

Was uns antreibt

Wohnen nachhaltig gestalten



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

☒ 102-14

in diesen für unsere Gesellschaft schwierigen Monaten erleben wir, wie wichtig es ist, dass alle an einem Strang ziehen: Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Wir werden das Coronavirus nur gemeinsam in den Griff bekommen. So ist es auch mit den anderen Themen, die uns gegenwärtig bewegen: mit dem sozialen Zusammenhalt und dem demografischen Wandel, mit dem Wohnraumangel in den Städten und auch mit der Nachhaltigkeit.

Unsere Mieterinnen und Mieter können sich darauf verlassen, dass sie nicht um ihr Zuhause fürchten müssen. So steht es auch in unserem Geschäftsverständnis. In der Pandemie haben wir dieses Versprechen noch einmal unterstrichen. Wir haben viele Monate auf Mieterhöhungen verzichtet. Wir haben Kündigungen gestoppt. Wir helfen weiterhin bei finanziellen Engpässen. Niemand muss wegen Corona aus seiner Wohnung ausziehen. Unser Härtefallmanagement und unsere Ü70-Regelung funktionieren.

Und wenn das Bundesverfassungsgericht vor wenigen Wochen den Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig einstuft, zeigen wir erneut, was wir unter Verlässlichkeit verstehen: Vonovia verzichtet in Berlin auf Mietnachforderungen in Höhe von bis zu 10 Millionen Euro. Denn es gibt eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern, die nicht dem Rat der Politik gefolgt sind und die gesparte Miete zur Seite gelegt haben. Wir wollen unsere Mieterinnen und Mieter nicht in die Situation bringen, ihre kompletten Einkommensverhältnisse offenlegen zu müssen.

Mit dem Nachforderungsverzicht ist das eigentliche Problem, der Wohnungsmangel in den Metropolen, natürlich noch nicht gelöst. Deshalb investieren wir weiter gezielt in den Bau von bezahlbarem Wohnraum. Im vergangenen Jahr konnten wir trotz Corona mehr als 2.000 Wohnungen fertigstellen.

Inzwischen ist sich die Politik rund um den Globus darüber einig: Das Thema Nachhaltigkeit entscheidet über die Zukunftsfähigkeit unseres Planeten und unserer Gesellschaft. Und die Politik hat auf diese Erkenntnis reagiert – auch in Europa: Der Green Deal der EU-Kommission sieht vor, dass Europa als erster Kontinent die Emissionen von Treibhausgasen auf nahezu Null herunterfährt. Und in Deutschland ist nach der Aufforderung des Bundesverfassungsgerichtes im April nach klar bezifferbaren Schritten für die Zeit nach 2030 hinaus aktuell absehbar, dass hier im Verlauf des Sommers noch neue konkrete Vorgaben folgen.

Unabhängig von dem, was noch kommt: Wir nehmen unseren Teil der Aufgabe an. Wir haben einen verbindlichen Klimapfad festgelegt, der uns zu einem klimaneutralen Gebäudebestand führt.

Allein mit energetischer Sanierung werden wir dieses Ziel nicht erreichen – trotz der deutlichen Einsparungen, die wir regelmäßig damit erzielen. Gemeinsam mit Partnern arbeiten wir an innovativen Konzepten, um die Lücke zu schließen. In einem Pilotprojekt in Bochum-Weitmar zeigen wir einen Baustein auf, mit dem es funktionieren kann: Mit Strom aus Photovoltaik-Anlagen erzeugen wir grünen Wasserstoff. Diesen speichern wir vor Ort für den Einsatz in Brennstoffzellen. Schließlich sorgt ein Energiemanagementsystem dafür, dass die Energie zur richtigen Zeit am richtigen Ort bereitsteht – als Strom oder Wärme. Oder für E-Ladesäulen.

Um unser Vorankommen in der Nachhaltigkeit messbar zu machen, haben wir 2020 eine zentrale nichtfinanzielle Größe eingeführt. Unser Nachhaltigkeits-Performance-Index, kurz SPI, misst konkrete Zielwerte, die wir uns für die Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung gesetzt haben. Dazu gehören neben der CO₂-Einsparung im Gebäudebestand die Fortschritte in den Bereichen altersgerechter Umbau, die Kunden- und die Mitarbeiterzufriedenheit sowie der Frauen-

anteil in den Führungsebenen. Der SPI steht seit diesem Jahr als zentrale Steuerungsgröße gleichberechtigt neben unseren finanziellen Kennzahlen und ist unmittelbar mit der Vergütung des Vorstands verknüpft.

Mit ihrer unmittelbaren Verankerung in unsere Unternehmenssteuerung haben wir unsere nachhaltigkeitsbezogenen Themen noch einmal eingehend überprüft und unsere Ausrichtung weiter geschärft. Im Zuge dessen ist unser Nachhaltigkeitsbereich gewachsen und die Verzahnung mit unseren Unternehmensprozessen hat sich weiter erhöht. Ich danke dem Nachhaltigkeitsteam ausdrücklich für ihren essenziellen Beitrag zu den erzielten Ergebnissen.

Denn dieser Weg ist auch wirtschaftlich für uns wichtig: Anleger investieren heute nur noch in Unternehmen, die ein präzises Bild davon haben, was sie zur Gesellschaft beitragen wollen. Und hier dürfen wir sagen: Unsere Arbeit wird anerkannt. Wir sind in den renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe aufgestiegen. Und wir haben eine Top-Platzierung im Nachhaltigkeitsranking der Rating-Agentur Sustainalytics.

Aber: Keine Anerkennung durch Rankings ersetzt für uns die Anerkennung durch unsere Kundinnen und Kunden im täglichen Miteinander. Und so haben wir auch 2020 unsere Leistungen ausgebaut, unsere Quartiere weiterentwickelt und uns in vielfältigen Projekten an der Stärkung des sozialen Zusammenlebens beteiligt.

Die Basis für unseren nachhaltigen Erfolg bleiben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für sie waren wir auch 2020 ein verlässlicher Arbeitgeber. Trotz der Krise konnten wir im vergangenen Jahr über 1.000 neue Menschen zu uns an Bord holen – und dazu noch 200 Auszubildende. Sie alle haben zu zahlreichen Fortschritten beigetragen.

Bevor ich Ihnen nun die weitere Lektüre empfehle, möchte ich noch einmal meine persönliche Betroffenheit zu den Schicksalsschlägen zum Ausdruck bringen, die die Pandemie gegenwärtig fordert. Ich versichere Ihnen: Jeden Fall, von dem ich und von dem wir bei Vonovia erfahren, nehmen wir als Erinnerung an unsere zentrale Aufgabe: für die Menschen da zu sein.

Bochum, im Mai 2021

Ihr



Rolf Buch

Nachhaltigkeit bei Vonovia

Unsere sieben Handlungsfelder im Überblick

Im Rahmen unserer im Jahr 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse haben wir elf wesentliche Themen in sieben Handlungsfeldern identifiziert. Im Handlungsfeld Umwelt und Klima haben wir uns zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu wirtschaften, im Handlungsfeld Zukunftsfähigkeit am Kapitalmarkt stellen wir unseren nachhaltigen Erfolg sicher. Wir übernehmen Verantwortung an jeder Stelle und überprüfen dies durch verschiedene Maßnahmen im Handlungsfeld Unternehmensführung und verantwortungsvolles

Wirtschaften. Im Handlungsfeld Wohnraum und Kunde stehen unsere Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt – wir bieten Wohnraum für alle. Dass dieser Wohnraum nachhaltig gestaltet wird, stellen wir im Handlungsfeld Nachhaltiges Bauen und Entwickeln sicher. Gestützt wird dies durch unsere vielfältigen und kreativen Mitarbeitenden, die im Handlungsfeld Unternehmenskultur und Mitarbeiter Berücksichtigung finden. Gemeinsam schaffen wir lebenswerte Quartiere, in denen sich Zusammenleben lohnt – unser letztes Handlungsfeld Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung.



Inhalt

Nachhaltigkeit bei Vonovia

- 7 Vonovia im Kontext aktueller Trends und Entwicklungen
- 9 Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail
- 14 Wesentliche Themen
- 18 Unsere Roadmap



Umwelt

- 21 Umwelt und Klima



- 38 Nachhaltiges Bauen und Entwickeln



Gesellschaft und Kunden

- 47 Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



- 57 Wohnraum und Kunden



Mitarbeiter

- 70 Unternehmenskultur und Mitarbeiter



Nachhaltige Unternehmensführung

- 83 Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung



- 92 Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

Informationen & Kennzahlen

- 101 ESG-Ratings und -Indizes
- 104 Über diesen Bericht
- 107 Kennzahlen
- 129 GRI Content Index
- 135 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
- 137 Kontakt, Impressum

Vonovia handelt im Sinne der Gesellschaft für eine nachhaltige Zukunft in der Wohnungswirtschaft und der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei setzen wir auf ganzheitliche Maßnahmen, die unsere Umwelt und jeden Einzelnen mit seinen individuellen Bedürfnissen im Blick behalten. Von erneuerbare Energien über eine gesunde Unternehmenskultur bis hin zur Zukunftsfähigkeit am Kapitalmarkt.

VERWEISE

auf Seite im Bericht
→ S. 83

auf Webseite
www.vonovia.de

auf Seite im
Geschäftsbericht
☑ GB 2020, S. 18

GRI-Indikator
☑ 103-2

HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir zum Großteil auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung im nachfolgenden Bericht. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Nachhaltigkeit bei Vonovia

- 7** Vonovia im Kontext aktueller Trends und Entwicklungen
- 8** Vonovia in Zahlen
- 9** Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail
- 9** Einbindung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie
- 11** Umsetzung der TCFD-Empfehlungen
- 12** Organisatorische Verankerung im Unternehmen
- 12** Unser Nachhaltigkeitsverständnis
- 14** Wesentliche Themen
- 14** Wesentlichkeitsanalyse 2020
- 16** Ableitung der Sustainable Development Goals
- 18** Unsere Roadmap

Vonovia im Kontext aktueller Trends und Entwicklungen

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

2020 wird als das Jahr der COVID-19-Pandemie in Erinnerung bleiben. Weltweit führte die Pandemie zu negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften mit der Folge einer ausgeprägten Rezession. Die Corona-Krise und die damit verbundenen Lockdowns haben auch in der europäischen Wirtschaft deutlichere Spuren hinterlassen als noch im Frühjahr 2020 angenommen. Sowohl die EU als auch die Bundesregierung haben im Verlauf des Jahres historische Hilfspakete als Gegenmaßnahmen aufgelegt, verlässliche Aussagen zur angestrebten ökonomischen Erholung sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Krise als stabile Branche gezeigt, da sich an den grundsätzlichen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts z. B. in Ballungsgebieten wenig ändert. Nach unserer Überzeugung werden jedoch die dynamische Neuausrichtung des Arbeitslebens und damit verbunden auch der Wohnsituation vieler Menschen langfristige Veränderungen mit sich bringen. Denn deutlich wurde während der Pandemie, dass digitalisierte Arbeitswelten durch weitreichendes mobiles Arbeiten dazu beitragen konnten, noch gravierendere Folgen der Pandemie auf die Volkswirtschaften einzudämmen.

Daneben haben unsere Gesellschaft auch extreme globale Wetterphänomene, die zumeist durch den menschengemachten weltweiten Klimawandel verursacht werden, im Geschäftsjahr 2020 beschäftigt. Hitze, Trockenheit und Feuer auf der einen sowie Starkregen, Überflutungen, Gletscherschmelze und steigende Meeresspiegel auf der anderen Seite verursachen bzw. verstärken negative ökonomische Entwicklungen und damit verbunden weltweite Migrationsbewegungen. Der Zuspruch, den z. B. die Fridays-for-Future-Bewegung in Gesellschaft und Politik erhält, zeigt uns als Vonovia, dass Unternehmen nicht mehr nur auf reine Gewinnmaximierung schauen können. Sie müssen sich vielmehr multiplen Anforderungen stellen, die auf Unternehmen als gesellschaftliche Akteure gerichtet sind. Aus dem Shareholder-Value-Ansatz entwickelt sich zunehmend der Stakeholder-Value-Ansatz, der neben den Aktionären am Kapitalmarkt auch andere Gruppen wie Mitarbeitende, Lieferanten, Kunden u. v. m. in die unternehmerische License to Operate mit einbezieht.

Neben dem Klimawandel stellen die weiteren Megatrends Urbanisierung und Wohnungsmangel sowie der demografische Wandel zukünftige Determinanten des unternehmerischen Handelns von Vonovia dar. Die Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensprozesse ist vor diesem Hintergrund für uns eine wichtige Aufgabe, die wir im Jahr 2020 weiter im gesamten Konzern vorangebracht haben.

Vonovia SE auf einen Blick

Vonovia bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund 355.000 Wohnungen (31. Dezember 2020) in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Hinzu kommt ein Bestand von rund 22.000 Wohnungen in Österreich und etwa 38.000 Wohnungen in Schweden. Vonovia ist damit eines der führenden Wohnungsunternehmen in diesen drei Ländern.

Der Unternehmenssitz der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum.

Die Vonovia SE als Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert. Die Muttergesellschaft nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. Damit verantwortet sie die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie sowie deren Umsetzung in unternehmerische Ziele. Für den Konzern übernimmt sie Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement.

Vonovia steuert das Geschäft über die vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

Weitere Informationen zur Vonovia SE und ihrer Unternehmensstruktur finden Sie im Geschäftsbericht 2020.

☒ - ☒ GB 2020, S. 48 ff.

Vonovia in Zahlen

(31. Dezember 2020) ¹⁰²⁻⁸

415.688

Eigene Wohnungen

4,4 Mrd. €

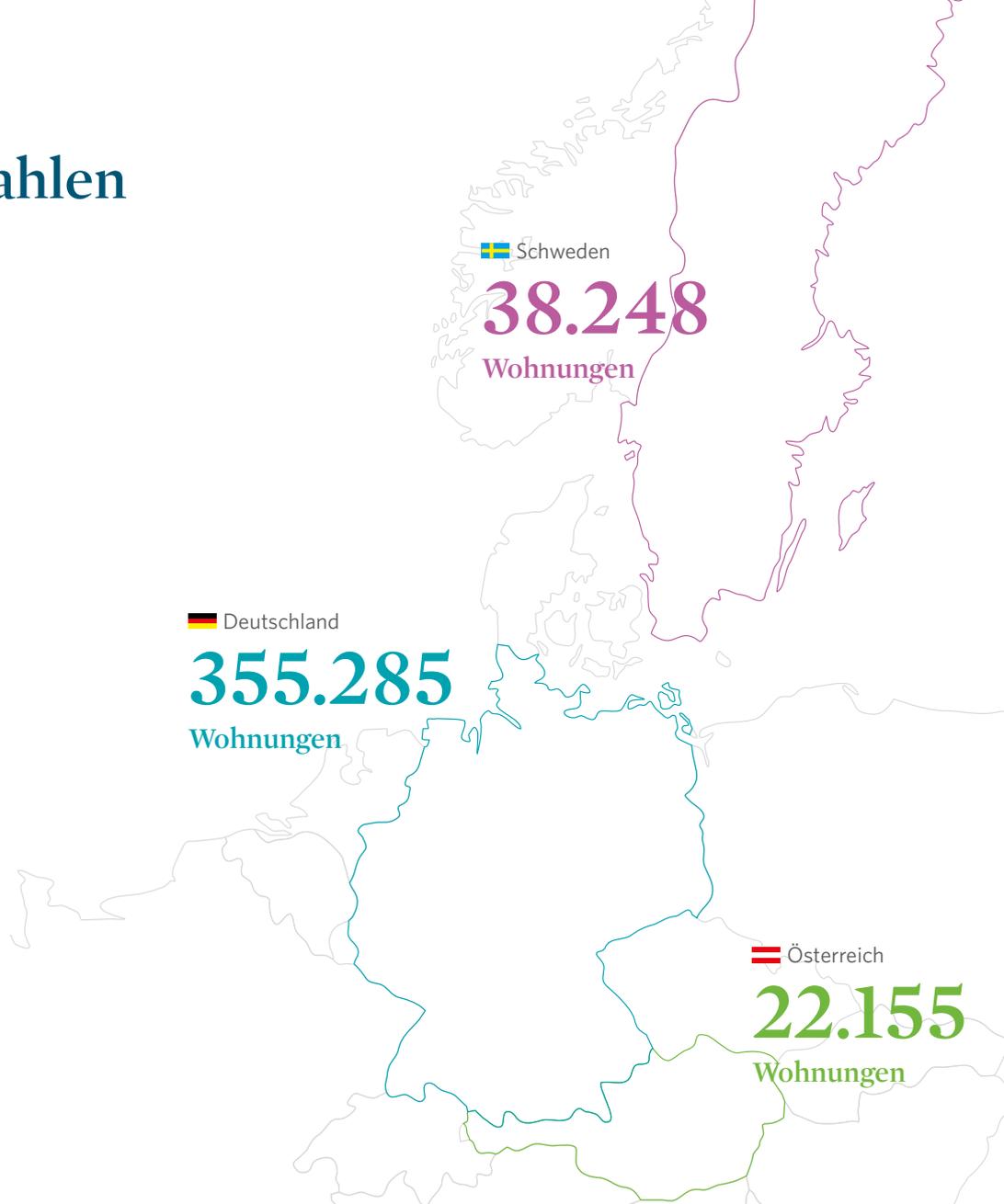
Total Segment Revenues

1.910 Mio. €

Adj. EBITDA

10.622

Mitarbeiter



2020 neu fertiggestellte Wohnungen

Gesamt: 2.088
D: 1.508 / A: 383 / S: 197



Durchschnittliche Miete

7,16 €/m²



Durchschnittliche Wohnungsgröße

D: ca. 62 m² / A: 74 m² / S: 72 m²



Gesamtwohnfläche

25.560.000 m²



Gewerbe

Gesamt: 6.564
D: 3.786 / A: 606 / S: 2.172

D: Deutschland
A: Österreich
S: Schweden

Weitere Kennzahlen finden Sie im Lagebericht des aktuellen Geschäftsberichts [GB 2020, S. 45 ff.](#) und im Kapitel Unternehmen und Aktie [GB 2020, S. 11 ff.](#)

Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail

☒ 102-15, 102-18, 102-31, 102-32

Einbindung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie

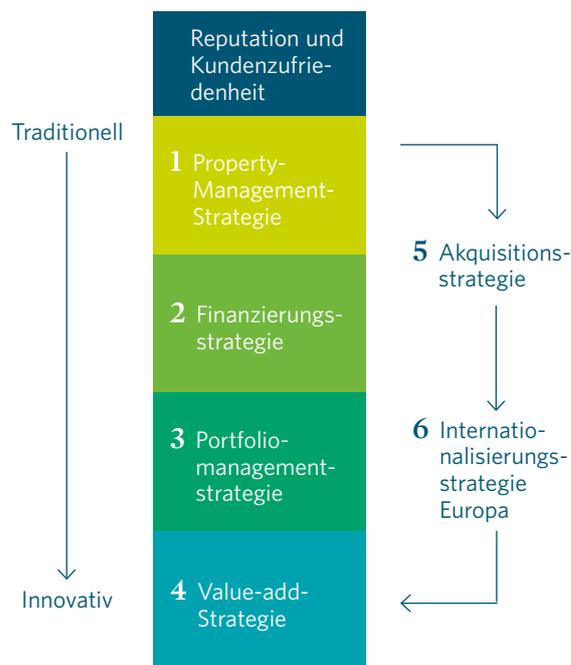
Nachhaltigkeit ist für uns kein Selbstzweck, sondern ein elementarer Bestandteil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses, den wir 2020 noch weiter in unserer Unternehmensstrategie verankert haben. Die Überführung der strategischen Zielsetzungen in unsere Unternehmensprozesse ist für uns dabei eine Aufgabe, die wir nur durch die Mitwirkung aller Beschäftigten bei Vonovia erfolgreich umsetzen können. Daher beziehen wir zahlreiche Bereiche und Abteilungen in dieses Vorhaben mit ein.

Die Unternehmensstrategie von Vonovia hat aus unserer Sicht einen hohen Reifegrad erreicht und in den vergangenen Jahren ihre Tragfähigkeit und Flexibilität erwiesen. Die Kundenzufriedenheit konnte nachhaltig verbessert werden, neue Anforderungen wurden adressiert und neue Geschäftsmodelle erfolgreich etabliert. Diese Strategie besteht unverändert aus den vier Grundansätzen der Property-Management-Strategie, der Finanzierungsstrategie, der Portfoliomanagementstrategie und der Value-add-Strategie. Die zwei Strategieansätze opportunistische Akquisitionen und Internationalisierung verstärken und komplettieren die vier Grundansätze (4+2-Strategie).

Umfassendere Erläuterungen zur 4+2-Strategie können dem Geschäftsbericht 2020 entnommen werden. [☒-☒ GB 2020, S. 50 ff.](#)

2020 haben wir die Unternehmensstrategie angesichts der beschriebenen Megatrends und Stakeholdererwartungen analysiert und weiterentwickelt, ihre Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Zukunft bewertet und sie in puncto Nachhaltigkeit inhaltlich und organisatorisch neu aufgestellt. Dabei gehen wir gezielt die aktuellen Nachhaltigkeitsanforderungen der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen sowie die konkreten ESG-Ziele (Environment, Social und Governance) europäischer und nationaler Regularien an.

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



Für uns bedeutet das konkret:

E: Mit dem 2020 entwickelten Klimapfad verpflichten wir uns zu dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050*. Dafür sind sowohl eine konsequentere Sanierungstiefe als bisher als auch der verstärkte, dezentrale Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromversorgung der Quartiere erforderlich (s. Handlungsfeld Umwelt und Klima, → [S.21](#) und Handlungsfeld Nachhaltiges Bauen und Entwickeln, → [S.38](#)).

S: Wir übernehmen gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Mieter und Mitarbeitenden. Dabei setzen wir auf eine sozialverträgliche, verlässliche Mietenpolitik und sehen den Ausbau einer sozialen Infrastruktur unter Einbindung von Innovationen und neuen Technologien in unseren Quartieren als integralen Teil der Quartiersentwicklungen, um urbanes, ökologisches und bezahlbares Wohnen sozial verantwortlich zu gestalten. Unseren Beschäftigten bieten wir ein attraktives Arbeitsumfeld, das sich durch Vielfalt und persönliche Gestaltungsräume auszeichnet (s. Handlungsfeld Wohnraum und Kunde, → [S.57](#), Handlungsfeld Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung, → [S.47](#) sowie Handlungsfeld Unternehmenskultur und Mitarbeiter, → [S.70](#)).

G: Wir setzen auf eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an der internationalen Praxis guter Corporate Governance orientiert. Die Einhaltung der geltenden Gesetze sowie in- und externer Richtlinien ist für uns dabei eine unbedingte Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner wahrgenommen zu werden (s. Handlungsfeld Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften, → [S.83](#), und Handlungsfeld Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt, → [S.92](#)).

Transparenz und Verlässlichkeit wollen wir auch über unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung herstellen. Daher lassen wir

diesen Nachhaltigkeitsbericht mit einer Limited Assurance extern testieren (s. Bestätigungsvermerk, → [S.135](#)).

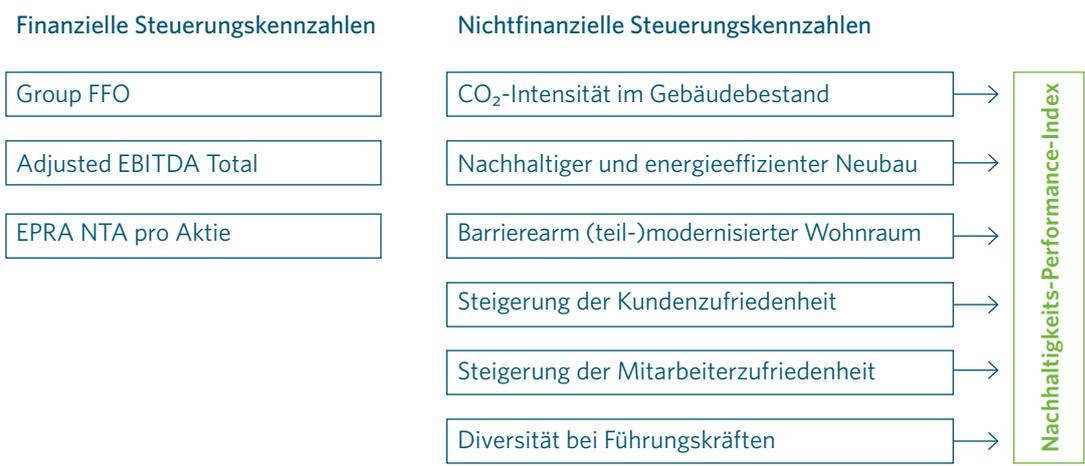
Ein wesentliches Element der Strategieentwicklung ist die Etablierung des Bereichs Nachhaltigkeit/Strategie, der organisatorisch direkt beim CEO von Vonovia aufgehängt ist. Zudem haben wir ein Nachhaltigkeitsgremium aufgebaut, in dem sowohl der Gesamtvorstand als auch weitere relevante Entscheidungsträger des Unternehmens vertreten sind. Das Gremium nimmt eine steuernde Funktion ein und ermöglicht uns, Nachhaltigkeitsthemen direkt über den Vorstand im Einklang mit unseren strategischen Zielsetzungen in das Unternehmen zu tragen (s. Abschnitt Organisatorische Verankerung im Unternehmen, → [S.12](#)).

Aufgrund der Integration des Immobilienentwicklungsgeschäfts von BUWOG sowie unserer fortschreitende Internationalisierung in Österreich und Schweden haben wir unsere Wesentlichkeitsanalyse überarbeitet. Unter Einbindung aller relevanten Stakeholdergruppen haben wir diesen Prozess im Sommer 2020 umgesetzt und dabei die wesentlichen strategischen nachhaltigen Handlungsfelder unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten überprüft (s. Abschnitt Wesentliche Themen, → [S.14](#)).

Um unsere Unternehmensstrategie erfolgreich zu operationalisieren, erweitern wir unser Steuerungssystem zum Geschäftsjahr 2021 um nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen. Der Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) wird in Zukunft konzernweit gleichwertig neben den finanziellen Kennzahlen als wesentliche Steuerungsgröße dienen. Er besteht aus sechs Kennzahlen, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden und für die konkrete Ziele bis 2024 definiert wurden. Die Kennzahlen werden quartalsweise durch das Controlling erfasst und in unsere externen Reportings und zur Kommunikation mit dem Kapitalmarkt verwendet. Der SPI wird zudem in die langfristige Vergütung der Vorstände und obersten Führungskräfte einfließen. Dies wurde von der [Hauptversammlung](#) im April 2021 gebilligt.

* Aktuelle Gesetzeslage; die in diesem Jahr geplante Novellierung des Klimaschutzgesetzes in Deutschland werden wir nach Beschluss prüfen und in unsere Strategie einbeziehen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen von Vonovia



Umsetzung der TCFD-Empfehlungen

102-15, 201-2

Einen weiteren großen Schritt sind wir mit der Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement gegangen. Dadurch können wir die für unser Unternehmen relevanten Risiken ganzheitlich betrachten und nehmen Nachhaltigkeitsrisiken in den Prozess der halbjährlichen Risikobewertung mit

auf (s. Abschnitt Management von Chancen und Risiken, [☞-☞ GB 2020, S. 124 ff.](#) und Kapitel Chancen und Risiken im Geschäftsbericht 2020, [☞-☞ GB 2020, S. 124 ff.](#)). In diesem Kontext haben wir eine Berichterstattung nach den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) etabliert, um die klimabezogenen Risiken unseres Geschäfts besonders zu beleuchten.

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen	Seite
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, er entscheidet über Strategie und Ziele > Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Maßnahmen und deren Umsetzung > Das Risikomanagement (im Controlling) erhebt und evaluiert halbjährlich die nachhaltigkeitsbezogenen Risiken im Rahmen des Konzernrisikomanagementprozesses; der Vorstand entscheidet final über Risikobewertung > Die energetische Modernisierung im Bestand wird verantwortet durch den Chief Rental Officer (CRO) > Technische Umsetzung sowie Einsatz neuer Technologien erfolgt im Value-add-Bereich > Zentrale nichtfinanzielle Steuerungsgröße Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) enthält CO₂-Intensität des Gebäudebestands > Klimarisiken sind über den SPI Bestandteil der Vergütung im Vorstand und Management 	Geschäftsbericht 2020 <ul style="list-style-type: none"> > Das Unternehmen → S. 47 f. > Unternehmensstruktur → S. 48 f. > Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia → S. 58 > Unternehmenssteuerung → S. 83 ff. > Umweltbelange → S. 61 ff. Nachhaltigkeitsbericht 2020 <ul style="list-style-type: none"> > Umwelt und Klima → S. 21 ff. > Management von Chancen und Risiken → S. 98 f. 	
	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 > Szenariobasierter, verbindlicher Klimapfad gemeinsam mit wissenschaftlicher Unterstützung definiert > Sanierungsrate von durchschnittlich ~3 % p. a., Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien > Risiken: derzeit eher transitorische als physische Risiken erwartet, u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO₂-Bepreisung) und der Europäischen Union; Risiko der mangelnden Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (gerade mit Blick auf „bezahlbaren Wohnraum“) > Chancen: Erzeugung und Vermarktung von grünem Strom durch Wohnungsunternehmen. 	Geschäftsbericht 2020 <ul style="list-style-type: none"> > Strategie → S. 49 ff. > Nachhaltiges Geschäftsmodell → S. 57 > Umweltbelange → S. 61 ff. Nachhaltigkeitsbericht 2020 <ul style="list-style-type: none"> > Wesentliche Themen → S. 14 ff. > Umwelt und Klima → S. 21 ff. > Nachhaltiges Bauen und Entwickeln → S. 38 ff. 	

Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen	Seite
Risikomanagement			
Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken	> Klimarisiken vollständig integriert ins unternehmensweite Risikomanagement, halbjährliche Bewertung aller Risiken durch das Management	Geschäftsbericht 2020 > Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten	→ S. 58
	> Physische Risiken werden zukünftig auf Grundlage von regelmäßig aktualisierten Risikokarten bewertet	> Chancen und Risiken	→ S. 124 ff.
	> Derzeit noch keine materiellen Risiken für Gebäudebestand der Vonovia identifiziert	Nachhaltigkeitsbericht 2020 > Management von Chancen und Risiken	→ S. 98 f.
Kennzahlen und Ziele			
Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden	> Umfassende und vollständige CO ₂ -Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und Initiative Wohnen.2050	Geschäftsbericht 2020 > Strategie	→ S. 49 ff.
	> CO ₂ e im Portfolio 2020: 1,02 Mio. Tonnen (Scopes 1, 2, 3)	> Unternehmenssteuerung	→ S. 83 ff.
	> Ziele: Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050; Reduktion der CO ₂ -Intensität von aktuell 39,5 auf 30 kg CO ₂ e/m ² Mietfläche in Deutschland bis 2030	> Umweltbelange	→ S. 61 ff.
	> Ausbau erneuerbarer Energien über Photovoltaik: 424 Anlagen mit 15,9 MWp Nennleistung sowie 7.324 MWh erzeugter Energie im Jahr 2020	> Prognosebericht	→ S. 138 f.
	> Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 33 kWh/m ² bis 2024	Nachhaltigkeitsbericht 2020 > Umwelt und Klima	→ S. 21 ff.
		> Umweltkennzahlen	→ S. 108 ff.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen 102-20, 102-30, 102-31, 102-32

Nachhaltigkeit ist bei Vonovia oberste Führungsaufgabe: Der Vorsitzende des Vorstands, Rolf Buch, ist verantwortlich für das Thema im Unternehmen. Aufseiten des Aufsichtsrats ist insbesondere der Prüfungsausschuss mit dem Thema Nachhaltigkeit betraut.

Ein Nachhaltigkeitsgremium berät – je nach Bedarf – drei- bis viermal jährlich über die strategischen Weichenstellungen und bewertet die Nachhaltigkeitsperformance. Das Gremium umfasst den gesamten Vorstand, ergänzt um die Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Investor Relation, Corporate Communication, Controlling, Rechnungswesen und Business Innovation. So sichern wir die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in allen Geschäftsbereichen und bis hinein in unsere Quartiere vor Ort.

