO₂-Bilanzierung der Fernwärme auf die sogenannte Carnot-Methode vorgenommen haben, sind die Werte nur eingeschränkt vergleichbar. Methodenbereinigt beträgt die Verringerung zum Vorjahreswert rund 10 % (CO₂-Intensität

2021 bei Berücksichtigung der Carnot-Methode: 35,6 kg CO₂e/m², exklusive Deutsche Wohnen). Die CO₂-Intensität liegt damit bereits auf dem Niveau des Planwerts für das Jahr 2023. Dies ist neben den Modernisierungsmaßnahmen auch auf unser weiter verbessertes Monitoring zurückzuführen, in dessen Zuge zahlreiche Energieausweise aktualisiert und die spezifischen Emissionswerte eines großen Fernwärmeanbieters berücksichtigt wurden. Da wir damit bereits den ursprünglichen Planwert für 2023 von 33,0 kg CO₂e/m² erreicht haben, gefährden die aufgrund gestiegener Baukosten und des veränderten Zinsumfelds gesenkten Erwartungen zur Modernisierung im Jahr 2023 das Einhalten unseres Klimapfads nicht.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
CO ₂ -Intensität des Bestandsportfolios Vonovia SE (in Deutschland)*	kg CO ₂ e/m ² Wohnfläche	38,4**	33,0	in etwa auf Vorjahresniveau***

* Gesamter Bestand, basierend auf Endenergiebedarf aus Energieausweisen und bezogen auf Mietfläche, teilweise inkl. spezifischer CO₂-Faktoren von Fernwärmeversorgern.

** Exkl. Deutsche Wohnen.

*** CO₂-Intensität in 12/2022 geringer als in Planung erwartet, daher Planwert 2023 in etwa auf Vorjahresniveau.

Zur Umsetzung des Vonovia Klimapfads haben wir drei Hebel identifiziert: die umfassende energetische Modernisierung, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie eine tiefgreifende Transformation des Energiesektors.

Die energetische Modernisierung zur Steigerung der Energieeffizienz ist ein Grundpfeiler unseres Klimapfads. Um den optimalen Modernisierungspfad für den Bestand zu ermitteln, wurde durch Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT) entwickelt, in dem sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Zielvorgaben einbezogen werden. Das DKT zeigt auf, wie und in welchem Zeitrahmen die Quartiere jeweils modernisiert werden müssen, um das übergeordnete Konzernziel zu erreichen. Für alle Quartiere werden zukünftig differenzierte Lösungskonzepte ermittelt, die in der jeweiligen Planung der Quartiersentwicklung konkretisiert werden.

Im Berichtsjahr wurde dafür ein neuer End-to-End-Prozess zur effizienten Kooperation aller beteiligten Fachbereiche in der Quartiersentwicklung definiert. Die Quartiersberater nehmen hierbei die Schnittstellenfunktion zwischen den verschiedenen Stakeholdern ein, bündeln die Bedarfe und Informationen im Kontext der Quartiersentwicklung und sind das Bindeglied zwischen den internen Bereichen von Vonovia. Zukünftig können so die einzelnen Quartiere individuell betrachtet und damit passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte im Sinne eines Baukastenprinzips für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt werden. Wir

setzen dabei auf eine ganzheitliche Betrachtung des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO₂-Optimierung nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden können.

Die Aktivitäten zur energetischen Modernisierung werden im Ressort des Chief Rental Officers (CRO) federführend durch das Portfoliomanagement koordiniert. In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind gerade im Quartierskontext komplex. Die mehrfach kurzfristig geänderten Förderbedingungen der BEG haben im Berichtsjahr unsere Planungen jedoch erschwert.

Für eine erfolgreiche Umsetzung unseres Klimapfads benötigen wir verlässliche Rahmenbedingungen und planbare Förderbedingungen. Die Aufnahme der Fernwärme in das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz erzeugt einerseits einen Anreiz zur Emissionsreduktion, stellt andererseits aber eine zusätzliche Belastung für zukünftige Investitionsmöglichkeiten dar.

Im Berichtsjahr konnte insgesamt eine **Sanierungsquote von 1,9 %** (exklusive Deutsche Wohnen) erreicht werden. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2021: 2,3 %) ist dabei u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerungslogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr soll die Sanierungsquote aufgrund des schwierigen Zinsumfelds, gestiegener Baukosten sowie geringerer Förderung zwischen 0,3 % und 0,8 % liegen.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Planwert 2023
Sanierungsquote (in Deutschland)*	%	2,3	1,9	0,3-0,8

* Exkl. Deutsche Wohnen, Planwert 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Um die energetische Gebäudesanierung mittel- und langfristig noch kosteneffizienter zu machen, haben wir im Berichtsjahr die serielle Sanierung vorangetrieben. In Bochum wurde ein Projekt zur Sanierung von 24 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip abgeschlossen. Weitere Projekte zur seriellen Sanierung werden aktuell vorbereitet. Darüber hinaus verfolgt Vonovia den Ansatz der digitalen Fernüberwachung von Heizungsanlagen zur optimierten Betriebsführung und frühzeitigen Erkennung von Störungen.

Bei der Heizungsmodernisierung haben wir vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf den Energiemärkten begonnen, die Elektrifizierung der Wärmegewinnung zu beschleunigen. Daher haben wir im Berichtsjahr eine Wärmepumpeninitiative gestartet und nehmen damit eine Vorreiterrolle bei der Installation von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern ein. Diese stellt einen zusätzlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfads dar. Ziel ist es dabei, die CO₂-Intensität von Gebäuden mit bereits gutem Energieeffizienzstandard zusätzlich zu reduzieren und somit den Gasbedarf im Portfolio um bis zu 30 % zu senken. In einer ersten Pilotcharge werden dabei in Dortmund mono-energetische Systeme in 50 Heizverbänden mit über 100 Gebäuden eingebaut. Aufbauend auf den Erkenntnissen soll die Initiative im Jahr 2023 auf weitere Regionen ausgeweitet werden. Hierbei stoßen wir immer wieder auf Hindernisse, insbesondere durch Dauer und Kosten der Erweiterung von elektrischen Hausanschlüssen, die es auf Dauer politisch zu lösen gilt. Wir beteiligen uns am politischen Diskurs zum Wärmepumpenhochlauf und setzen uns für praktikable Lösungen ein.

Ein weiterer Baustein für die Umsetzung des Klimapfads ist die **Erhöhung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen**. Bereits 2021 hat Vonovia dazu ein langfristig angelegtes Programm zum Ausbau der Photovoltaik-Kapazitäten gestartet. Im Berichtsjahr war Vonovia im Besitz von **533 Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung von 19,3 MWp**. Das Ziel von 24,4 MWp wurde aufgrund von Lieferschwierigkeiten und Verzögerungen bei den Netzbetreibern nicht erreicht.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist das Gesamtpotenzial gewachsen. Unser neues Ziel ist es, die zusätzliche pro Jahr installierte Leistung kontinuierlich zu steigern und bis 2030 eine installierte Leistung von rund 280 MWp zu erreichen (ggü. 18,0 MWp im Jahr 2021). Dabei liegt der Fokus seit 2022 ausschließlich auf Mieterstromanlagen, bei denen der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Die gesamten Aktivitäten zu erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und werden von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die direkt an den Chief Transformation Officer (CTO) von Vonovia berichtet. Um die Ziele zur PV-Leistung zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen insgesamt rund 100 neue Arbeitsplätze. Im Jahr 2023 soll die installierte Leistung auf rund 43 MWp mehr als verdoppelt werden. Langfristig wollen wir **bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlage bestücken**.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anzahl Photovoltaik-Anlagen*	Anzahl	510	533	
Installierte Leistung	MWp	18,0	19,3	43,3

* Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.

Das im Bereich Innovation & Business Building neu aufgebaute Team Energieinnovation unterstützt aktiv die Zielerreichung des Klimapfads durch die Analyse und Prüfung innovativer Technologien. Hierbei konnten bereits entlang des stringenten Innovationsprozesses neue Technologien gezielt gescoutet und unter Einbindung relevanter Stakeholder bis zur Bewertung der technischen Umsetzbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit gesteuert werden. Im Fokus steht insbesondere die Prüfung von innovativen Erzeugungs- und Speicherlösungen im Rahmen der dezentralen Energieversorgung.

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

Ein weiterer Bestandteil unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO₂-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Als wichtigen Schritt dorthin sehen wir den Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Hierbei ist insbesondere eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure wichtig. Fernwärme ist immer dort ein wichtiger Hebel für uns, wo es wirtschaftlich möglich ist, weitere Bestände an ein Fernwärmenetz anzuschließen und gleichzeitig die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung konsequent vorangetrieben wird. Daher hat Vonovia sich im Berichtsjahr intensiv mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinandergesetzt und daraus

Handlungsoptionen abgeleitet, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

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

In Schweden werden die Bestandsgebäude der Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO₂-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher auch überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. So ist es das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch pro m² um 30% zu verringern im Vergleich zu 2015. Im Jahr 2022 ist Victoriahem zudem der „Allmännyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbands beigetreten, die ebenfalls das Ziel einer CO₂-freien Energieversorgung bis 2030 hat.

Nachhaltiger Neubau und Umbau

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Das unter der Marke BUWOG firmierende

Developmentgeschäft ist sowohl in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) in Deutschland und Österreich als auch in der Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung im Rahmen der Entwicklung der Bestandsquartiere in Deutschland aktiv. Die Aktivitäten des BUWOG-Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom Chief Development Officer (CDO) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben.

Bestimmt wird unser Handeln von einem ganzheitlichen Quartiersgedanken, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen im Sinne eines Developments bündeln. Dazu zählt auch der verstärkte Fokus auf Aufstockung und Nachverdichtung, um so zusätzlichen Wohnraum bei gleichzeitiger Minimierung von Flächenversiegelung zu schaffen. Erweitert wird unser Ansatz durch unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse zum gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum

Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren. Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia intensiv auf eine optimierte energetische Gestaltung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies erreichen wir u. a. durch die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der Neubaukriterien des österreichischen „klimaaktiv Pakts“.

Als wichtigster nicht finanzieller Leistungsindikator im Development dient der **durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche**. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstandsfreigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden. Im Jahr 2022 betrug der **durchschnittliche Primärenergiebedarf 37,7 kWh/m² und Jahr** und lag damit unter dem Niveau des Vorjahres und unter dem Ziel für das Jahr 2022, bei dem wir von einem gegenüber 2021 deutlich höheren Wert ausgegangen waren. Grund dafür ist insbesondere die frühere Fertigstellung eines im Verhältnis großen Projekts mit niedrigem Primärenergiebedarf. Für 2023 rechnen wir mit einem deutlich niedrigeren Primärenergiebedarf.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau*	kWh/m ² p. a	38,6**	37,7	31,3

* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeobjekte und Aufstockungen.

** Exkl. Deutsche Wohnen.

Darüber hinaus ist im Berichtsjahr ressourcenschonendes und umweltbewusstes Bauen und insbesondere die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus stärker in den Vordergrund gerückt. Im Rahmen unseres Dialogprozesses „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ haben wir gemeinsam mit Vertretern der Wissenschaft, Baustoffherstellern, Planern und Bauindustrie die erforderlichen Rahmenbedingungen für klimaneutrales Bauen diskutiert. Die Ergebnisse haben wir im November auf unserer Abschlusskonferenz vorgestellt und mit Vertretern der Politik diskutiert. Vonovia hat sich dabei zu einer stärkeren Berücksichtigung der Lebenszyklusbetrachtung und zum verstärkten Einsatz nachhaltiger und aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellten Baustoffe verpflichtet. Ebenso soll die Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen und Bauprodukte sowie die stärkere Kooperation mit unseren Lieferanten zukünftig eine größere Bedeutung haben.

Im Jahr 2023 werden wir diese Ziele in konkrete Maßnahmen überführen und unsere Prozesse dahingehend weiterentwickeln. Der Dialogprozess zeigt dabei auf, dass insbesondere die Politik die Rahmenbedingungen anpassen muss und fordert u. a. die Harmonisierung und Vereinfachung der Regularien, die Beschleunigung der Zulassungsverfahren für nachhaltige Materialien, höhere Fördersätze für die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, die Stärkung zentraler Sammel- und Rücknahmesysteme sowie verpflichtende Rückbaukonzepte für Neubauten.

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Zahlreiche Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdgeschossesebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeinseleffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Zudem

wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet.

Sozialbelange

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

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

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

Daher rückt das Quartier, das direkte Lebensumfeld der Menschen, zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft. Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und mit ihrem Wohnort identifizieren. Hinzu kommt, dass die Quartiersperspektive der Startpunkt für vernetzte ökologische und soziale Maßnahmen ist.

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

Der **quartiersbezogene, ganzheitliche Blick auf das Portfolio** erweitert unsere Maßnahmenpalette für die Gestaltung

unseres Bestands um vernetzte Ansätze und neue technische Möglichkeiten und hilft uns somit, sozial und ökologisch zukunftsfähige Orte des Zusammenlebens zu entwickeln. Der Quartiersansatz entfaltet insbesondere durch die dort möglichen Synergieeffekte sein Potenzial. Unsere Quartiersentwicklungen werden dabei an klaren Klimaschutzvorgaben ausgerichtet. Durch innovative Konzepte bieten sie eine gute Plattform, um den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig und resilient sind.