Vonovia hat im Berichtsjahr den Bereich Nachhaltigkeit/Strategie in direkter Linie zum Vorstandsvorsitzenden geschaffen, welcher die Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Strategie und Geschäftsmodell koordiniert und das Nachhaltigkeitsreporting verantwortet. Dazu gehören die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und -fahrplan, die Ableitung und das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten. Darüber hinaus treibt der Bereich Initiativen voran und setzt Impulse. Die Erstellung von Reportings und Nachhaltigkeitsberichten sowie die aktive Bearbeitung und Teilnahme an ESG-Ratings gehören ebenfalls dazu. Die Leiterin des Bereichs Nachhaltigkeit/Strategie tauscht sich

regelmäßig mit dem CEO und dem Nachhaltigkeitsgremium zu den aktuellen Entwicklungen und Themen aus.

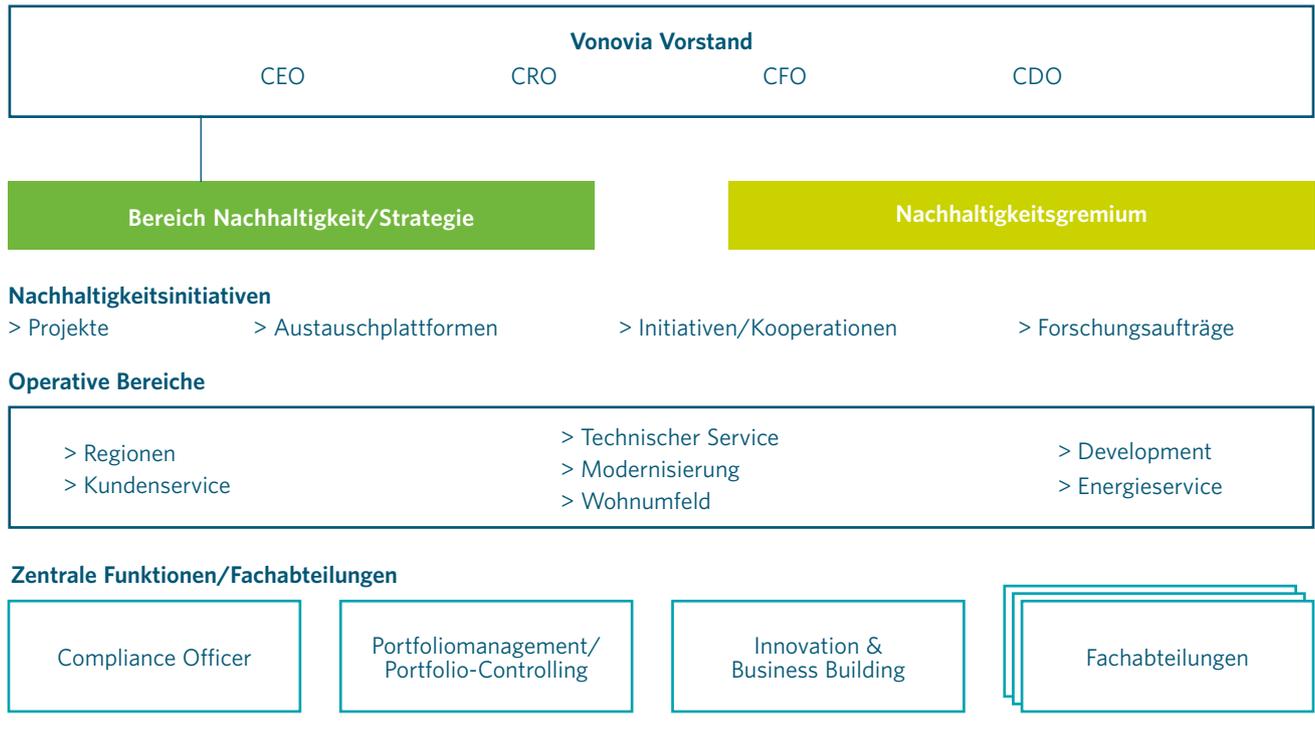
Die Bearbeitung und Umsetzung der nachhaltigkeitsbezogenen Themen erfolgt über die relevanten Fachabteilungen und Regionen. Die verantwortlichen Mitarbeitenden sorgen im Rahmen des Tagesgeschäfts oder in Pilotprojekten und Forschungsinitiativen (s. z. B. Abschnitt Erneuerbare Energien und Energiemix, → S. 31 ff.) dafür, dass die Nachhaltigkeitsthemen umgesetzt werden.

In Österreich und Schweden existieren vergleichbare Stabsstellenfunktionen. Diese koordinieren das Zusammenspiel zwischen dem Bereich Nachhaltigkeit/Strategie und den jeweiligen Ländern sowie die länderspezifischen Nachhaltigkeitsausrichtungen der österreichischen BUWOG-Gesellschaften sowie der schwedischen Victoria Park AB/Hembla. Um dem Developmentgeschäft der deutschen BUWOG Rechnung zu tragen, ist eine Koordinationsfunktion für Nachhaltigkeit auch dort verankert.

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Vonovia ist Teil der Gesellschaft. In unserem täglichen Handeln erfüllen wir das Grundbedürfnis von Menschen nach Wohnen. Als nachhaltig und verantwortungsvoll agierendes Wohnungsunternehmen sehen wir uns in einer besonderen Verpflichtung gegenüber unseren mehr als einer Million Kunden in Deutschland, Österreich und Schweden – und gleichzeitig gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt und den Aktionären.

Nachhaltigkeit im Organisationsmodell Vonovia



2019 haben wir unser **Geschäftsverständnis** überarbeitet. Darin machen wir deutlich, wofür wir stehen und in welcher Rolle innerhalb der Gesellschaft wir uns sehen. Das Geschäftsverständnis dient als Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Beschäftigten unseres Unternehmens ebenso wie für externe Anspruchsgruppen. Zugleich ist darin der Wertemaßstab formuliert, an dem wir uns messen lassen wollen.

Vonovia hat im Jahr 2020 mit der neuen Wesentlichkeitsanalyse und der weiterentwickelten Unternehmensstrategie ein umfassendes **Nachhaltigkeitsverständnis** erarbeitet, das unsere Ambition für ein nachhaltiges Handeln nach außen kommuniziert. Darin beschreiben wir unser Verständnis von Nachhaltigkeit sowie unsere gesellschaftliche Aufgabe (Purpose) und definieren die Themen, die uns in insgesamt sieben Handlungsfeldern beschäftigen. Die nachhaltige Ausrichtung unseres Unternehmens und unser tägliches Handeln wird maßgeblich von unserem Nachhaltigkeitsverständnis geleitet.

Wir wissen: Unsere Unternehmensentscheidungen haben immer Auswirkungen auf Menschen und Quartiere, auf Umwelt und Klima. Insbesondere bei der Modernisierung von Gebäuden und der Gestaltung von Quartieren wägen wir diese Auswirkungen sorgfältig ab. Denn der Schutz von Umwelt und Klima soll Hand in Hand gehen mit unserer Verantwortung für sicheres und gutes Wohnen zu fairen Preisen. Dies verstehen wir unter nachhaltigem Wohnen. Als

langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln in Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher und sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. So übernimmt Vonovia Verantwortung als Anbieterin von bezahlbaren Wohnungen, als Dienstleisterin, als Bauherrin und Entwicklerin – aber auch als gesellschaftliche Akteurin. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, so zu wirtschaften, dass unsere Geschäftstätigkeit langfristig einen möglichst hohen gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiftet. An diesem Anspruch wollen wir uns messen lassen. Er soll von jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter gelebt werden.

Wir orientieren uns mit unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten an den geltenden Gesetzen und Vorschriften der Länder, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus dienen uns zahlreiche staatliche und überstaatliche Normen und Vereinbarungen als Leitbild für die Gestaltung unseres Nachhaltigkeitskonzepts. Dazu zählen z. B. die Sustainable Development Goals (SDGS), das Pariser Klimaschutzabkommen aus dem Jahr 2015 und der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung Deutschlands. Aber auch die Beachtung von Menschenrechten und Arbeitsnormen sowie die Einhaltung von Fürsorgepflichten und Schutzbestimmungen sind für uns maßgebend. Darüber hinaus setzen wir uns mit aktuellen Themen auseinander, wie z. B. der Diskussion über das EU-weite Klassifikationssystem für nachhaltige und klimafreundliche Investments („EU-Taxonomie“).

Wesentliche Themen

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

Wesentlichkeitsanalyse 2020

Wir möchten unsere Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bestmöglich wahrnehmen. Daher setzen wir uns kontinuierlich und strukturiert mit den gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungsprozessen auseinander und analysieren, wie sich diese auf unser Geschäft und unsere Wertschöpfung auswirken (Outside-In-Perspektive). Gleichzeitig berücksichtigen wir in unseren Überlegungen, welche Auswirkungen wir mit unserem Geschäftsmodell auf Umwelt und Gesellschaft haben (Inside-Out-Perspektive). Eine dritte wichtige Dimension in der Bestimmung der für uns wesentlichen Themen ist zudem die Perspektive relevanter externer Stakeholdergruppen.

2020 hat Vonovia die wesentlichen Themen in einer umfassenden, prüffesten Wesentlichkeitsanalyse neu bestimmt. Die daraus entstandene Wesentlichkeitsmatrix löst die seit 2017 geltende ab (s. ☒ [Vonovia Nachhaltigkeitsbericht 2017, S. 13](#)). Notwendig wurde diese Neubestimmung aufgrund der sich verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, der wachsenden Bedeutung von Klimaschutzthemen, der innerbetrieblichen Veränderungen durch die Internationalisierung des Unternehmens sowie dem neuen Aktivitätsfeld des Developmentgeschäfts. Ziel ist, eine nachvollziehbare Grundlage für die strategische Ausrichtung zur nachhaltigen Positionierung von Vonovia zu schaffen.

Die Identifizierung der wesentlichen Themen erfolgte zunächst über die Evaluierung potenziell relevanter Themen und Handlungsfelder über verschiedene Quellen, z. B. Studien. Diese Themen haben wir in eine sogenannte Long-List überführt. In einem nächsten Schritt haben wir die Themensammlung validiert und nicht-relevante Themen aussortiert (Short-List), sodass insgesamt 33 Nachhaltigkeitsthemen in sieben Handlungsfeldern ermittelt wurden. Diese Themen haben wir im Anschluss in drei weiteren Schritten bewertet und validiert.

Im Fokus standen dabei die drei Dimensionen: Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft, Auswirkungen

auf die Geschäftsrelevanz und Bedeutung für externe Stakeholder.

Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft:

Die Bewertung des Einflusses von Vonovia auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft (Unternehmens-Impact) erfolgte über einen Workshop auf Managementebene. Hierbei wurden alle relevanten Fachbereiche sowie die österreichischen Kollegen eingebunden. Ziel des Workshops war, die Bedeutung der Auswirkungen mit Blick auf verschiedene Aspekte der Geschäftstätigkeit von Vonovia zu ermitteln.

Auswirkungen auf die Geschäftsrelevanz:

Die Bewertung der Geschäftsrelevanz erfolgte über einen Workshop mit Teilnehmenden der ersten Führungsebene aus Deutschland und Österreich sowie mit Einbindung des Vorstands. Dabei wurden sowohl kurzfristige als auch langfristige Auswirkungen der 33 Nachhaltigkeitsthemen auf die Geschäftsrelevanz diskutiert und bewertet.

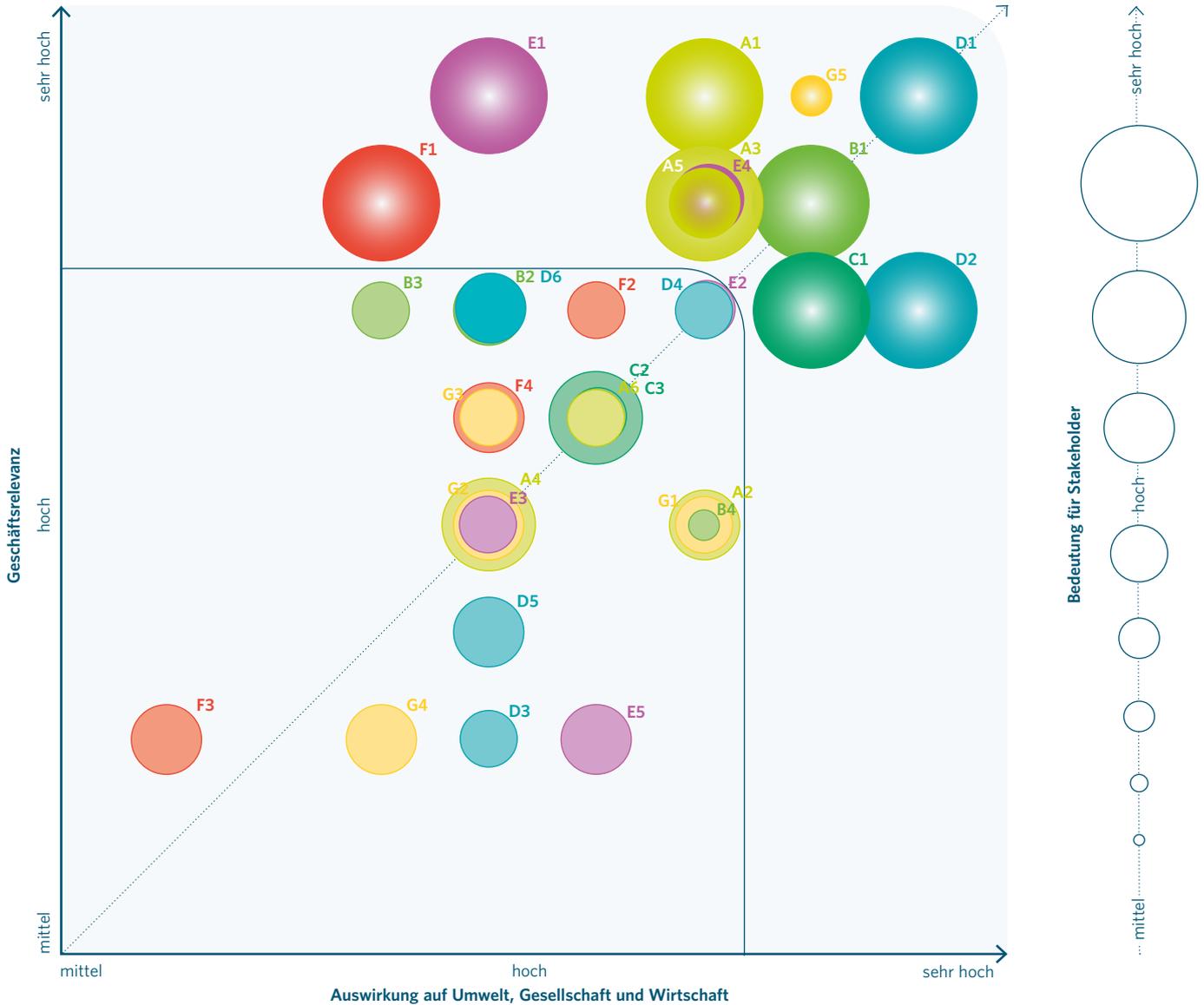
Im Nachgang zu beiden Workshops fand eine gesonderte Validierungsschleife für Schweden statt.

Bedeutung für externe Stakeholder:

Die Befragung der externen Stakeholder wurde sowohl online als auch in Form von telefonischen Interviews durchgeführt. Wir wollten von ihnen erfahren, welche aus ihrer Sicht die relevantesten Nachhaltigkeitsthemen der Wohnungswirtschaft allgemein und für Vonovia im speziellen sind. Im Rahmen des Online-Survey haben 142 Befragte aus Deutschland, Österreich und Schweden teilgenommen. Zusätzlich wurden 42 Experteninterviews zur Validierung der Ergebnisse durchgeführt. Die Experten wurden jeweils zu einem spezifischen Handlungsfeld befragt, konnten jedoch auch Angaben zu weiteren Themen machen. Zu den Befragten zählten u. a. Vertreter des Kapitalmarkts, Mietervereinigungen, Mitarbeitende, Geschäftspartner, Lieferanten und Dienstleister von Vonovia sowie Vertreter von Behörden und Politik, Verbänden, Zivilgesellschaft und Wissenschaft. Die Stakeholder wurden nach ihrem Wissen über Vonovia sowie ihrer Expertise zum Thema Nachhaltigkeit ausgewählt.