Ökologische und soziale Aspekte ergänzen sich im Quartiersansatz. Vonovia betrachtet daher beide Ebenen gleichermaßen und setzt sich für das soziale Miteinander vor Ort ein. Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens werden erst durch die Quartiersausrichtung steuerbar und wirkungsvoll. Dabei werden Städte und Kommunen, lokale Akteure und auch unsere Mieter eingebunden, um gemeinschaftliche Lösungen für das Quartier zu erarbeiten. Hierzu werden unterschiedliche Partizipationsverfahren, Instrumente und Kooperationen genutzt, z. B. die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Etablierung von Serviceangeboten, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern.

Das Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen ist der Ort der operativen Umsetzung des Quartiersgedankens bei Vonovia. 2022 befanden sich **deutschlandweit 18 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.600 Wohneinheiten** in diesem auf mehrere Jahre ausgelegten Programmansatz. Er wird im Rahmen der Integration auch auf die Bestände von Deutsche Wohnen erweitert und fortentwickelt.

Das eingetrübte Investitionsklima im Berichtsjahr führte jedoch dazu, dass wir den Start neuer Quartiersentwicklungen an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen mussten. Die im Berichtsjahr seitens der Öffentlichen Hand häufig veränderten Förderbedingungen – z. B. für Anforderungen an Energiestandards bei Neubauten und der plötzliche Wegfall von Förderkulissen – erschweren die notwendigerweise langfristig ausgerichtete und komplexe Planung von Quartiersentwicklungen immens. Dabei sind wir gerade hier auf verlässliche Fördersysteme angewiesen. Wir versuchen dennoch, die Planungen weiterer mehrjährig ausgerichteter Quartiersentwicklungen voranzutreiben und halten unbeirrt an unserem langfristigen Ziel fest, perspektivisch alle Urban Quarters des Portfolios im Rahmen von Quartiersentwicklungen zu optimieren.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022	Planwert 2023
Investitionsvolumen für Quartiersentwicklung in Deutschland (im Geschäftsjahr)*	Mio. €	61,6	78,5	62,8

* Exkl. Deutsche Wohnen, Planwert 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Die für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 117,8 Mio. € konnten daher nicht vollständig eingesetzt werden. Auch für 2023 rechnen wir mit einem reduzierten Investitionsvolumen. Wir bereiten dennoch weitere Quartiere planungstechnisch so weit vor, dass wir diese direkt in die Umsetzung bringen können, sobald das Investitionsumfeld dies ermöglicht. Wir wollen die damit verbundene Übergangsphase nutzen, um die internen Strukturen und Prozesse – im Sinne von Standardisierung, Innovationen, Lernen und Vernetzung – zu verbessern und aus der Krise gestärkt hervorgehen zu können.

Quartiersentwicklung ist komplexe Teamarbeit und erfordert umfangreiche und zukunftsweisende Kompetenzen aller Mitarbeitenden für die erfolgreiche Umsetzung vor Ort. Vonovia verfolgt hierbei den Ansatz, zentral Unterstützungsleistungen für die Entscheider und Umsetzer vor Ort anzubieten und den Best-Practice-Transfer sicherzustellen. Über das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat Quartiersakademie bildet Vonovia Mitarbeitende zu Experten in der Quartiersentwicklung aus. Neben der Vermittlung innovativer Konzepte und eines Grundwissens zur Entwicklung und Bewirtschaftung der Quartiere von morgen steht die Ausbildung spezifischer Kompetenzen im Fokus der Quartiersakademie. Gleichzeitig wird ein systematischer Erfahrungsaustausch zu quartiersbezogenen Themen unter den Teilnehmenden ermöglicht. Dieser wird unterstützt durch ein konzernweit nutzbares, online-gestütztes Knowledge-Management-System, den Vonovia Guide.

Um die Forschung rund um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier weiter voranzutreiben, unterhält Vonovia eine Stiftungsprofessur – übernommen von Prof. Dr. Jan Üblacker an der EBZ Business School in Bochum.

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

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden ebenfalls von den Regionen verantwortet und gesteuert – genau

wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

Wohnen zu fairen Preisen

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

Diese bereits bestehende hohe Nachfrage wird durch den aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine resultierenden Zustrom an Geflüchteten weiter verstärkt. Die stark steigende Nachfrage trifft auf ein gleichzeitig ungünstiger werdendes Investitionsumfeld, das sich aus steigenden Bau- und Grundstückskosten, sinkender Förderung, fehlenden Fachkräften sowie überproportional gestiegenen Zinsen ergibt.

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

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

Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Development – weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den

Wohnungsmärkten. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieter sozial verträglich zu gestalten und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen. Im Berichtsjahr 2022 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,20 €/m²**.

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist der konzernweite Portfoliobestand von Vonovia insbesondere in Berlin stark gewachsen. Gleichzeitig zeigt sich die Wohnsituation gerade dort äußerst angespannt. Als verantwortungsbewusste Partner haben Vonovia und Deutsche Wohnen bereits 2021 gemeinsam Zeichen gesetzt, dass wir an der Situation – und im Verhältnis zwischen Politik, Gesellschaft und Wohnungsunternehmen – in Berlin etwas ändern wollen.

Im Rahmen des 2021 mit dem Berliner Senat vereinbarten „Zukunfts- und Sozialpakts Wohnen“ haben wir drei freiwillige Zusagen gegeben: die kommunalen Wohnungsbestände zu stärken, mehr neue Wohnungen zu bauen und Steigerungen bei den Bestandsmieten zu begrenzen. Im Juni 2022 hat Vonovia – als eines von nur zwei privaten Wohnungsunternehmen – das „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ unterzeichnet, das damit die bisherige Vereinbarung ablöst und mindestens bis 2027 gilt. Das Bündnis schafft nun eine neue, deutlich über die alte Vereinbarung hinausgehende Grundlage für die Zusagen an die Berliner Mieterinnen und Mieter.

Deutsche Wohnen hat darüber hinaus mit dem sogenannten „Mietersprechen“ eine eigene Regelung, die noch bis Mitte 2024 für deren Bestand Gültigkeit hat und parallel zum Berliner Bündnis fortbesteht. Grundsätzlich gilt aber immer die für unsere Mieter günstigere Vereinbarung.

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022
Durchschnittliche Miete	€/m ²	7,33	7,49

Auch in weiteren Städten und Gemeinden bieten wir geförderten – in Deutschland sind derzeit rund 41.000 unserer Wohnungen preisgebunden – sowie frei finanzierten Wohn-

raum für Menschen mit niedrigen Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Diese können unterschiedliche Schwerpunkte haben: In Frankfurt am Main adressieren wir u. a. das Thema Wohnungslosigkeit, in Köln steht eine Neubauoffensive im Fokus und in Dresden geht es um die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sowie um die gemeinsame Entwicklung von Quartieren und einer abgestimmten Klimastrategie.

Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeiten möchte und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

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

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

Ebenfalls weiterhin Gültigkeit haben unser besonderer Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre, der auch – ab Januar 2023 – auf den Bestand von Deutsche Wohnen ausgedehnt wurde oder auch die aktive Begleitung von Menschen, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind.

Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten haben viele Mieter Sorge vor hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen. Wie in der Corona-Pandemie gilt auch hier das Versprechen, dass niemand, der aktiv an einer Lösungsfindung mitwirkt, aufgrund nicht leistbarer Energiekosten aus seiner Wohnung ausziehen muss. Hierzu haben wir ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt, um den gestiegenen Kosten durch Energiekrise und Inflation entgegenzuwirken. Dazu gehören u. a. die Reduktion der Heiztemperatur in unseren Beständen, um Energie zu sparen, Energiespartipps, Hilfestellungen bei der Beanspruchung

staatlicher Leistungen oder auch individuelle Lösungen, wenn Energiekosten nicht aufgewendet werden können.

Das Jahr 2022 stand vorrangig unter dem Eindruck des Leids in der Ukraine. Hier war – wie schon bei der Fluchtbewegung 2015 in vergleichbarer Situation – schnelle und pragmatische Hilfe gefragt. Insbesondere in den Ballungszentren Berlin und Dresden haben Mitarbeitende des Unternehmens auf verschiedenen Ebenen unterstützt – sei es bei der Bereitstellung von Wohnraum, aber auch durch Möbelspenden, freiwilliges Engagement oder Spenden an Hilfsorganisationen. Deutsche Wohnen – mit ihrem Fokus auf Berlin – hat unter dem Hashtag #Wirhelfen zahlreiche dieser und weiterer Aktionen durchgeführt.

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

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

Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

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

Wir passen unsere Angebote auch diesen sich ändernden Wohnanforderungen an. Dabei möchten wir erreichen, dass unsere Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es wichtig, dass weiterführende niedrigschwellige Pflegeangebote zur Verfügung stehen.

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

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. 2022 konnten rund 10.100 Wohnungen barrierearm (teil-)modernisiert werden. Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten können wir für das Jahr 2023 nur von einem Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen von rund zehn Prozent der Neuvermietungen ausgehen. Wir planen aber, diesen Anteil baldmöglichst wieder auf das angestammte Niveau zurückzuführen. Ab 2023 hat sich Deutsche Wohnen mit ihren Beständen dem Programm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung angeschlossen.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen (in Deutschland)*	%	30,0	32,4	rund 10

* Beinhaltet sowohl Maßnahmen bei Mieterwechsel als auch Modernisierungen auf Mieterwunsch; Anzahl Neuvermietungen nach Like-for-like-Betrachtung ohne neu errichteten Wohnraum. Exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Das für Vonovia neue, separat berichtete, Segment Pflege setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In

diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2022 insgesamt 3.798 Mitarbeitende im Pflegedienst oder in der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflege-

geschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet, von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien, die von anderen Trägern bewirtschaftet werden.

Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, eine aktive Lebensweise und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Das Nachfrageumfeld war im Geschäftsjahr weiterhin auf hohem Niveau stabil. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich seniorengerechte Dienstleistungen angeboten. Mit dem Segment Pflege leistet Deutsche Wohnen einen wesentlichen Beitrag zum demografischen Wandel.

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

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

Kundenzufriedenheit und Servicequalität

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

Unser zentraler, mehrsprachig aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere

Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen und Dresden und seit Januar 2023 auch in Berlin. Damit tragen wir dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen – und dem damit verbundenen Zuwachs an Kunden – Rechnung. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können.

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die **Digitalisierung unserer Servicefunktionen** voran. Wichtigster Kanal hierfür ist die Mieter-App, die bereits über eine halbe Million Downloads aufweisen kann und von rund 145.000 Usern aktiv genutzt wird. Die 2021 neu implementierten Funktionen in der App, der digitale Mietvertrag und die Wohnungssuche, wurden gut angenommen. 2022 kam die Funktionalität um die Bereitstellung fernauslesbarer Verbrauchsdaten dazu. So können wir eine vollständige Customer Journey in der Mieter-App abbilden: von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskunden-themen. Die Kunden-App hat damit das – bislang parallel laufende – Kundenportal abgelöst. Dieses wurde zu Beginn des 4. Quartals 2022 abgeschaltet.

Die Kundenzufriedenheit wird über eine quartalsweise Kundenbefragung erhoben und drückt sich im Customer Satisfaction Index (CSI), dem Kundenzufriedenheitsindex, aus. Sie fließt als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße und Bestandteil des SPI in die Vorstandsvergütung ein. Im Jahresvergleich konnten wir erneut ein **Allzeithoch im CSI** für Vonovia erreichen und damit das bislang beste Ergebnis vom Vorjahr noch einmal übertreffen. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft zu festigen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.

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

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Steigerung der Kundenzufriedenheit (Customer Satisfaction Index (CSI) in Deutschland)*	%	+4,5	+1,3	auf Vorjahresniveau

* Customer Satisfaction Index (CSI) im Glossar, exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat Deutsche Wohnen weiterhin ihre etablierte jährliche Mieterbefragung durchgeführt. Diese setzt sich aus unterschiedlichen Parametern zusammen und fragt nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation der

Kunden von Deutsche Wohnen sowie nach der Zufriedenheit von Deutsche Wohnen als Vermieterin. Sie ist nicht mit dem CSI von Vonovia vergleichbar. Die Zufriedenheit von Deutsche Wohnen als Unternehmen stieg im Jahresver-

gleich um fast drei Prozentpunkte 2022: 83,4 %; 2021: 80,7 %). Der Wert für die Zufriedenheit mit der Wohnung blieb auf konstant hohem Niveau und verbesserte sich leicht auf 87,2 % (2021: 86,6 %). Für 2023 ist erstmals eine konsolidierte Erhebung über den CSI geplant.

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

Arbeitnehmerbelange

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

Attraktivität als Arbeitgeberin

Vonovia setzt mit Fokus auf den gewerblichen Bereich auf eine Insourcing-Strategie, d. h. zentrale Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – werden größtenteils von eigenen Beschäftigten des Unternehmens übernommen. Aufgrund der damit verbundenen Unabhängigkeit vom Markt, können wir Synergien schöpfen, ein gleichbleibend hohes Niveau anbieten sowie Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Fachkräften, z. B. Handwerksdienstleistungen, reduzieren.

Entsprechend haben wir unsere Personalstrategie im Berichtsjahr mit Fokus auf die **drei zentralen Hebel – Recruiting, Aus-/Weiterbildung sowie Bindung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** – konsequent weiterentwickelt.

Im Recruiting setzen wir auf ein Maßnahmenbündel, das sich aus der Weiterentwicklung des Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland sowie einem optimierten Ausbildungskonzept und gezielter Weiterqualifizierung technischer Fach- und Hilfskräfte zusammensetzt.