Wesentlichkeitsmatrix

☒ 102-47, 103-1



Handlungsfeld A: Wohnraum und Kunden

- A1 Wohnen zu fairen Preisen**
- A2** Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- A3 Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel**
- A4** Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- A5 Kundenzufriedenheit und Servicequalität**
- A6** Dialog mit Mietern

Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung

- B1 Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur**
- B2** Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhang
- B3** Beteiligung und Partizipation
- B4** Mitgestaltung des politischen Dialogs

Handlungsfeld C: Nachhaltiges Bauen und Entwickeln

- C1 Nachhaltiger Neubau und Umbau**
- C2** Nachhaltige Materialien und Produkte
- C3** Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

Handlungsfeld D: Umwelt und Klima

- D1** CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
- D2** Erneuerbare Energien und Energiemix
- D3** Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Geschäftsbetrieb
- D4** Innovationen für Klima und Umwelt
- D5** Wasser, Abwasser und Abfall
- D6** Biodiversität

Handlungsfeld E: Unternehmenskultur und Mitarbeiter

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

Handlungsfeld F: Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

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

Handlungsfeld G: Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

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

Die wesentlichen Themen sind fett markiert.

Aus dem Prozess haben sich elf der 33 ausgewählten Nachhaltigkeitsthemen als für Vonovia wesentlich herauskristallisiert. Sie werden in den folgenden Kapiteln detailliert erläutert. Die übrigen 22 wichtigen Themen werden ebenfalls in diesem Bericht beschrieben.

Die Ergebnisse wurden in eine Wesentlichkeitsmatrix überführt, die alle drei Dimensionen abbildet und sich in der Darstellung sowohl am CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) als auch an den GRI-Standards orientiert.



Ableitung der Sustainable Development Goals

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

Wir richten unsere Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards und Rahmenwerken wie den SDGs aus. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen. Wir haben unsere Wesentlichkeitsanalyse dazu genutzt, auch hier Prioritäten herauszuarbeiten und insgesamt acht zentrale SDGs identifiziert, zu denen wir als Vonovia einen besonderen Beitrag leisten wollen:

SDG	Ziele	Unser Beitrag zu den wesentlichen SDGs
Umwelt und Klima		
	Klimaschutz-Maßnahmen	Unsere Quartiere richten wir an klaren Klimaschutzvorgaben aus. Das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 ist dabei für uns handlungsweisend. Unsere Treibhausgasemissionen vermindern wir insbesondere, indem wir konsequent erneuerbare Energien nutzen und energetische Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen umsetzen. Zusätzlich fördern wir den Klimaschutz in unseren Quartieren, indem wir eine nachhaltige Infrastruktur, beispielsweise für Elektromobilität, ausbauen. Bei allen Neubauprojekten achten wir auf den Einsatz nachhaltiger Ressourcen. → S. 21
	Erneuerbare Energie	Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist für uns ein wichtiger Hebel, um unser Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. Für die Energieversorgung unserer Quartiere setzen wir zudem auf innovative Technologien, die wir gebäudeübergreifend in unseren Quartieren einsetzen und effizient kombinieren. Dazu gehört auch die Erforschung neuer Erzeugungs- und Speichertechnologien. Bei der Auswahl von Maßnahmen haben wir immer auch die Bezahlbarkeit aus Sicht unserer Mieter im Blick. Diese beziehen wir aktiv ein, um die dezentrale Stromerzeugung in einem Quartier erfolgreich einzuführen. Auf der politischen Ebene setzen wir uns für Rahmenbedingungen ein, die allen Bürger eine Teilhabe an der Energiewende ermöglichen. → S. 21
	Landökosysteme und Biodiversität	Mit unseren vielfältigen Maßnahmen im Umwelt- und Klimaschutz stärken wir eine nachhaltige Nutzung von Böden und Ökosystemen. Wir legen Wert auf eine möglichst ressourcenschonende Bauweise und nutzen nachhaltige Materialien in unseren Neubauprojekten. In unseren Quartieren sowie an unserem Geschäftsstandort setzen wir Projekte um, die den Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten und Biodiversität fördern. → S. 21 → S. 38 → S. 47
Wohnraum und Kunde		
	Innovation und Infrastruktur	In Forschungsk Kooperationen mit Partner aus der Wissenschaft treiben wir Innovationen in der Immobilienwirtschaft und zu erneubaren Energien voran. So erforschen wir neue Technologien und Ansätze zum Klimaschutz in unseren Quartieren. Durch die wissenschaftliche Begleitung können wir erfolgreiche Modelle besser identifizieren und in der Praxis ausrollen. Gerade unsere Unternehmensgröße ermöglicht es uns, Vorreiter für den technologischen aber auch sozialen Fortschritt in der Wohnungswirtschaft zu sein. → S. 38 → S. 57

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

Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung & Nachhaltiges Bauen und Entwickeln

	<p>Nachhaltige Städte und Quartiere</p>	<p>Unser Wohnungsbestand befindet sich zu über 70 % in Quartierszusammenhängen. Gerade dort gestalten wir die Lebensräume für unsere Mieter. Wir bieten ihnen urbanes und ökologisches Wohnen zu fairen und transparenten Preisen. Auch bei der Quartiersentwicklung beachten wir ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen. Wir berücksichtigen den demografischen Wandel und setzen uns für das soziale Miteinander vor Ort ein. Dem Klimaschutz widmen wir uns, indem wir energetische Maßnahmen baulich und infrastrukturell umsetzen. Bei der Gestaltung des Wohnumfelds achten wir auf Räume, die Umwelt- und Naturschutz fördern. So schaffen wir nachhaltige Lebensräume in Städten und Gemeinden für alle. → S. 38 → S. 47 → S. 57</p>
---	---	--

	<p>Partnerschaften für nachhaltige Entwicklung</p>	<p>Partnerschaften helfen uns dabei, Expertise zu bündeln und unsere Ziele wirkungsvoller zu erreichen. Wir wollen unsere Quartiere in Städten und Gemeinden konsequent nachhaltiger gestalten. Über Partizipationsmaßnahmen binden wir unsere Mieter vor Ort sowie die Städte und Gemeinden aktiv mit ein. Wir arbeiten mit verschiedenen Stakeholdern aus den Bereichen Politik, Forschung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammen und tauschen uns regelmäßig mit ihnen aus. Dadurch lernen wir voneinander, wachsen gemeinsam und treiben die nachhaltige Entwicklung der Wohnungswirtschaft voran. → S. 47 → S. 83 → S. 92</p>
---	--	--

Unternehmenskultur und Mitarbeiter

	<p>Gleichberechtigung der Geschlechter</p>	<p>Transparenz, Vielfalt und Wertschätzung sind wichtige Werte unserer Unternehmensphilosophie. Wir wollen allen Menschen die gleichen Chancen geben und setzen uns klar gegen Diskriminierung in jeglicher Form ein. Vielfalt sehen wir als Chance – für ein Team, für unser Geschäft und auch, um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben. Unsere Mitarbeiter wählen wir auf Basis ihrer Qualifikationen und Fähigkeiten. Zudem achten wir darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Dazu gehört auch, dass wir verstärkt flexible Arbeitszeitmodelle anbieten und unsere Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie unterstützen. → S. 70</p>
---	--	--

Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften & Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt

	<p>Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum fördern</p>	<p>Nachhaltigkeit können wir nur dann erfolgreich umsetzen, wenn wir auch wirtschaftlichen Erfolg haben. Als börsennotiertes Unternehmen fühlen wir uns der Einhaltung klarer Standards verpflichtet. Mit unserer konsequenten Ausrichtung an Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien sorgen wir dafür, dass wir Wachstum generieren und auch langfristig attraktiv sind. Unseren Mitarbeiter bieten wir einen sicheren und guten Arbeitsplatz. Wir schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Verstöße gegen Regeln und Gesetze gemeldet werden können. Auch in unseren Lieferketten achten wir auf die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards. → S. 70 → S. 83 → S. 92</p>
---	--	--

Unsere Roadmap

☒ 103-2

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

Unser Anspruch	Unsere Ziele	Jahr	Status	Erreichtes 2020
 Umwelt und Klima				
CO ₂ -Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung				
In unseren Bestandsgebäuden möchten wir die CO ₂ -Intensität jährlich verringern und bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.	Reduktion der CO ₂ -Intensität auf 30 kg CO ₂ e/m ² (in Deutschland)	2030	🕒	> Reduktion der CO ₂ -Intensität auf 39,5 kg CO ₂ e/m ² Mietfläche (in Deutschland)
	Erreichung Klimapfad Deutschland (CO ₂ -Intensität) und Ausweitung auf Schweden und Österreich	2021	🕒	> wissenschaftlicher Klimapfad für Deutschland entwickelt mit verbindlichen jährlichen Zwischenzielen
	Sanierungsquote (in Deutschland) bei durchschnittlich rund 3 % halten	kontinuierlich	☑	> 2,9 % Sanierungsquote (in Deutschland) erreicht
Erneuerbare Energien und Energiemix				
Wir forcieren den Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung in unseren Quartieren.	jährlich 5 MWp zusätzliche Leistung durch Photovoltaik-Anlagen	kontinuierlich	☑	> Weiterer Ausbau von Photovoltaik-Anlagen in unseren Beständen > Die Anzahl der Anlagen hat sich von 295 (Leistung: 10,2 MWp) auf 424 (Leistung 15,9 MWp) erhöht.
Wir stellen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren bereit.	Installation von bis zu 10.000 Wallboxen auf Mieter-nachfrage	2030	🕒	> In die Entwicklung und den Ausbau öffentlicher Ladesäulen für Elektromobilität investiert > Elektrofahrzeuge im Rahmen von Carsharing-Angeboten zur Verfügung gestellt
 Nachhaltiges Bauen und Entwickeln				
Nachhaltiger Neubau und Umbau				
Bei Neu- und Umbauprojekten achten wir auf eine optimierte energetische Gestaltung und umweltbewusste Bauweise.	Reduktion des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs bei Neubauten auf 33 kWh/m ²	2024	🕒	> Durchschnittlicher Primärenergiebedarf von Neubauten bei 35,7 kWh/m ² im Jahr 2020 > 85,9 % der 2020 in Deutschland fertiggestellten Neubauten in Energieklasse A/A+ (≤ 50 kWh/m ²)
 Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung				
Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur				
Wir führen Quartiersentwicklungsprojekte mit Städten und Kommunen fort, mit dem Ziel der Verbesserung der Infrastruktur und des sozialen Zusammenhalts.	Ganzheitliche Ausrichtung zukünftiger Quartiersentwicklungen unter Berücksichtigung unserer Klimaschutzziele	kontinuierlich	🕒	> 14 Quartiersentwicklungen mit rund 8.000 Wohneinheiten in Umsetzung > Vonovia Quartiersakademie eingerichtet > Förderkonzepte und soziale Projekte - trotz Pandemie - ausgebaut (rund 1,5 Mio. € investiert)

Unser Anspruch	Unsere Ziele	Jahr	Status	Erreichtes 2020
Wohnraum und Kunde				
Wohnen zu fairen Preisen				
Wir bieten allen Menschen die Chance auf ein Zuhause zu einem fairen Preis.	Modernisierung bezahlbar halten: Selbstverpflichtung der Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2€/m ² fortführen	kontinuierlich	☑	> Härtefallmanagement erfolgreich fortgeführt > 724 positive Entscheidungen bei 1017 Härtefall-einwänden; durchschnittliche Umlage bei 1,24 €/m ²
	Besonderen Schutz für Menschen über 70 Jahre beibehalten	kontinuierlich	☑	> Ü70-Regelung zur Zusicherung von bezahlbarem Wohnen für Mieter über 70 Jahre weitergeführt > 164 positive Entscheidungen bei 346 Anfragen
Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demogr. Wandel				
Wir modernisieren jährlich 30 % der neuvermieteten Wohnungen so, dass sie den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden.	Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen (in Deutschland) an Neuvermietungen: -30 % jährlich	jährlich	☑	> Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen von 30,1% erzielt (10.300 Wohnungen)
Kundenzufriedenheit und Servicequalität				
Wir bauen kontinuierlich unsere digitalen Kanäle aus und bieten eine erweiterte Erreichbarkeit. Wir erheben regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.	Steigerung der Kundenzufriedenheit um 2 Prozentpunkte	2024	⌚	> Steigerung der Kundenzufriedenheit (in Deutschland) um 8,6 % > Verbesserung der Kommunikations- und Servicequalität durch den Ausbau der Kunden-App um weitere Self-Service-Funktionen
Unternehmenskultur und Mitarbeiter				
Attraktivität als Arbeitgeber				
Wir möchten als attraktiver, vertrauensvoller und zukunftsweisender Arbeitgeber wahrgenommen werden. Wir erheben regelmäßige Mitarbeiterbefragungen zur Verbesserung unserer Leistung.	Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit um 5 Prozentpunkte	2024	⌚	> rund 1.000 Neueinstellungen, trotz und während Corona > Ausbildungsquote bei 5,0 % (in Deutschland) > Maßnahmenarbeit im strukturierten Follow-up-Prozess nach Mitarbeiterbefragung 2019
Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit				
Wir achten darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen.	Anteil Frauen in Führungspositionen bei 26 %	2024	⌚	> Ziel für den Anteil von Frauen in Führungspositionen auf den Gesamtkonzern ausgeweitet > Gender Pay Gap Managementlevel* <4 %
Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften				
Governance und Compliance				
Wir sind ein vertrauensvoller und verlässlicher Partner. Das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen ist für alle Mitarbeitenden selbstverständlich.	Fehlverhalten durch konsequente Präventionsarbeit weiterhin konsequent vermeiden	kontinuierlich	☑	> Nachhaltigkeitsindex (SPI) eingeführt mit Relevanz für Vergütung des Vorstands- und Managementlevels > Policies zu Anti-Korruption, Geldwäscheprävention und Whistleblowing eingeführt > Vonovia Unternehmenserklärung Menschenrechte veröffentlicht > Beitritt zum UN-Global Compact
Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt				
Attraktivität am Kapitalmarkt				
Wir verfolgen das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeitsperformance transparent, u. a. durch die Teilnahme an relevanten ESG-Ratings, darzustellen.	In relevanten ESG-Ratings unsere Performance halten oder verbessern.	kontinuierlich	☑	> Gute ESG-Rating-Performance in allen relevanten Ratings > Green Bond Framework veröffentlicht und ersten Green Bond emittiert (März 2021)

* Managementlevel umfasst erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands

☑ Ziel erreicht ⌚ In Umsetzung

Umwelt

- 21 Umwelt und Klima**
- 21 Das Handlungsfeld im Überblick
- 23 CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung
- 31 Erneuerbare Energien und Energiemix
- 34 Biodiversität
- 36 Wasser, Abwasser und Abfall
- 37 Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Geschäftsbetrieb

- 38 Nachhaltiges Bauen und Entwickeln**
- 38 Das Handlungsfeld im Überblick
- 39 Nachhaltiger Neubau und Umbau
- 44 Nachhaltige Materialien und Produkte
- 45 Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette

Umwelt und Klima



☒ 103-1, 103-2, 103-3, 305-4, 305-5, Prinzip 7, Prinzip 8, Prinzip 9



Das Handlungsfeld im Überblick

Als Marktführer der Wohnungswirtschaft wollen wir ein zentraler Treiber für Klimaschutz sein. Wir verfolgen das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands. Zur CO₂-Reduktion in unseren Gebäuden setzen wir auf energetische Modernisierungen und die Entwicklung sowie den Einsatz innovativer Technologien. In unseren Quartieren treiben wir den Ausbau erneuerbarer Energien und Photovoltaik sowie klimaschonender Mobilitätskonzepte voran.

Die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen sehen wir als eine der größten Herausforderungen der heutigen Zeit. Vonovia stellt sich dieser Herausforderung und unterstützt sowohl die globale Agenda als auch das spezifische Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. Dabei treibt uns der Anspruch, die CO₂-Intensität unseres Gebäudebestands bis 2030 auf rund 30 und bis 2050 auf deutlich unter 10 kg CO₂e je m² Mietfläche zu senken. Dies wollen wir u. a. durch eine Fortführung unserer Sanierungsmaßnahmen auf hohem Niveau, den Ausbau erneuerbarer Energien, aber auch durch die Erforschung und Entwicklung neuer Ideen und Konzepte – insbesondere mit Quartiersbezug – erreichen.

Die Klimaschutzziele bis 2050 können wir nur mit dem richtigen Maßnahmenmix erreichen. Um die Wirksamkeit entsprechender Maßnahmen bewerten zu können, haben wir gemeinsam mit wissenschaftlicher Unterstützung des Fraunhofer Instituts ISE einen Klimapfad entwickelt, der sowohl unsere eigenen als auch den Durchschnittstrend der Branche sowie die Ziele der Bundesregierung bis zum Jahr 2050 berücksichtigt. Bei der Entwicklung haben wir auch wissenschaftliche Zielpfade wie den sogenannten Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Pfad in die Szenario-Analyse mit einbezogen. Der Klimapfad zeigt deutlich, dass eine Sanierungsquote von 3 % allein nicht reichen wird, um die Ziele bis 2050 zu erreichen. Vielmehr bedarf es eines Mixes aus energetischen Sanierungen, dem verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien sowie der Verbindung von und Entwicklung neuer Technologien wie Sektorenkopplung

HIGHLIGHTS 2020

- > Klimapfad für Vonovia entwickelt mit verbindlichen Zielen für das deutsche Bestandsportfolio
- > CO₂-Intensität von rund 39,5 kg CO₂e/m² in Deutschland erzielt
- > 2,9% Sanierungsquote in Deutschland erreicht
- > Weiterer Ausbau von Photovoltaik-Anlagen in unseren Beständen: Anzahl der Anlagen von 295 (Leistung: 10,2 MWp) auf 424 (Leistung 15,9 MWp) erhöht
- > In die Entwicklung und den Ausbau öffentlicher Ladesäulen für Elektromobilität investiert
- > Elektrofahrzeuge im Rahmen von Carsharing-Angeboten zur Verfügung gestellt
- > Initiative Wohnen.2050 mit gegründet
- > Klimakonferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ durchgeführt

im Energiebereich bzw. den Einsatz ganzer Quartierssysteme.

Wie das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden kann, hat Vonovia im Herbst 2020 auf der eigens ausgerichteten [Konferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“](#) erläutert und mit Vertretern aus Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft diskutiert. Wir sind sicher: Damit klimaneutrales Wohnen gelingen und zugleich bezahlbar bleiben kann, braucht es veränderte Rahmenbedingungen. Insbesondere die richtigen Förderinstrumente und der Abbau rechtlicher Hürden sind deshalb entscheidend für effektiven Klimaschutz im Wohngebäudebereich. Vonovia wird sich zu diesen Themen noch intensiver engagieren und aktiv Aufklärung zur Energiewende und ihren erforderlichen Voraussetzungen betreiben. Damit klimaneutrales Wohnen gelingen kann und auch bezahlbar bleibt, glauben wir, dass es neben eigenen Verpflichtungen und Investitionen ambitionierte und langfristige Partnerschaften und insbesondere veränderte politische Rahmenbedingungen braucht, zu denen wir mit unserem Wissen gerne beitragen wollen.

Maßnahmen, die wir bereits umsetzen umfassen bspw. die Produktion von Solarstrom durch mehr als 400 Photovoltaik-Anlagen auf Dächern unserer Gebäude oder den Einsatz ganzheitlicher Quartierssysteme mit Fokus auf Strom, Wärme und Verkehr.

Wir sehen uns zudem als Impulsgeber bei der umwelt- und klimagerechten Gestaltung des Wohnumfelds. Einen besonderen Fokus legen wir in unseren Quartieren auf den Schutz von Flora und Fauna z. B. durch Baumpflanzungen, Wildblumenwiesen oder die Anlage von Nistplätzen, die wir u. a. auch mit unseren Mietern umsetzen. Dabei achten wir stets darauf, eine Balance zwischen ökologischem Nutzen und ökonomischen Aspekten zu erreichen.

Auch die Themen Wasser und Abfall nehmen in unseren Quartieren eine zunehmende Bedeutung ein. Zum einen wollen wir das Bewusstsein unserer Mieter für einen sparsamen Umgang mit den Ressourcen fördern, zum anderen setzen wir im Rahmen eines aktiven Wassermanagements Maßnahmen um, die eine optimale Nutzung z. B. von Regenwasser ermöglichen. Über Mülltrennungskonzepte sensibilisieren wir sowohl unsere Mitarbeitenden als auch Mieter für das Thema Recycling.

Obwohl die größten Hebel zum Schutz von Umwelt und Klima für Vonovia in den Beständen liegen, ist es für uns genauso wichtig, im eigenen Geschäftsbetrieb anzusetzen. Besonders unser Fuhrpark bietet dabei Möglichkeiten, durch optimierte Prozesse CO₂-Emissionen zu reduzieren. Aber auch bei dem Bau und Betrieb unserer Bürogebäude legen wir Wert auf die Umsetzung nachhaltiger Baumaßnahmen.

Zur Erreichung der Ziele im Handlungsfeld Umwelt und Klima haben wir im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse die Themen **CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung** sowie **Erneuerbare Energien und Energiemix** als wesentlich identifiziert. Über die Energiethemata in unserem Gebäudebestand hinaus widmen wir uns beim Klima vier weiteren wichtigen Bereichen: **Biodiversität, Wasser, Abwasser und Abfall**, sowie **Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Geschäftsbetrieb**.

CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung 102-11, 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Thematische Einordnung

Die gesellschaftliche und politische Wahrnehmung für die Themen Umwelt und Klima steigt stetig an. Die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 sehen wir in diesem Kontext als eine der größten Herausforderungen der heutigen Zeit. Die Wirtschaft ist dabei aufgefordert, sich ihrer Verantwortung zu stellen und die globale Zielsetzung aktiv durch wirksame Maßnahmen zu unterstützen. Dabei spielt die Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle, denn Bau und Betrieb von Immobilien verursachen einen erheblichen Ausstoß an klimaschädlichen Treibhausgasen.

Die Europäische Union hat die globalen Ziele der Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 2° C im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter auf ein ambitioniertes Klimaschutzprogramm heruntergebrochen. Im Rahmen des European Green Deal rückt auch in Europa der Gebäudesektor in den Fokus. Die Renovation Wave – ein umfassendes Programm zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor – ist Ausdruck dessen. Die deutsche Bundesregierung strebt vor diesem Hintergrund einen bundesweit klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 an* – ein Ziel, das auch Vonovia verfolgt. Konkret sollen von 2020 bis 2030 durch den Gebäudesektor in Deutschland zunächst rund 40 % CO₂ eingespart werden. Ergänzt wird das Klimapaket der Regierung um die Einführung des CO₂-Preises für fossile Brennstoffe. Ab 2026 ist darüber hinaus der Einbau von Ölheizungen nicht mehr zulässig, energetische Gebäudesanierungen jedoch werden stärker gefördert. In Österreich geht die Regierung sogar einen Schritt weiter und will bis 2040 klimaneutral sein.

Neben der zunehmenden Anzahl von Regularien zur Förderung des Klimaschutzes, die das Handeln von Unternehmen maßgeblich beeinflussen, gibt es allerdings auch eine Veränderung der Förderlandschaft – sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene. Regelwerke wie die EU-Taxonomie oder TCFD führen dazu, dass die Anforderungen des Kapitalmarkts an börsennotierte Unternehmen bezüglich der ergriffenen Klimaschutzmaßnahmen und einer transparenten Berichterstattung zunehmen.

Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der Versorgungssicherheit und der Akzeptanz durch Mieter ist es der Auftrag der Immobilienwirtschaft, innovative Wege zu gehen, um Emissionen und Verbräuche in den Beständen langfristig zu reduzieren. Wir bei Vonovia sind als eines der

führenden Wohnungsunternehmen als Gestalterin und als Vorbild gefragter denn je.

Aus der Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln ergeben sich zudem für die Immobilienwirtschaft große Potenziale für die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Dabei ist die Einbeziehung der Mieter und anderer Stakeholder wichtig, um das Ziel der deutlichen CO₂-Reduktion zu erreichen.

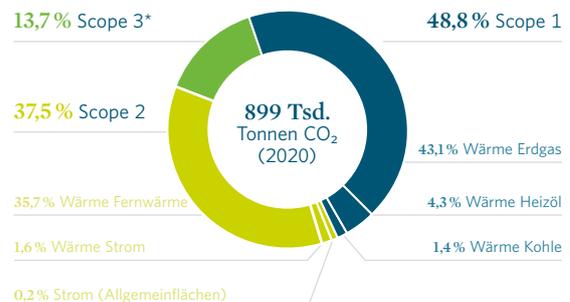
Bei unseren Bemühungen treffen wir aber auch auf regulatorische Risiken (s. Chancen und Risiken [☞](#) [☞](#) **GB 2020, S. 124 ff.**), die sich auf unsere Aktivitäten und unser Handeln auswirken. Kurz- und mittelfristig sehen wir noch keine nennenswerten und unmittelbaren physischen Gefahren für unsere Gebäudebestände in Deutschland, Österreich und Schweden durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Eine Beurteilung möglicher Klimarisiken mit langfristigen Fokus ist aber der nächste Schritt auf unserer Agenda.

Unser Ansatz

Vonovia bekennt sich zu dem Ziel, den Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Als Marktführer mit rund 415.000 Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden sehen wir uns als zentralen Treiber für Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft. Mit dieser Größe können wir über unsere Systemgrenzen hinaus viel für einen klimaneutralen Gebäudebestand bewirken. Wir erfassen unsere Emissionen entsprechend dem anerkannten Standard des Greenhouse Gas Protocol. Der größte Teil unserer Emissionen entfällt auf sogenannte Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen durch Bezug von Fernwärme und Strom) der Bestandsgebäude. Diese befinden sich überwiegend in Deutschland.

CO₂-Emissionen (in Deutschland)

in %



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

* Aktuelle Gesetzeslage; die in diesem Jahr geplante Novellierung des Klimaschutzgesetzes in Deutschland werden wir nach Beschluss prüfen und in unsere Strategie einbeziehen.

Wie das Ziel des klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden kann, hat Vonovia im Oktober 2020 u. a. auf der [Konferenz](#) „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ vorgestellt und mit Vertretern aus Politik, Wissenschaft und Zivilgesellschaft diskutiert. Insbesondere der richtige Einsatz von Förderinstrumenten und der Abbau rechtlicher Hürden sind entscheidend für effektiven Klimaschutz im Wohngebäudebereich. Vonovia wird sich hier noch intensiver einbringen und aktiv Aufklärung zur Energiewende und die Ausgestaltung der erforderlichen Voraussetzungen betreiben.

Für unsere Klimastrategie haben wir gemeinsam mit wissenschaftlicher Unterstützung des Fraunhofer Instituts ISE einen Klimapfad zunächst für unseren Gebäudebestand in Deutschland entwickelt, der sowohl unseren eigenen, den Durchschnittstrend der Branche sowie die Ziele der Bundesregierung bis zum Jahr 2050 berücksichtigt. Dabei haben wir auch wissenschaftliche Zielpfade wie den sogenannten [Carbon Risk Real Estate Monitor](#) (CRREM)-Pfad in die Szenario-Analyse mit einbezogen und daran angelehnt – und den Zielen der Initiative Wohnen.2050 entsprechend – einen Zielkorridor für die CO₂-Intensität von 0-10 kg CO₂e/m² Mietfläche pro Jahr definiert. Der daraus entstandene

Klimapfad zeigt deutlich, dass es mehrerer Bausteine bedarf, um bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen.

Klimapfad

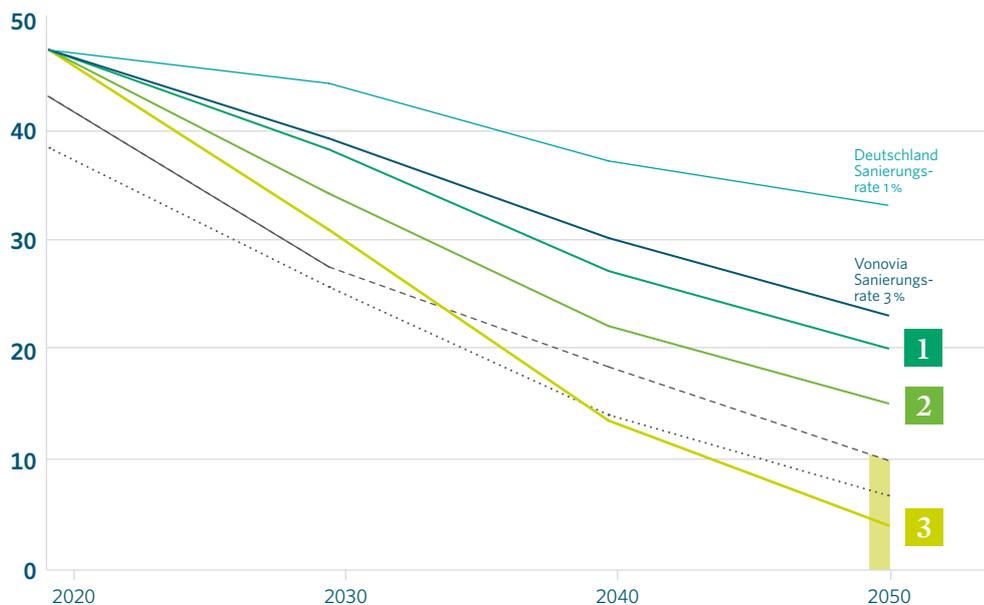
mit wissenschaftlicher Begleitung entwickelt

Unsere Analyse zeigt anhand von mehreren Szenarien, dass die Modernisierung, wie sie aktuell betrieben wird, ebenso wenig ausreicht, wie eine Steigerung der Sanierungstiefe. Erst die Kombination aus höherer Energieeffizienz, einem deutlich erhöhten Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung sowie der Weiterentwicklung innovativer Technologien zur dezentralen Energieerzeugung und -speicherung in Quartieren führt zu dem erforderlichen Klimapfad:

- 1) Das Standard-Szenario: Die energetische Sanierung stellt weiterhin einen grundlegenden Bestandteil unserer Klimastrategie dar (Efficiency First). Mit unserer 2017 formulierten Zielgröße einer jährlichen Sanierungsquote von durchschnittlich rund 3 % für den deutschen Bestand

Modellierung Klimapfade Vonovia 2020–2050 (in Deutschland)

CO₂-Intensität in kg CO₂e/m²a



1 Standard-Szenario
Höhere Sanierungstiefe

2 Hybrid-Szenario
Höhere Sanierungstiefe + Einsatz Gasbrennwerttechnik + Solarthermie

3 Klimaneutral-Szenario
Umstellung auf grüne Fernwärme, Sektorenkopplung und erneuerbare Energien

■ Ist Deutschland: 1% Sanierungsrate ■ Vonovia Basisszenario: 3% Sanierungsrate, Sanierungstiefe rd. 45% Reduktion ■ Sanierungsrate 3% + erhöhte Sanierungstiefe (ca. 60% Reduzierung) ■ Sanierungsrate 3% + erhöhte Sanierungstiefe (ca. 60% Reduzierung) + Gasbrennwerttechnik und Solarthermie ■ Sanierungsrate 3% + erhöhte Sanierungstiefe (ca. 60% Reduzierung) + eigene Fernwärme, Sektorenkopplung/oder + Wärmepumpe/oder + Photovoltaik
 - - Zielpfad Bundesregierung 2030/Szenario klimaneutraler Gebäudebestand ···· CRREM Zwei-Grad-Pfad 04/2020 ■ Zielkorridor

Quelle: Szenario 1-3 Modellierung Vonovia Bestand Startjahr 2019 Fraunhofer ISE; Reduktion Energiebedarf von 160 kWh in Richtung 60% durch Maßnahmen: Gebäudehülle (Fenster, Dämmung) in Richtung KfW 100-70; zusätzlich ab Szenario 2 Wechsel Energieträger simuliert



Im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg, südlich der Elbe gelegen, plant Vonovia die Umsetzung energetischer Maßnahmen, für mehr Klimaschutz zu fairen Preisen.