Auch die eigene Ausbildung spielt für den künftigen Personalbedarf eine wichtige Rolle. Daher wollen wir die Ausbildungszahlen auf einem hohen Niveau halten bzw. weiter erhöhen. 2022 konnten wir die Zahl der Auszubildenden – von 561 im Jahr 2021 auf 617 Auszubildende – erneut steigern und einen neuen Höchstwert für Vonovia erreichen. Auf-

grund der Integration von Deutsche Wohnen ist der Standort Berlin auch für die Ausbildung in seiner Bedeutung gestiegen. Daher soll hier ein neues Ausbildungszentrum für die handwerkliche Ausbildung entstehen, welches zum Ausbildungsstart im Jahr 2023 seinen Betrieb aufnehmen soll. In Österreich haben wir die Lehrlingsausbildung 2021 neu implementiert. So werden im Berichtsjahr derzeit fünf Lehrlinge durch ihre Ausbildung begleitet, wovon vier bereits ihr drittes Lehrjahr erreicht haben. Ergänzend ist auch ein Trainee-Programm bei der BUWOG angelaufen. Bei unserer schwedischen Unternehmenstochter wird insbesondere auf lokale Recruiting- und gezielte Outreach-Maßnahmen, z. B. in Schulen und im Quartier, gesetzt, wobei im Berichtsjahr rund 800 junge Menschen (davon 60 direkt bei Victoriahem) in ein Arbeitsverhältnis vermittelt werden konnten.

Flankiert werden unsere Recruiting-Maßnahmen durch gezielte Stellenanzeigen und Image-Kampagnen, die über verschiedene Medienkanäle wie Rundfunk oder Social Media geschaltet wurden. Hierzu zählt u. a. unser 2021 etabliertes Format „Hand aufs Werk“, das im aktuellen Berichtsjahr ausgeweitet wurde.

Unsere ebenfalls im Jahr 2021 aufgenommene Initiative zur Anwerbung von Fachkräften aus den Bereichen Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau aus Kolumbien in Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit mündete im Herbst 2022 in eine künftige Beschäftigung der neuen Fachkräfte an mehreren Vonovia Standorten. Ein zweiter Durchlauf der Initiative wurde indessen in Kolumbien angestoßen. Das Anwerbeverfahren stellt einen weiteren Baustein unserer Recruiting-Strategie dar, den wir in Zukunft weiter ausbauen möchten.

Neben der Rekrutierung neuer Fachkräfte sowie der Ausbildung ist das Halten und Binden der bestehenden Belegschaft der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie. Vonovia hat dabei den Anspruch, sich stetig von innen heraus zu verbessern und die mitgebrachten Potenziale wie Talente unserer Beschäftigten individuell zu fördern. In unserer Vonovia Akademie bauen wir Kompetenzen und Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Trainingsprogramme, kuratierte Lerninhalte und Leitfäden erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende zu den Themen Selbstmanagement und Storytelling sowie Führungsthemen sollen die Weiterbildung und Qualifizierung bei Vonovia künftig insgesamt agiler und personalisierter gestalten.

In Zeiten deutlich gestiegener Preise für Gas, Strom und allgemeine Lebenshaltungskosten möchte Vonovia mittels einer über 24 Monate ausgezahlten Inflationsausgleichs-

prämie von insgesamt bis zu 3.000 Euro sowie einer einkommensabhängigen Entgelterhöhung zum einen die guten Leistungen der Mitarbeitenden würdigen und gleichsam die eigene Wettbewerbsfähigkeit als Arbeitgeber sichern. Die Leistungen gelten für den Großteil der Belegschaft von Vonovia in Deutschland sowie von Deutsche Wohnen und wurden in konstruktiven Beratungen gemeinsam mit den Mitbestimmungsgremien vereinbart. Den Fokus haben wir dabei auf Einkommensgruppen gelegt, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Diese können durch die kombinierten Regelungen mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter für das Kalenderjahr 2023 rechnen.

Während die Pandemie auch im aktuellen Geschäftsjahr das Arbeitsleben und die Arbeitsorganisation bei Vonovia weitgehend bestimmt hat, haben sich die seit 2021 fortlaufend etablierten Modelle des hybriden Arbeitens sowie unsere Transformationsschritte hin zu flexiblen und digitalisierten Arbeitsprozessen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin bewährt. Dementsprechend haben die zwischen Konzernleitung und Betriebsrat bereits 2019 ausgehandelte

Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten sowie entsprechende Vereinbarungen für die österreichischen Kolleginnen und Kollegen bei der BUWOG weiter Bestand.

Die HR-Prozesse des Unternehmens unterstützen diese Flexibilität durch den sukzessiven Ausbau und die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen bei Vonovia. So erleichtert eine Vielzahl gebündelter Funktionen wie die Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung bereits für zahlreiche Unternehmensbereiche das ortsungebundene Arbeiten unserer Mitarbeitenden.

Zum 31. Dezember 2022 waren **15.915 Mitarbeiter** (31. Dezember 2021: 15.871) und 926 (31. Dezember 2021: 857) Auszubildende bei Vonovia beschäftigt. Davon sind 3.798 Mitarbeiter und 309 Auszubildende dem Segment Pflege und 54 Mitarbeiter SYNVIA zuzuordnen. Dieses ist in der folgenden tabellarischen Darstellung nicht umfasst. Weitere Informationen zum Segment Pflege finden sich im Abschnitt [→ Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel](#).

Mitarbeiterkennzahlen*

Kategorie	Einheit	2021	2022
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	12.088	12.063
davon Frauen	Anzahl	3.414	3.404
davon unbefristet	Anzahl	11.137	11.180
Nationalitäten**	Anzahl	74	84
Durchschnittliches Alter gesamt	Jahre	42,8	43,3
Menschen mit Behinderung**	Anzahl	344	346
Auszubildende gesamt**	Anzahl	561	617
davon kaufmännisch	Anzahl	185	215
davon handwerklich-technisch	Anzahl	376	402
Ausbildungsquote**	%	4,6	5,1

* Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (ohne Segment Pflege und SYNVIA; 2021 inkl. SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende - 54 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

** Ohne Schweden. Berücksichtigt wurden Deutschland und Österreich.

Im Berichtsjahr 2022 wurden die Prozesse und Systeme von Deutsche Wohnen auf die Plattform der Vonovia integriert. Auf beiden Unternehmensseiten wurden im Rahmen der Integrations-Kampagne „ZusammenWachsen“ verschiedenartige Teambuilding-Maßnahmen umgesetzt, um die beiden Unternehmenskulturen und die Beschäftigten beider Belegschaften unter einem Konzerndach zusammenzuführen. Prozessbegleitend hat Deutsche Wohnen ihren Mitarbeitenden Weiterbildungsmaßnahmen, z. B. zum Umgang mit Veränderungen in Organisationen und Transformationsprozessen, angeboten, um gezielt den Integrationsprozess zu unterstützen.

Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten. Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich sowie seit Juli 2022 auch bei Deutsche Wohnen werden von Betriebsräten vertreten.

Die **Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** ist für uns ein zentrales Anliegen und daher entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bewerten zu können. Die Veränderung des Mitarbeiterzufriedenheitswerts bildet seit dem letzten Berichtsjahr einen Bestandteil der wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl des Konzerns - des SPI - und gibt regelmäßig Auskunft über den Grad der Attraktivität von Vonovia als

Arbeitgeberin. Nach unserer umfassenden Befragung im letzten Berichtsjahr haben wir unserer Belegschaft im Rahmen einer konzernweiten Zwischenerhebung auch in

diesem Jahr die Möglichkeit gegeben, Vonovia als Arbeitgeberin zu bewerten.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit*	Prozentpunkte	+5,0**	-8,0	über Vorjahresniveau

* Exkl. Deutsche Wohnen, Ziel 2023 inkl. Deutsche Wohnen.
 ** In Bezug zur Befragung 2019 (der Zeitvergleich umfasst Deutschland und Österreich, Schweden hat 2019 nicht teilgenommen).

Ungleich der Vorjahre haben die Mitarbeitenden im aktuellen Jahr eine übergreifende Frage erhalten, mittels der sie ihre allgemeine Zufriedenheit mit ihrem Arbeitsplatz insgesamt bewerten und an uns zurückmelden konnten. Im Ergebnis muss Vonovia hier erstmals einen Rückgang der Vorjahressteigerung um 8 Prozentpunkte verzeichnen. Daher wollen wir gemeinsam mit konstruktiven Maßnahmen zu einer Rückkehr zum Vorjahresniveau beitragen. An diesem Ziel halten wir unvermindert fest. Bis 2021 hat Deutsche Wohnen Befragungen zur Messung der Mitarbeitendenzufriedenheit im eigenen Konzernverbund durchgeführt. Aufgrund des laufenden Integrationsprojekts wurde die Befragung im aktuellen Geschäftsjahr ausgesetzt. Nach erfolgter Integration wird die unternehmensweite Mitarbeitendenzufriedenheit wieder – mit Einbezug der Kolleginnen und Kollegen von Deutsche Wohnen – gemessen.

In Österreich stieg der sogenannte Trust Index um 15 Prozentpunkte im Vergleich zur Befragung im Jahr 2019. Dies führte zu einer erfolgreichen Zertifizierung im Jahr 2021. Mit der zusätzlichen erstmaligen Teilnahme am „Cultural Audit“ im Jahr 2022 zählt die BUWOG nun offiziell zu den 40 besten Arbeitgebern Österreichs.

Vielfalt und Chancengerechtigkeit

So vielfältig und international wie unsere Mieterschaft ist auch unsere Belegschaft bei Vonovia: Während in unseren Wohnungen und Quartieren Menschen aus mehr als 140 Nationen ein Zuhause gefunden haben, sind in unserem Gesamtkonzern Kolleginnen und Kollegen aus über 80 Ländern beschäftigt. Sie gehören unterschiedlichen Altersgruppen, Religionen oder Weltanschauungen an, haben verschiedene körperliche Beeinträchtigungen, sozioökonomische Prägungen und leben nach verschiedenen geschlechtlichen Identitäten und sexuellen Orientierungen.

Diese **Vielfalt sehen wir als eine große Stärke und Chance**, die wir gezielt fördern und deren sich darin bietenden Wettbewerbsvorteil wir nutzen wollen. Umgekehrt betrachten wir es als Risiko für das Unternehmen, Diversitätserwartungen nicht erfüllen zu können und haben es daher in unseren Risikokatalog mit aufgenommen. Aktuell bewerten

wir dieses Risiko nur mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (<5%).

Auch wenn wir daraus ableiten, dass wir bereits ein großes Maß an Chancengerechtigkeit und das Ausleben und Fördern von Vielfalt im Unternehmen realisieren konnten, setzen wir kontinuierlich weitere Maßnahmen in diesem Kontext um bzw. passen unsere Maßnahmen sich verändernden Rahmenbedingungen an. So aktualisieren wir unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten und setzen weiterhin verstärkt auf die Integration ausländischer Fachkräfte und geflüchteter Menschen sowie eine hohe Flexibilisierung der Arbeitszeit, um allen Mitarbeitenden eine lebensphasenorientierte Arbeitszeitgestaltung zu ermöglichen. Um das Thema Diversität künftig noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wird aktuell ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ – konzipiert, das 2023 ausgerollt werden soll.

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

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – vor allem aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2% an der Gesamtbelegschaft (ohne SYN VIA)

deutlich unterrepräsentiert sind. Der SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“ verdeutlicht, dass wir darauf achten, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der Definition des Zielwerts – 30 % bis 2026 – haben wir uns an

der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet. Darüber hinaus ist die BUWOG seit 2017 mit dem staatlichen Gütesiegel als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifiziert, welches zuletzt 2020 erneut bestätigt wurde.

Wesentlicher Leistungsindikator – SPI

Kategorie	Einheit	2021	2022	Ziel 2023
Anteil Frauen in Führungspositionen (erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)*	%	28,0**	25,1	28,6

* Exkl. Segment Pflege und SYNVIA.

** Exkl. Deutsche Wohnen.

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

Verankerung im Unternehmen

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich HR zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Ab dem 1. Januar 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen.

In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Die organisatorische Integration von Deutsche Wohnen ist mit Ausnahme der SYNVIA-Gruppe sowie der Gesellschaften des Geschäftsfelds Pflege und Betreutes Wohnen zum 1. Januar 2023 abgeschlossen (siehe → [Pflege und Betreutes Wohnen](#)).

Bekämpfung von Korruption und Bestechung

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

Governance und Compliance

Das Fundament unseres Geschäftsmodells basiert auf einer zuverlässigen, transparenten und vertrauensvollen Unternehmensführung, die das Unternehmen verantwortungsbe-

wusst und unabhängig leitet und überwacht. Ihre Vorbildfunktion ist entscheidend dafür, Glaubwürdigkeit – und damit Vertrauen bei unseren Stakeholdern – aufzubauen und zu festigen. Dies gilt auch für das gesetzeskonforme Verhalten. Über die konsequente Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen und insbesondere auch der selbst auferlegten – kann durch Verlässlichkeit Vertrauen entstehen. Umgekehrt kann missbrauchtes Vertrauen der Reputation und dem Geschäftserfolg des Unternehmens schaden.

Der Aufbau, die Umsetzung sowie die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems ist daher Ziel unserer Governance-Bemühungen. Konzernweite [Leitlinien und Geschäftsprinzipien](#) dienen hier als Rahmen: Unser Geschäftsverständnis, unser Code of Conduct, der Geschäftspartnerkodex oder auch die Grundsatzerklärung unseres Vorstands zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte geben die Maxime des Handelns vor. Mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem [Bekennnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex](#) tragen wir dieser Haltung Rechnung.