Frau Werner, was zeichnet ein klimabewusstes Quartier aus?

Ein klimabewusstes Quartier braucht vor allem eine ganzheitliche Betrachtungsweise. Neben energetischen Sanierungen und dem Ausbau erneuerbarer Energien gucken wir dazu auch auf innovative neue Ansätze – wie beispielsweise zur dezentralen Energieerzeugung und -versorgung ganzer Quartiere. Die Herausforderung liegt dabei insbesondere darin, dies im über Jahrzehnte lang gewachsenen Gebäudebestand umzusetzen. Und: Neben den baulich-technischen Herausforderungen gilt es für ein klimabewusstes Quartier auch immer, die soziale Komponente mit zu berücksichtigen. Schließlich muss auch klimaneutraler Wohnraum bezahlbar bleiben.

Klimaschutz im Stadtquartier

In Hamburg-Wilhelmsburg sind Sie für eine große Quartiersentwicklung verantwortlich. Was passiert da genau?

In Wilhelmsburg-Ost leben rund 5.400 Menschen. Meist in Wohnungen aus den 50er bis 70er Jahren. Mit unseren geplanten Investitionen in die Gebäude und Außenanlagen wollen wir die Klimabilanz des Quartiers erheblich verbessern. Die energetischen Maßnahmen an unseren rund 1.400 Wohn- und 23 gewerblich genutzten Einheiten bieten auf lange Sicht hohe Einsparpotenziale. Wir verbinden dabei Strom und Wärme mit der energetischen Sanierung und setzen u. a. auf den Aus- und Aufbau eines Nahwärmenetzes. Der erzeugte Strom soll direkt im Quartier verwendet werden können. Dazu kommen regenerative Energiequellen wie PV oder Solarthermie. Auch das Grünflächenkonzept wird durch ein gezieltes Wassermanagement an die Anforderungen des Klimawandels angepasst. Und ein passendes Mobilitätskonzept gibt es natürlich auch.



Anne Werner, Regionalbereichsleiterin in Hamburg stellt sicher, dass Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum in Hamburg Wilhelmsburg gemeinsam gedacht werden.

sind wir bereits einen ersten Schritt gegangen und setzen gegenüber dem deutschlandweiten Trend – der eine Sanierungsquote von 1% beschreibt – ein klares Zeichen, unseren Auftrag ernst zu nehmen. Dennoch muss auch in diesem Szenario die Sanierungstiefe z. B. über eine bessere Energieeffizienz weiter erhöht werden und idealerweise 60% erreichen.

- 2) Das Hybrid-Szenario: Der Austausch rein fossil betriebener Heizungen durch moderne Heizungssysteme (mit einem Anteil an erneuerbaren Energien) ergänzt das erste Szenario. Durch die Optimierung der Heizanlagen mit modernen Gasbrennwertkesseln sowie die Unterstützung durch Solarthermie kann weiteres Reduktionspotenzial gehoben werden.
- 3) Das Klimaneutral-Szenario: Innovationen sind unerlässlich, um den noch fehlenden Schritt zur Klimaneutralität bei angemessenen Kosten zu gehen. Dezentrale Erzeugung und lokaler Verbrauch im Quartier bestimmen die Energiewende. Der Fokus muss daher auf dem gesteigerten Einsatz von erneuerbaren Energien (Fuel Switch, s. Abschnitt Erneuerbare Energien und Energiemix, → S. 31 ff.) und entsprechenden Quartierssystemen liegen. Mit Blick auf eine ganzheitliche Versorgung spielt die Stromversorgung dabei eine wichtige Rolle. Durch eine gezielte Vernetzung der Sektoren Strom, Wärme und Verkehr (Sektorkopplung) lassen sich die Effizienzpotenziale sowie der Autarkiegrad eines Quartiers signifikant steigern. Zukünftige Quartiersentwicklungen verfolgen daher den Ansatz, grünen Strom und grüne Wärme im Quartier entweder selbst zu erzeugen und bei Bedarf wieder zu verbrauchen oder zumindest über grüne Fernwärme klimafreundliche Wärmeversorgung zu ermöglichen. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Infrastruktur für nachhaltige Mobilitätslösungen (s. Abschnitt Erneuerbare Energien und Energiemix, → S. 31 ff.).

Weitere Informationen erhalten Sie im Geschäftsbericht 2020 in den Kapiteln Innovationsplattform (☞-☞ GB 2020, S. 53 ff.) sowie Umweltbelange (☞-☞ GB 2020, S. 61 ff.).

Wir stehen bei all diesen Entwicklungsschritten in einem konstanten Spannungsverhältnis zwischen den Anforderungen des Kapitalmarkts an eine angemessene Rendite, den Kosten für Klimaschutzmaßnahmen sowie unserem eigenen Anspruch, Mietern Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. In Deutschland nutzen wir dazu öffentliche Förderprogramme, um Modernisierungsmaßnahmen für unsere Mieter bezahlbar zu halten. Hierbei bietet die novellierte Förderkulisse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit direkten Zuschüssen für Modernisierungen interessante Optionen. Wir sind breit aufgestellt, um von diesen neuen Möglichkeiten Gebrauch zu machen. Und auch

der Ansatz des seriellen Sanierens verfolgt das Ziel, die Kosten für Modernisierungen zu begrenzen.

Über zahlreiche Kooperations- und Forschungsprojekte widmet sich Vonovia zudem der Suche nach kosteneffizienten und innovativen Lösungen für Energieeffizienz und Klimaneutralität im Gebäudebestand. Die Fokussierung auf die Quartiersebene ermöglicht es uns, durch intelligente Heizungs- bzw. Nahwärmesysteme Synergien zu heben. Neue Ansätze werden in unserem Bestand unmittelbar praktisch erprobt.

Kooperation und Innovation

für Technologiesprung notwendig, um Klimaneutralität zu erreichen

Mit diesem forschungsorientierten Ansatz unterstreichen wir unsere Rolle als aktiver Gestalter einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft. Dabei sehen wir eine hohe Bedeutung, dass die gesamte Wohnungswirtschaft sich auf den Weg zur Klimaneutralität macht und dabei transparent und vergleichbar vorgeht und kommuniziert. Aus diesem Grund haben wir 2020 als eines von 24 Gründungsunternehmen die [Initiative Wohnen.2050](#) mit ins Leben gerufen. Sie umfasst mittlerweile über 80 Unternehmen mit zusammen rund 1,8 Millionen Wohneinheiten. In der Initiative haben wir uns neben einem intensiven Erfahrungsaustausch besonders dafür stark gemacht, eine Vereinheitlichung der Messung und Darstellung von CO₂-Emissionen in der deutschen Wohnungswirtschaft voranzutreiben. Der in der Initiative entwickelte CO₂-Bilanzierungsrahmen hat Eingang in die entsprechende Arbeitshilfe des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) gefunden. Wir setzen uns kontinuierlich dafür ein, dass diese Rahmenwerke flächendeckend in der deutschen Wohnungswirtschaft verwendet werden, um einen wirklichkeitstretuen Blick auf die Klimaperformance der jeweiligen Unternehmen zu ermöglichen und Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Initiative Wohnen.2050

als Gründungsmitglied auf den Weg gebracht

Der Klimapfad bis 2050 wurde zunächst für den Bestand in Deutschland definiert. In Österreich geht die BUWOG bisher andere Wege. Seit 2011 ist das Tochterunternehmen Teilnehmer des „Klimaaktiv pakt2020“ und hat die für das Jahr 2020 gesteckten Mindestziele für den dortigen Gebäudebestand teilweise weit übertroffen. Im September 2020 hat die BUWOG die Bewerbung für den „Klimaaktiv pakt2030“ eingereicht. Darin bekennt sich die BUWOG für den österreichischen Bestand zu den Zielen, bis 2030 mindestens 50 % der Treibhausgase einzusparen, die Energieeffizienz um 25 % zu steigern und den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 46 % zu erhöhen.

Auch in Schweden haben wir eigene Zwischenziele festgelegt: Bis 2030 wollen wir im Vergleich zu 2015 im Gebäudebetrieb die bezogene Energie um 30 % pro m² reduzieren. Zusammen mit einer vollständigen Umstellung auf erneuerbare Energiequellen wird dies erhebliche Auswirkungen auf unsere CO₂-Emissionen haben.

Für die Zukunft werden wir unsere Klimastrategie und die entsprechenden Zielsetzungen und Aktivitäten im Konzern harmonisieren.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Für die allgemeine Planung und Steuerung von Modernisierungsvorhaben im Bestand ist der Bereich Portfoliomanagement im Ressort des Chief Rental Officers (CRO) verantwortlich. Innerhalb des Bereichs kümmert sich die neu formierte Abteilung Klimaneutraler Gebäudebestand/ Strategische Projekte um die Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten, die unseren Immobilienbestand und die dazugehörige Investitionsstrategie mit den Klimaschutzzielen in Einklang bringen. Dies unterstützt auch der neu geschaffene Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des Chief Executive Officers (CEO). In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Objekte und Quartiere ausgewählt und der optimale Modernisierungsgrad für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Gesamtvorstand – je nach Compliance-Regeln auch in Verbindung mit dem Aufsichtsrat.

Die Abteilung Investitionsmanagement verantwortet das Budget für Modernisierungen im Bestand. Vonovia Technischer Service ist für die Ausführungsplanung und Umsetzung zuständig.

NEUE NICHTFINANZIELLE
STEUERUNGSKENNZAHL AB 2021

CO₂-Intensität des Bestandsportfolios

(in Deutschland)

Ziele und Maßnahmen

Die Entwicklung des Klimapfads ist Teil unserer systematischen Auseinandersetzung mit den durch den Klimawandel bedingten Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Die Erkenntnisse aus dem Klimapfad haben wir daher in zwei Zielsetzungen für Vonovia überführt:

- > den klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 und
- > die Reduktion der CO₂-Intensität des Gebäudebestands in Deutschland auf 30 kg CO₂e/m² Mietfläche bis 2030.

Nach diesen Zielsetzungen steuern wir unsere Investitionsentscheidungen. Dazu haben wir das Ziel der CO₂-Intensität in den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) als wesentliche Steuerungsgröße aufgenommen. In die Berechnung gehen die sogenannten Scope-1- und Scope-2-Emissionen unseres gesamten Bestandes sowie auch ein Teil der Scope-3-Emissionen* ein.

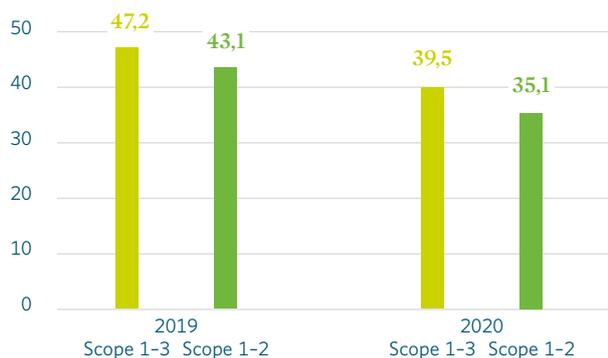
Erläuterungen zur CO₂-Berechnung

- > Vorgehen nach GHG Protocol und IW.2050 bzw. GdW Arbeitshilfe 85
- > Gesamter Gebäudebestand inkl. Denkmalschutz
- > Auf Basis von Energieausweisen, bezogen auf die Mietfläche (nicht auf die Gesamtfläche)
- > Verwendung der GEMIS 5.0-CO₂-Faktoren
- > Teilweise spezifische CO₂-Faktoren bei Fernwärme
- > Inkl. energiebezogener Vorkette (Scope 3)

* Bezogen auf brennstoff- und energiebezogene Emissionen aus der Vorkette sowie downstream geleaste Wirtschaftsgüter.

CO₂-Intensität (in Deutschland)

in kg CO₂e/m² Mietfläche



CO₂-Emissionen aus Wärme und Allgemeinstrom; eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund von Methodenwechsel

Im Berichtsjahr lag die CO₂-Intensität in Deutschland bei 39,5 kg CO₂e/m² (nur Scope 1+2: 35,1 kg CO₂e/m²) und damit unterhalb unseres Zielpfads. Dazu haben mehrere Faktoren beigetragen: zum einen die energetischen Modernisierungen, der Bezug von Grünstrom für den Allgemeinstrom und eine verbesserte CO₂-Intensität der Fernwärme. Zum anderen haben wir bei der Berechnung der CO₂-Intensität im laufenden Geschäftsjahr eine Harmonisierung der Datenquellen sowie eine Aktualisierung der Emissionsfaktoren vorgenommen. Dadurch ist der Wert für das Jahr 2020 niedriger, als in der Nichtfinanziellen Erklärung im Geschäftsbericht dargestellt und nicht direkt mit den Werten der Vorjahre vergleichbar. Mit diesem Vorgehen setzen wir unseren Weg fort, die Ermittlung der CO₂-Emissionen kontinuierlich zu verbessern und eine umfassende Darstellung unserer Klimaauswirkungen zu erstellen (siehe auch Kennzahlentabelle CO₂-Bilanzen, → S. 115 ff.).

Schwerpunkte des energetischen Modernisierungsprogramms bestehen in der Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und obersten Geschossdecken/Dächern, der Modernisierung von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Dabei arbeiten wir bedarfsorientiert und achten darauf, die optimale Modernisierungstiefe für das jeweilige Gebäude und das Quartier im Ganzen zu wählen. Diese Sicht ermöglicht uns integrierte Lösungen hinsichtlich CO₂-Optimierung und Energieversorgung für ganze Ensembles von Gebäuden zu entwickeln (s. Abschnitt Erneuerbare Energien und Energiemix, → S. 31 ff.).

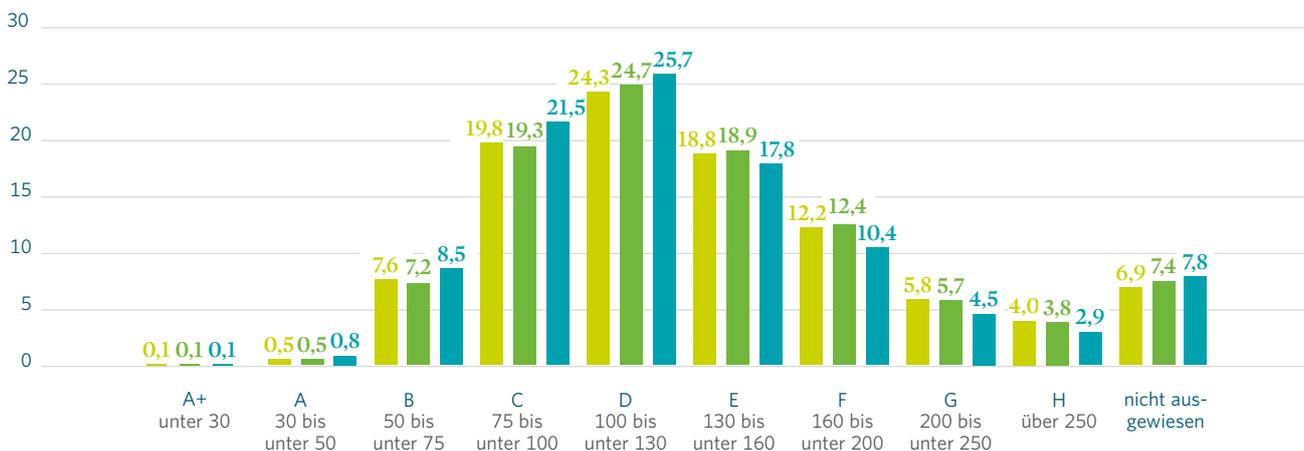
2020 haben wir insgesamt > rund 690.000 m² Mietfläche modernisiert, dabei Fassaden, Dachböden und Kellerdecken gedämmt und hierbei ca. 8.800 t CO₂ eingespart, > für 7.247 Mieteinheiten die Heizkessel ausgetauscht und dadurch rund 3.600 t CO₂ eingespart, > 34,24 € pro m² (Gesamtbestand) in energetische Modernisierungen investiert.