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

Die im Geschäftsjahr 2021 auf Führungskräfteebene durchgeführte konzernweite (exklusive Deutsche Wohnen), webbasierte Compliance-Risikoanalyse hatte Verbesserungspotenziale in den Bereichen Geldwäscheprävention und IT-Sicherheit identifiziert, während die anderen Bereiche

als gut bis sehr gut aufgestellt angesehen wurden. Als eine Maßnahme daraus wurde zum 1. Januar 2022 der Datenschutzbereich umstrukturiert und im Fachbereich Compliance zentral zusammengeführt. Dies führt zu einer Vereinfachung der internen Prozesse und damit zu deren besseren Absicherung.

Regelmäßige Schulungen bilden die Basis, um Fehlverhalten präventiv zu vermeiden. Ein **umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen** ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Nachdem 2021 die Digitalisierung von Schulungsformaten, beispielsweise zu den Pflichtschulungen zum Code of Conduct sowie zum Datenschutz, im Vordergrund stand, konnten wir im Berichtsjahr das Compliance-Schulungsangebot um fünf neue Formate erweitern: Pflichtschulungen zum Umgang mit Interessenskonflikten sowie zur Korruptionsbekämpfung adressieren alle Beschäftigten und werden jährlich wiederholt. Auch die zielgruppenspezifischen Schulungen erfolgen im jährlichen Turnus: Mit einem neuen Schulungsformat für den Vertrieb zum Thema Geldwäscheprävention reagieren wir auf die Empfehlungen aus der Compliance-Risikoanalyse. Ebenso neu im Programm sind eine Schulung zum Thema Korruption und Betrugserkennung, die sich an alle Führungsebenen richtet, sowie eine Schulung zum Thema Vertragsabschlüsse für den Development-Bereich.

Das im Jahr 2021 ausgeweitete System für das Beschwerdemanagement und zum **Schutz von Whistleblowern** arbeitet seitdem im Regelbetrieb. Abgesichert durch [Konzernrichtlinien](#) zur Korruptionsprävention und -bekämpfung, zur Geldwäscheprävention, zum Hinweisgebersystem und zur Compliance steht die [anonyme Whistleblower-Hotline](#) nicht nur den Beschäftigten, sondern auch Externen wie Kunden und Geschäftspartnern in deutscher und englischer Sprache zur Verfügung. 2023 sollen bis zu sechs weitere Sprachen hinzukommen, um die sprachlichen Barrieren zu minimieren. Die Hotline ergänzt und erweitert das weiterhin fortbestehende System des unabhängigen Ombudsmanns. Sie ist auch im Partnerportal für Geschäftspartner eingebunden. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht des Unternehmens ein. Über die verschiedenen Elemente unseres Hinweisgebersystems sehen wir uns gut vorbereitet für die Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetzes, welches in Deutschland 2023 Gültigkeit erlangen soll.

Hinweise auf mögliche Diskriminierungsfälle können ebenfalls über das Hinweisgebersystem anonym eingebracht werden. Zusätzlich wurde ein weiteres Meldepostfach im Personalbereich eingerichtet, um mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz zu

erfassen. Dieses deckt in Deutschland vier europäische Antidiskriminierungsrichtlinien ab, die seit dem Jahr 2000 erlassen wurden.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Ein Compliance Committee, dem der Compliance Officer (aus dem Bereich Recht), die Compliance-Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören (Einbezug Österreich seit 2021 und Einbezug Schweden seit 2022), passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für die Weiterentwicklung zuständig. Der Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner im Unternehmen für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Er berichtet regelmäßig und in besonderen Fällen auf ad-hoc-Basis an den Vorstandsvorsitzenden. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt. Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

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

Wesentlicher Leistungsindikator

Kategorie	Einheit	2021	2022
Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)	Anzahl	0	0*

* Exkl. Segment Pflege.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden einzelne Korruptionsverdachtsfälle berichtet, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Darüber hinaus wurden mehrere sonstige Compliance-Verstöße oder -Verdachtsfälle gemeldet, denen jedoch insgesamt der Grad der Geringfügigkeit beigemessen werden kann.

Am 7. März 2023 wurde die Vonovia SE durch die Staatsanwaltschaft Bochum auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt. Hiernach besteht der Verdacht, dass die Vonovia SE bzw. ausgewählte verbundene Unternehmen Geschädigte sind aufgrund Betrugs, der Untreue, wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen, besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr. Inwieweit durch den effektiven Schaden auch Mietern ein Schaden entstanden sein könnte, ist noch nicht abschließend geklärt. Eine lückenlose Aufklärung der Vorfälle ist angestoßen. Hierfür wurde zusätzlich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit einer unabhängigen Untersuchung beauftragt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf weitere [→ Erläuterungen im zusammengefassten Lagebericht zur „Angabe zu Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS“](#) und [→ Ereignisse nach dem Bilanzstichtag](#). Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung des wesentlichen Leistungsindikators „Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle (in Deutschland)“ des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen für 2021 und 2022.

Achtung der Menschenrechte

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

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

Das Geschäftsmodell von Vonovia sieht den Bau sowie die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum vor.

Dabei ist unter Menschenrechtsgesichtspunkten insbesondere die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen relevant. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über den eigenen Technischen Service – und somit von eigenen Mitarbeitenden – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich einerseits die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und andererseits – durch die etablierten Maßnahmen im eigenen Geschäftsbereich – auch das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

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

Im Rahmen der regelmäßigen Bewertung unserer wesentlichen Lieferanten und Dienstleister über unser Partnerportal achten wir auch auf die Einhaltung der im Kodex genannten Kriterien. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel auch in einer Auftragsperre und Vertragsbeendigung münden kann. Dem Vertragsabschluss wird in Deutschland eine automatische Prüfung gegen die EU-Sanktionslisten vorgeschaltet, und der Bereich Compliance wird informiert, sobald eine Treffermeldung vorliegt. In Österreich überprüft der dortige Einkauf alle Kreditoren bei der Neuanlage sowie regelmäßig im halbjährlichen Rhythmus im Rahmen eines Compliance-Checks, der auch eine Sanktionslistenprüfung (über den Kreditschutzverband von 1870) umfasst. Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir zudem ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet wird und in dem sich etwaiges Fehlverhalten adressieren lässt. Der Bereich Einkauf ist seit dem 1. Januar 2022 dem Vorstandsressort des Chief Transformation Officer (CTO) zugeordnet.

Im Berichtsjahr haben wir die Konzernrichtlinie Einkauf überarbeitet, um u. a. Vorgaben für die Einhaltung der Sorgfaltspflichten sowie interne Governance-Verfahren weiter zu stärken. Die neue Richtlinie gilt konzernweit und ist seit dem 1. Januar 2023 in Kraft. Ebenfalls haben wir im

Berichtsjahr die sukzessive Integration der Lieferanten von Deutsche Wohnen in das Partnerportal der Vonovia aufgenommen. Die Strukturen des Zentralen Einkaufs von Vonovia wurden auf den Teilkonzern Deutsche Wohnen übertragen.