Konzernweit konnten wir insgesamt eine Sanierungsquote von 2,7 % (Deutschland: 2,9 %) erreichen. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2019: 3,6 % gesamt, 3,7 % in Deutschland) ist dabei u. a. auf den - mittlerweile als verfassungswidrig eingestuft - Mietendeckel in Berlin zurückzuführen, durch den Maßnahmen dort zurückgestellt wurden. Auch im laufenden Jahr wird die Sanierungsquote aufgrund der Umstellung auf neue Förderbedingungen etwas niedriger ausfallen.

Die Entwicklung des Klimapfads und der drei Szenarien hat uns aufgezeigt, wie wichtig es für uns ist, Lösungen zu finden, die über die klassischen Modernisierungsmaßnahmen hinausgehen. Im Zentrum stehen dabei die intelligente

Energieeffizienzstandards im Portfolio (Deutschland) – 30,9 % in Effizienzklasse C oder besser*

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



* Keine Like-for-like Betrachtung

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Verknüpfung von Wärme und Strom im Quartier sowie technologische Entwicklungen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Dafür nimmt Vonovia an Projekten teil, die Lösungsansätze zu vertretbaren Kosten untersuchen und erproben. Die neu geschaffene Abteilung Innovation and Business Building (I&BB) widmet sich dabei der Entwicklung neuer Geschäftsfelder rund um Energieerzeugung und -vertrieb sowie Mobilität. Hierbei werden auch Pilotprojekte wie der vom Land Nordrhein-Westfalen geförderte Ansatz des **„Open District Hub“** (ODH) in Bochum-Weitmar realisiert – gemeinsam mit Partnern aus verschiedensten Disziplinen (mehr zu unserer Abteilung I&BB finden Sie im **GB 2020, S. 2 ff.**). Die Abteilung Klimaneutraler Gebäudebestand/Strategische Projekte wiederum hat die Aufgabe, den Weg zur Klimaneutralität des Portfolios bis 2050 zu ebnen und strategisch zu planen.

Durchschnittliche Energieintensität im Portfolio* (in Deutschland)



* Bezogen auf Endenergiebedarf und Mietfläche

Bei der Steuerung der energetischen Modernisierungsplanung wird der Einfluss der Maßnahmen auf die CO₂-Intensität des Gebäudes in Zukunft ein wichtiger Entscheidungsfaktor sein. Neben der Optimierung der Gebäudehülle wird dadurch auch der Wechsel auf CO₂-ärmere Energieträger weiter in den Vordergrund rücken. Auch hier schauen wir über die eigenen Systemgrenze hinaus und setzen auf starke Partnerschaften. Unter Federführung der Abteilung Klimaneutraler Gebäudebestand/Strategische Projekte, gemeinsam mit der GLS Bank, dem Beratungsunternehmen d-fine und dem Klimametrik-Anbieter right. based on science erarbeiten wir aktuell eine Softwarelösung, die eine wissenschaftsbasierte Klimawirksamkeitsmessung von Immobilienportfolios und uns eine transparente und fundierte Steuerung ermöglicht. Die Software basiert auf dem X-Degree Compatibility (XDC) Modell, das eine Analyse ökonomischer und ökologischer Aspekte der Dekarbonisierung anhand einer Grad-Celsius-Zahl ermöglicht. Der Einsatz der Softwarelösung als Steuerungsinstrument wird im Laufe des Jahres 2021 erfolgen.

2020 haben wir erneut an dem Projekt BaltBest teilgenommen. BaltBest steht für „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ und ist das größte laufende Forschungsprojekt in Deutschland zu diesem Thema. Eines der Projektziele ist die Erforschung von Optimierungsmöglichkeiten der Betriebsführung von Heizungen im Bestand sowie vom Zusammenspiel z. B. von Anlagentechnik, Nutzerverhalten und baulichen Maßnahmen. Seit 2020 beteiligt sich Vonovia zudem am Projekt CoSoWin, dessen Ziel die Entwicklung eines transparenten, Solarstrom erzeugenden Fensters ist. Damit wäre ein großer Schritt zur gebäudeintegrierten Photovoltaik getan. Ein weiteres Beispiel für einen bisher ungewöhnlichen Ansatz ist die Initiative Energiesprung, ein neuartiges serielles Sanierungskonzept, das für hohen Wohnkomfort, minimale Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine Sanierung auf NetZero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es auch verbraucht. Der serielle Ansatz setzt auf eine industrielle Vorfertigung von Bauelementen mit dem Ziel, den Sanierungspreis pro Quadratmeter zu reduzieren. In diesem Kontext beteiligen wir uns am sogenannten „Volume-Deal“ der dena (Deutsche Energie Agentur), einer Absichtserklärung von Wohnungs- und Bauwirtschaft, in den nächsten vier Jahren über 11.600 Wohnungen seriell zu sanieren.

Geplant für 2021

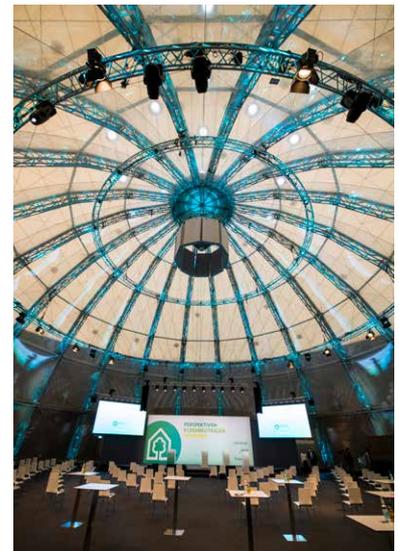
- > Ausweitung des Klimapfads für unsere Bestände in Österreich und Schweden
- > Umsetzung weiterer energetischer Modernisierungen für mehr als 7.000 Wohneinheiten (ohne Quartiersentwicklungen)
- > Fortführung des Heizkesseltauschs für rund 4.500 Wohneinheiten
- > Konzept zur Ablösung von Ölheizungen und zum Einsatz von Hybridheizungen umsetzen
- > Senkung der CO₂-Intensität um mind. 2 % ggü. 2020
- > Weiterentwicklung des Klimapfad-Modells in Zusammenarbeit mit right. based on science und d-fine
- > Fortführung der Beteiligung an BaltBest sowie Ausrollen der Energiesprung-Pilotprojekte
- > Engere Kooperation mit den größten Energielieferanten wie bspw. E.ON in Schweden

Perspektiven klimaneutralen Wohnens



PERSPEKTIVEN KLIMANEUTRALEN WOHNENS

Vonovia nimmt als führendes Wohnungsunternehmen Deutschlands seine Verantwortung für Mensch und Umwelt ernst. Wir wollen aktiv nach Antworten suchen, um auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarkts zu reagieren und ihn zukunftsfähig mitzugestalten. Gemeinsam mit der Fraunhofer Energie-Allianz und der Deutschen Energie-Agentur dena haben wir deshalb einen Lösungsansatz für klimaneutrales Wohnen erarbeitet. In fünf Handlungsfeldern haben wir auf unserer ersten Fachkonferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ im Oktober 2020 unsere Ansätze und Wünsche an die Politik vorgestellt. Wir konnten mit hochrangigen Vertretern der Bundesregierung, der Politik, Wirtschaft und Wissenschaft vor Ort diskutieren und über unsere Ziele und den Beitrag der Wohnungswirtschaft zum Pariser Klimaschutzabkommen sprechen. Zudem haben wir hier verbindlich erklärt, dass unser Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral sein wird. Die Konferenz stellt einen weiteren Schritt in unserem langfristig angelegten Dialogprozess mit zahlreichen Akteuren aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie der Politik dar. Denn bei der Umsetzung unseres Klimapfads setzen wir auf Partnerschaften und einen integralen, sektorenübergreifenden Ansatz. Mehr Informationen unter: <https://klimakonferenz.vonovia.de>



Gemeinsam mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft konnten wir auf unserer ersten Fachkonferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ über Lösungen zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens diskutieren.

„Wir erklären verbindlich: 2050 ist unser Gebäudebestand klimaneutral.“

**Rolf Buch,
CEO**



Erneuerbare Energien und Energiemix 103-1, 103-2, 103-3, 302-4

Thematische Einordnung

Immobilienunternehmen sind immer mehr gefragt, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten (s. Abschnitt CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung, → S. 23 ff.).

Die dezentrale Energiewende ist dabei ein essenzieller Baustein für das Gelingen der Klimaschutzbemühungen von Politik und Wirtschaft. In der Immobilienwirtschaft wird es notwendig sein, dass klassische Maßnahmen wie Gebäudesanierungen ergänzt werden durch einen massiven Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung – noch dazu ist davon auszugehen, dass der Stromverbrauch in den und um die Gebäude herum in Zukunft steigen wird. Maßgebliche Auswirkungen werden dabei Entwicklungen und Innovationen in der Energieversorgung und der Mobilität haben, die durch die Energie- bzw. Verkehrswende ausgelöst werden. Beispiele dafür sind der Betrieb von Wärmepumpen oder Ladesäulen für E-Autos.

Wohnungsunternehmen können dabei einen wichtigen Beitrag zu einer dezentralen Energiewende leisten und dadurch neue Geschäftsfelder für ihr Unternehmen erschließen. Ihre Gebäudebestände bieten viel Potenzial für die Produktion erneuerbarer Energien z. B. durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auf ihren Dächern.

Mieterstrommodelle wiederum ermöglichen eine lokale Nutzung des gewonnenen grünen Stroms. Diese versuchen wir mit den uns zur Verfügung stehenden Möglichkeiten umzusetzen – auch wenn es (trotz Verbesserungen der gesetzlichen Regelungen im Rahmen der EEG-Novelle) nach wie vor regulative Hürden gibt.

Häufig übersteigt der Bedarf an erneuerbaren Energien noch die verfügbaren Erzeugungskapazitäten. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende ist es daher unabdingbar, dass sowohl die notwendigen gesetzlichen als auch technischen Strukturen geschaffen werden. Vonovia treibt diese Umstrukturierung voran und steht hierbei im offenen Dialog mit Politik, Wissenschaft und Gesellschaft.

Unser Ansatz

Wir möchten in der Wohnungswirtschaft als Treiber für den Klimaschutz wahrgenommen werden und verfolgen als übergeordnetes Ziel im Handlungsfeld Umwelt und Klima die Klimaneutralität des Gebäudebestands bis 2050. Ein großer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen ist der Einsatz und Ausbau erneuerbarer Energieträger – das bestätigen uns auch die Erkenntnisse aus der Erstellung des

Klimapfads (s. Abschnitt CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung, → S. 23 ff.). Wir sehen unsere Wohnquartiere als Dreh- und Angelpunkt einer dezentralen Energiewende und verfolgen das Ziel, den Einsatz und Anteil an erneuerbaren Energien kontinuierlich zu steigern. Unter anderem geht es uns darum, vielfältige und neuartige Maßnahmen zur Produktion von erneuerbaren Energien umzusetzen und ihre Nutzung in den eigenen Gebäudebeständen – vor allem auf Quartiersebene – aktiv zu fördern. Dafür arbeiten wir gemeinsam mit interdisziplinären Partnern an Lösungen, die Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit und die Bedürfnisse der Mieter vereinen.

Steigerung des Anteils

erneuerbarer Energien

Einer unserer wichtigsten Ansatzpunkte, durch den wir zum Ausbau der dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien beitragen, ist die Installation von PV-Anlagen auf unseren Dächern im Rahmen des 2019 initiierten „1.000 Dächer“-Programms. In den kommenden Jahren werden wir die damit verbundenen Erzeugungskapazitäten erheblich ausbauen.

Besonderes Potenzial sehen wir zudem in der Entwicklung effizienter und autarker Quartierssysteme. Der Fokus liegt dabei auf Lösungen für ganze Quartiere, die wir in Zusammenarbeit mit Partnern aus Forschung, Wirtschaft und Gesellschaft erarbeiten und umsetzen. Das umfasst marktfähige Technologien wie Hybridheizungen einerseits und innovative Ansätze wie die Sektorkopplung von Wärme, Strom und Mobilität andererseits. Die praktische Erprobung dieser Lösungen erfolgt im Rahmen von Pilotprojekten in unseren Beständen.

Ausbau von

Forschung und Entwicklung

Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen in Deutschland liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia den eigenen Kunden den Bezug von zertifiziertem Strom aus erneuerbaren Energien an und unterstützt sie

dadurch bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Mittel- bis langfristig setzt Vonovia auf eine Energieversorgung der eigenen Quartiere über Eigenversorgungskonzepte. 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.

Österreich strebt die Klimaneutralität bis 2040 an. Hier setzen wir auf die Wärmeversorgung mit nachhaltigen Energieträgern aus dem öffentlichen Versorgungsnetz (z. B. Fernwärme in Wien). Wir fokussieren dabei einen Energiemix aus einem wesentlichen Anteil erneuerbarer Energieträger, um den Neubau mit der entsprechenden Energieversorgung auszustatten. Dadurch wollen wir spätere Wechsel der Energieträger vermeiden, die für die Bewohner zu zusätzlichen Umstellungskosten führen könnten, und sichern somit ab, dass unsere Wohnungen langfristig attraktiv und vor allem bezahlbar bleiben.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Die gesamten Aktivitäten zu Erneuerbaren Energien und Energievertrieb sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert und von einer Generalbevollmächtigten geleitet, die direkt an den CEO der Vonovia SE berichtet. Der Energievertrieb, über den unsere Kunden direkt Grünstromverträge mit Vonovia abschließen können, erfolgt über die eigens gegründete Vonovia Energie Service GmbH (VESG). Der Bereich Innovation & Business Building ist verantwortlich für die Innovationsforschung auf dem Gebiet der Energieversorgung mit einem eigenen Teilbereich zum Thema Quartierssysteme, der seinerseits die Schnittstelle zu weiteren Forschungsvorhaben im Unternehmen bildet. Er verantwortet auch die Umsetzung und den Ausbau des „1.000 Dächer“-Programms.

Ziele und Maßnahmen

Für das Ziel der Klimaneutralität unseres Bestands haben wir einen Meilenstein gesetzt, der vorsieht, die CO₂-Intensität des Vonovia Gebäudebestands bis zum Jahr 2030 auf 30 kg CO₂e je m² Mietfläche zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich zu steigern (s. auch Abschnitt CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierungen, → S. 23 ff.).

Um unserem Meilenstein Jahr für Jahr näherzukommen, haben wir verschiedene Maßnahmen definiert.

Im Rahmen des „1.000 Dächer“-Programms wollen wir mindestens 1.000 Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ausrüsten – ein Ziel, das wir 2021 bereits erreichen werden. Bis Ende 2020 haben wir mit diesem Programm bereits 841 Dächer bestücken können. Jedes Jahr wollen wir durch unsere neu errichteten PV-Anlagen die Nennleistung unserer Stromerzeugung durch Solarenergie um mindestens

841 Dächer

bereits mit PV-Anlagen bestückt

424 PV-Anlagen

mit einer Nennleistung von 15,9 MWp installiert

~2.700 t CO₂

durch PV-Stromerzeugung im Jahr 2020 vermieden

fünf MWp erhöhen (2020 von 10,2 auf 15,9 MWp) und so CO₂ einsparen.

Während der bisherigen Laufzeit des Programms haben wir erkannt, dass das Gesamtpotenzial der geeigneten Dachflächen erheblich höher ist und die Möglichkeit bietet, diese Aktivität zukünftig auszubauen. Dies ist auch das Ziel für 2021, in dem eine Skalierung des Geschäftsfelds vorgesehen ist. Die erzeugte Energie soll – idealerweise – direkt als Mieterstrom in den Quartieren verwendet werden. Um unser Vorhaben erfolgreich umzusetzen, suchen wir verstärkt den Dialog mit politischen Entscheidungsträgern, z. B. bei Veranstaltungen wie unserer Klimakonferenz „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“, die wir gemeinsam mit Fraunhofer und der Deutschen Energieagentur (dena) organisiert haben (s. Perspektiven klimaneutralen Wohnens, → S. 30).

Bei der Energieerzeugung liegt unser Fokus zudem auf der Förderung von vernetzten Quartierssystemen und der Sektorenkopplung. Hier sollen die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität so miteinander gekoppelt werden, sodass der

Installierte Photovoltaik-Anlagen



vor Ort erzeugte Strom und die erzeugte Wärme direkt für die Mietwohnungen genutzt werden können – Quartiere als kleine Kraftwerke. Wir pilotieren hierzu innovative Ansätze wie den Einsatz von Wasserstofftechnologie in Kombination mit erneuerbar erzeugtem Strom und haben 2020 Kooperationen mit unterschiedlichen wissenschaftlichen Institutionen und Partnern fortgeführt.