Des Weiteren haben wir uns im Berichtsjahr besonders der Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz gewidmet, das seit dem 1. Januar 2023 in Deutschland gilt. Dazu gehört auch die Überprüfung bestehender Leitlinien, Kodizes und Prozesse sowie die Verankerung von Zuständigkeiten. In diesem Zuge haben wir unsere Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte aktualisiert und in Form einer Konzernrichtlinie im Januar 2023 neu veröffentlicht.

Der Compliance Officer wurde zum 1. Januar 2023 als Menschenrechtsbeauftragter bestellt und berichtet zukünftig regelmäßig an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus relevanten Fachbereichen vereint. Das Gremium tagt ab dem Jahr 2023 mindestens vierteljährlich und tauscht sich zur laufenden Erfüllung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten von Vonovia aus. Im Berichtsjahr haben wir uns mit der Planung von Schulungen auseinandergesetzt, um zukünftig Mitarbeitende in relevanten Geschäftsbereichen noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren.

Im Berichtsjahr haben wir eine umfassende Risikoanalyse für unsere Lieferkette gestartet und erste prioritäre Risikofelder identifiziert. In unserer Grundsatzklärung beschreiben wir unser Vorgehen und die identifizierten Risikofelder im Rahmen der Risikoanalyse. Für den eigenen Geschäftsbereich lagen im Berichtsjahr keinerlei Hinweise auf Verstöße gegen die Einhaltung der Menschenrechte vor.

Vonovia hat unterschiedliche Verfahren eingerichtet, um Hinweise auf mögliche Missstände (wie z. B. Menschenrechtsverletzungen, Umweltverschmutzungen, sonstiges rechtswidriges Verhalten) von intern sowie extern zu ermöglichen (siehe → **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**). Im Berichtsjahr haben wir unser Hinweisgebersystem weiterentwickelt und werden im Jahr 2023 weitere Fremdsprachen integrieren.

Attraktivität am Kapitalmarkt

Das Jahr 2022 war ein bewegtes Jahr, nicht zuletzt auf den Kapitalmärkten. Anleger sind weiterhin bezüglich hoher Inflationsraten, steigender Zinsen, der Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums sowie des Rezessionsrisikos besorgt. Dies zeigt sich auch am Aktienkurs von Vonovia, der 2022 überdurchschnittlich nachgab. Wir beobachten dabei jedoch ein zunehmendes Auseinanderlaufen der Kapitalmarkterwartungen einerseits und der weiterhin stabilen Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits (siehe → **Vonovia SE am Kapitalmarkt**).

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

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

Wir legen Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der KfW und EIB. Von der EIB erhielt Vonovia im November 2022 einen unbesicherten Kredit in Höhe von 600 Mio. €, um das mehrjährige energetische Gebäudemodernisierungsprogramm des Unternehmens zu unterstützen. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein runden unsere Palette ab. Das ermöglicht uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen.

Einen **besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie nehmen nachhaltige Anleihen** ein. Nachdem wir im Jahr 2021 unseren ersten Green Bond emittieren konnten, waren 2022 bereits alle sieben platzierten Anleihen in Höhe von insgesamt 4 Mrd. € und 1,25 Mrd. SEK nachhaltig ausgerichtet – davon drei Green Bonds und vier Social Bonds. Wir bedienen damit gezielt den Kapitalmarktbedarf, wie die mehrfache Überzeichnung der Order-Books zeigen konnte.

Die Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) richtet sich an Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen. Diese Gruppen müssen sich gemäß der SFDR bei ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Wir haben unser Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie (Umweltziel 1 – Klimaschutz). So hat beispielsweise ein nach Artikel 9 SFDR klassifizierter Fonds die Möglichkeit, in die Green Bonds von Vonovia zu investieren. Unser [Sustainable Finance Framework](#) sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Anleihestrategie haben wir auf unserer Investor-Relations-Webseite veröffentlicht.

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

Nach zweijähriger, Corona-bedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte Capital Markets Day in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen Dekarbonisierungstool, die Energiezentrale der Zukunft sowie „Internet of Things“ näher beleuchtet. Abgeschlossen haben wir den Capital Markets Day mit einer Property Tour in Bochum, wo wir u. a. unsere „Energiezentrale der Zukunft“ gezeigt und erklärt haben, in der wir basierend auf der Idee eines Reallabors innovative Energiesysteme erforschen und in der praktischen Umsetzung testen.

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

Auch im Jahr 2022 haben wir unser **gutes bis sehr gutes Niveau bei allen für Vonovia und ihre Investoren relevanten ESG-Ratings und Benchmarks** halten und punktuell weiter verbessern können. So sind wir weiterhin im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe als auch u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50-ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS-ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei MSCI ESG-Ratings konnten wir 2022 in die höchste Bewertungskategorie (AAA) aufsteigen, während wir bei Sustainalytics zu den fünf Top-Performern im Real-Estate-Bereich (von 1.070 Unternehmen, Stand: 31. Dezember 2022) gehören.

**Wesentlicher Leistungsindikator:
Performance in relevanten ESG-Ratings***

Ratings	2021	2022
Sustainalytics ESG Risk-Rating	6,7	6,7
MSCI ESG	A	AAA
CDP Climate Change	B	B
ISS ESG	C	C
S&P Global CSA	68	71

* Aufgrund der Integration hat Deutsche Wohnen entschieden, auf eine eigenständige aktive Rating-Bearbeitung im Berichtsjahr zu verzichten. Eine explizite Ausweisung der Ratings des Teilkonzerns Deutsche Wohnen erfolgt nicht. Ab 2023 werden alle aktiven ESG-Ratings konsolidiert bedient.

Für 2023 haben wir uns das Ziel gesetzt, unsere guten Bewertungen in den entsprechenden ESG-Ratings auch für den integrierten Konzern konstant hoch zu halten und unsere Nachhaltigkeits-Performance weiterhin umfangreich und transparent gegenüber dem Kapitalmarkt darzustellen. Neben der regelmäßigen Überprüfung, ob wir in den relevanten Indizes gelistet werden, nutzen wir die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group auch für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

Im Unternehmen steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie aktiv – unter Einbindung der operativen Bereiche – die Beteiligung an den ESG-Ratings. Der Bereich Investor Relations und der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie sind beim CEO verankert. Entscheidungen bezüglich der ESG-Ratings werden im Nachhaltigkeitsgremium getroffen, das auch regelmäßig über die Entwicklungen in diesem Bereich informiert wird. Für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente ist der Bereich Finanzen und Treasury verantwortlich, der dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet ist.

Anlage 2

Allgemeine Auftrags- bedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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