In Bochum-Weitmar baut Vonovia aus eigenen Mitteln die „Energiezentrale der Zukunft“, die durch die Anwendung innovativer Technologien wie einem Elektrolyseur zur Produktion von Wasserstoff aus Strom, Brennstoffzellen oder Wärmepumpen 81 Wohnungen zu 60% mit CO₂-neutraler Wärme versorgen soll. Eigene PV-Anlagen liefern ca. 25% Strom aus erneuerbaren Energien für das Quartier. In Bochum-Weitmar werden wir in Zukunft Sektorenkopplung im laufenden Betrieb testen und erforschen. Dadurch wollen wir eine intelligente Vernetzung des lokalen Energiemanage-

mentsystems mit der E-Mobilität erreichen (☑-☑ GB 2020, S. 3 ff.).

Wir arbeiten weiterhin an der Entwicklung verschiedener skalierbarer Mobilitätskonzepte. Da jedes Quartier einzigartig ist und über individuelle Begebenheiten und Bedürfnisse verfügt, entwickeln wir die Konzepte so, dass die Regionen sie je nach Bedarf für sich nutzen können. Ein gezielter Ausbau der Ladeinfrastruktur ist dabei ein Kernelement unserer Entwicklungsarbeit. Wir verfolgen bis 2030 das Ziel, 10.000 Wallboxen für unsere Mieter zu installieren und auch das Netz öffentlicher Ladestationen weiter auszubauen. Den im Jahr 2020 begonnenen Ausbau von bis zu 30 öffentlich zugänglichen Ladestationen in unseren Quartieren werden wir in 2021 vollenden. Zudem sollen Mieter mit eigenem Stellplatz auf Wunsch E-Wallboxen erhalten und den Stromverbrauch über Vonovia abrechnen können

PROJEKT

Grünstrom vom Dach – 1.000 Mal



Vonovia sieht großes Potenzial auf ungenutzten Dachflächen für die Energiegewinnung und das Erreichen unserer Klimaziele.

Sonnenenergie ist ein wichtiger Faktor, um die dezentrale Energiewende und damit die CO₂-neutrale Strom- und Wärmeversorgung der Quartiere voranzutreiben. Photovoltaik-Anlagen, die auf sonst ungenutzten Dachflächen installiert werden, können die grüne Energie direkt in die Wohnungen liefern. Vonovia will dieses Potenzial nutzen: Beim 2019 gestarteten „1.000 Dächer“-Programm sollen mindestens 1.000 Dachflächen im Bestand mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet werden. Die Auswahl der Dächer stützt sich auf eine bundesweite Solarpotenzialanalyse, bei der die GPS-Daten der Gebäude und Faktoren wie Dachneigung,



Ausrichtung, Verschattung und solare Einstrahlung berücksichtigt wurden. Der Solarstrom aus dem „1.000 Dächer“-Programm wird größtenteils ins öffentliche Netz eingespeist. Mittel- bis langfristig setzt Vonovia jedoch auf eine dezentrale Energieversorgung der eigenen Quartiere und Mieterstromkonzepte. Das Ziel des Programms ist schon fast erreicht: Bis Ende 2020 konnten bereits 841 Dächer mit PV-Modulen bestückt werden. 2021 wird die 1000er-Marke erreicht – ein guter Anlass, die weitere Ausweitung des Programms anzustoßen. Denn das Potenzial für Sonnenenergie ist groß!

10.000

Wallboxen bis 2030
für mehr Elektromobilität

Im Jahr 2020 konnten wir unseren unternehmenseigenen Energievertrieb weiter ausbauen. Unsere Kunden können über die Vonovia Energie Service GmbH (VESG), den Vonovia eigenen Energiedienstleister, Strom aus erneuerbaren Energien beziehen. Im Berichtsjahr waren dies in Deutschland rund 20.400 Kunden mit einer Gesamtmenge von 27 GWh zertifizierten Grünstrom.

In Deutschland können wir die Stromversorgung unserer Gebäude nur bei den Allgemeinflächen direkt beeinflussen. 2020 haben wir daher die Versorgung für alle durch uns verwalteten Allgemeinflächen auf grünen Strom umgestellt, d. h. für die Beleuchtung von Treppenhäusern und Kellerräumen. Wir sparen damit jährlich über 17.000 Tonnen CO₂ ein.

Geplant für 2021

- > Erreichung der 1.000 Dachflächen für PV-Ausbau und Ausweitung des 1.000-Dächer-Programms
- > Mieterstrommodell Pilot VESG
- > Analyse der Möglichkeiten für PV-Module für Fassaden, Balkone und Fenster
- > Erprobung unterschiedlicher Speichersysteme für die (insbesondere saisonale) Speicherung von Energie
- > Pilotierung innovativer Wärmepumpen, z. B. über die Nutzung von Gruben- oder Abwasser
- > Inbetriebnahme von 30 öffentlich zugänglichen Ladestationen für Elektromobilität

Biodiversität

Vonovia beeinflusst mit dem Bau neuer Wohnungen und durch die Bewirtschaftung des Bestands das lokale Klima wie auch das ökologische Umfeld der Gebäude. Diesen Einfluss wollen wir positiv gestalten, indem wir das Wohnumfeld klima- und umweltgerecht weiterentwickeln. Dabei fokussieren wir uns u. a. auf den Schutz von Flora und Fauna. Wir möchten damit langfristig die Biodiversität im Wohnumfeld entwickeln und vitalisieren, zum Artenschutz beitragen und die Zufriedenheit unserer Mieter erhöhen. Wir sehen uns hier in einer Vorbild- und Impulsgeberrolle, da durch die Größe unserer Bestände und der dazugehörigen Grünflächen Raum für die Gestaltung eines naturnahen Umfelds besteht.

212.000

Bäume

14 Mio. m²

Rasenfläche

rd. 30 %

Grünflächen bei Neubauten

Unsere Aufgabe ist es, bei der Umfeldgestaltung die Balance zwischen einer ökologisch wertvollen und ökonomisch sinnvollen Herangehensweise zu finden und sorgsam die passenden Maßnahmen, z. B. Grünflächengestaltung, Baumpflanzungen, das Anbringen von Nisthilfen, die Anlage von Wildblumenwiesen und die Schaffung von Insektenhabitaten, auszuwählen. Dabei legen wir Wert auf vorausschauende Planungen, die bereits Aspekte wie die Pflege und mögliche zukünftige Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Blick haben.

Häufig beziehen wir auch die Mieter aktiv mit ein, um das ökologische Bewusstsein zu fördern, z. B. in die Gestaltung von naturnahen Gemeinschaftsflächen und durch die Anlage von Gemeinschaftsgärten. So haben wir im Projekt ERntelAA in Wien (s. Abschnitt Nachhaltiger Neubau und Umbau, → S. 39 ff.) beispielsweise unsere Mieter durch Schautafeln zu Brutkästen für gefährdete Vogelarten und zu Insektennisthilfen informiert. Über unser Kundenmagazin berichten wir unseren Mietern über beispielhafte ökologische Projekte und geben Tipps, um selbst aktiv werden zu können.

Bisher haben wir in Nordrhein Westfalen 120 Mietergärten umgesetzt. Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einer deutlichen Ausweitung dieses Konzepts (s. Projektkasten → S. 35) auf über 1.000 Mietergärten in Deutschland.

Ausbau

des Mietergartenkonzepts geplant

2019 haben wir uns das Ziel gesetzt, 100.000 m² Wildblumenwiesen und 100 Insektenhabitats bis Ende 2020 einzurichten. Dieses Ziel haben wir nahezu vollständig

erreicht. In einem Pilotprojekt haben wir – gemeinsam mit einer Expertin des NABU – Naturschutzbund Deutschland e. V. – in Leipzig einen Prototypen für ein ökologisch wertvolles Insektenhabitat entwickelt. Dieses entspricht den Qualitätsanforderungen des NABU und wurde durch diesen als ökologisch empfehlenswert eingestuft. Die daraus abgeleiteten Qualitätskriterien für Insektenhabitate haben wir in unser Produkthandbuch überführt, sodass wir für kommende Vorhaben auf gesichertes und qualitativ hochwertiges Wissen und Produktstandards zurückgreifen können. Im Rahmen des Pilotprojekts entstand in Leipzig ein ca. 3.000 m² großes Habitat für Wildbienen. Mieter wurden über Anschreiben, Informationsflyer, Videos und Internetanbindung in das Projekt mit eingebunden.

ten des NABU gebietsspezifische Saatgutmischungen für die 22 unterschiedlichen Ursprungsgebiete Deutschlands empfohlen. Wir setzen den eingeschlagenen Weg auch 2021 weiter fort. In diesem Jahr soll die Kooperation einen weiteren Schwerpunkt bekommen. Neben der Ausweitung des Einsatzes von Nisthilfen sollen gemeinsame Workshops stattfinden. Wir werden weitere Habitate wie z. B. Überwinterungshilfen für Igel oder Totholzhabitate auf Dachbegrünungen mit den Experten des NABU entwickeln und in unseren Quartieren testen.

An der Vonovia Hauptverwaltung in Bochum entsteht ein ökologischer Lehrpfad, der das erarbeitete Wissen an Mitarbeiter und Besucher mithilfe moderner Medien vermittelt.

In der Quartiersentwicklung in Bochum-Weitmar unterstützen die NABU-Experten die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt.

Ziel erreicht

**über 250 Insektenhabitate und fast
100.000 m² Wildblumenwiesen im Jahr 2020**

Bundesweit wurden bislang über 30 Projekte auf Basis der Zusammenarbeit mit dem NABU umgesetzt oder sind in der Entwicklung; unter anderem in Berlin, Leipzig, Hamburg, Osnabrück und im Ruhrgebiet. Neben den 96.400 m² Gebrauchsrasenflächen, die zu Wildblumenwiesen umgestaltet wurden, haben wir über 250 Insektenhabitate errichtet und mehr als 500 Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse angebracht. Darüber hinaus haben die Exper-

Prototyp

**für Insektenhabitat mit dem NABU entwickelt und in das
Produkthandbuch überführt**

Mit dem gemeinnützigen Verein [Ackerdemia e.V.](#) sind wir 2020 eine Kooperation eingegangen und unterstützen das Projekt „Gemüseackerdemie“, bei dem in Bildungsein-

PROJEKT

Auf in den Garten!

Ein neues Mietangebot, das zugleich die ökologische Vielfalt fördert: Die Mietergärten und Hausgärten machen es möglich. Der Mietergarten ist ein Angebot für Mieterinnen und Mieter mit Wohnungen im Erdgeschoss und ausreichend Platz. Der Garten wird als Verlängerung zum Balkon angelegt und bietet dadurch Erholung in nur wenigen Schritten. In Quartieren, die über mehr Platz verfügen, planen wir, Hausgärten anzulegen. Das sind abgegrenzte Gärten, die von den Bewohnern, ganz nach dem Prinzip der Schrebergärten, gepachtet werden können.



Unsere Mietergärten geben den Mietern auch über den Balkon hinaus die Chance, ihren grünen Daumen auszuleben, und bieten Erholung in Blickweite.

richtungen Freiflächen für die Bewirtschaftung mit Obst und Gemüse genutzt werden. Kinder lernen so spielerisch den Umgang mit Pflanzen. Über weitere Projekte wie das „Bohnenabenteuer“ oder „Ackerhelden“ wollen wir weitere Sensibilisierungsarbeit für das Thema Biodiversität in unseren Quartieren leisten.

In weiteren Projekten haben wir 2020 u. a. künstliche Zusatz-Habitats für Fledermäuse, Vögel und Igel geschaffen, weiter mit heimischen und klimaresistenten Gehölzen aufgeforstet (und diese in unser Produkthandbuch übernommen) und weitere Grünflächen in artgerechte, extensiv gepflegte Lebensräume für Kleinlebewesen verwandelt.

Wasser, Abwasser und Abfall 303-5, 306-2

Der Umgang mit Wasser spielt auch in Deutschland eine immer größere Rolle. Wir wollen das Bewusstsein für einen sparsamen und verantwortlichen Umgang mit dieser Ressource in unseren Beständen fördern und Maßnahmen ergreifen, den Verbrauch zu senken – auch wenn wir die Verbräuche unserer Mieter nur bedingt beeinflussen können.

Bereits jetzt sind erste veränderte klimatische Bedingungen – über längere Trockenperioden oder die Häufung von Starkregen oder Stürmen – spürbar. Wir gehen davon aus, dass diese sich in Zukunft häufen werden. Auch wenn unsere Bestände derzeit noch verhältnismäßig gering von diesen Entwicklungen betroffen sind, stellen wir uns auf die möglichen Folgen ein. Dazu arbeiten wir z. B. an Maßnahmen, die mikroklimatisch zur Milderung von Extremwetterlagen beitragen oder z. B. städtische Hitzeinseln (z. B. über Fassadenbegrünungen oder Dachrigolen) kühlen. Hierzu braucht es ein aktives Wassermanagement. Insbesondere eine lokale, kontrollierte Versickerung (z. B. über Retentionsflächen und Dachbegrünung) und die Nutzung von Regenwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung, bieten Potenziale – auch bei den Betriebskosten. Deshalb prüfen wir verschiedene Möglichkeiten des Wassermanagements in unseren Quartieren.

In Zukunft werden wir – auf Basis unseres bereits bestehenden Geoinformationssystems – die Datengrundlage weiter verbessern, um unsere Maßnahmen noch zielgerichteter planen und umsetzen zu können.

Beispielhafte Maßnahmen im Bestand:

- > Kooperation mit dem NABU-NRW zur Vitalisierung von Lebensräumen in Wasser speichernden Versickerungsmulden sowie zu Dach- und Fassadenbegrünungen mit Mieterbeteiligung
- > Umsetzung einer Quartiersentwicklung im Essener Eltingviertel mit integriertem Regenwassermanagement

- > Umsetzung eines Pilotprojekts zur Wasserschadenprävention mit dem Ziel, Wassergebrechen frühzeitig festzustellen und zu kommunizieren, um Folgeschäden gering zu halten

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

Mülltrennungskonzepte für ein gutes Abfallmanagement und die Förderung von Recyclingprozessen spielen für uns besonders bei Um- und Neubauten eine Rolle, denn sie erlauben uns die Wiederverwertung wertvoller Ressourcen, z. B. durch das Recycling von Fenstern. Wir stellen außerdem die fachgerechte und ordnungsgemäße Entsorgung von (schadstoffbehafteten) Materialien sicher, u. a. über eine lückenlose Dokumentation und die Überwachung der Ausführung auf den Baustellen durch qualifiziertes Fachpersonal, Sicherheits- und Gesundheitsbeauftragte. Die Schulung von Mitarbeitern zur fachgerechten Entsorgung ist integraler Bestandteil der Monteursausbildung.

Im Rahmen unserer Grünflächenbewirtschaftung bieten sich weitere Potenziale. Hier setzen wir beispielsweise auf die Verwertung von Schnittgut für die Energiegewinnung in Bio-Kraftwerken, die Kompostierung von Grünabfällen oder die Weiterverwendung von Holzschnitt als Nutzholz.

Aber auch im Bestand hat das Thema Müll eine hohe Bedeutung. Über unser Abfallmanagement versuchen wir, das Müllaufkommen zu reduzieren und die Mülltrennung zu fördern. Hierzu gestalten wir unsere Müllstandplätze entsprechend.

rund 2/3

des Haushaltsmülls recycled

In Schweden binden wir unsere Mieter in das Thema Mülltrennung ein und informieren sie über bestehende Möglichkeiten. U. a. damit wollen wir dort das Abfallaufkommen erheblich reduzieren – um 30% bis 2030.

An unseren Bürostandorten sorgen wir vor Ort für die Mülltrennung in den Büros und Gemeinschaftsräumen und verzichten darüber hinaus z. B. auf Einwegartikel in der Cafeteria.

Energieeffizienz und CO₂-Einsparung im Geschäftsbetrieb ³⁰²⁻¹

Die Vermietung von Wohnraum ist kein ressourcenintensives Geschäft. Im Gegensatz zum produzierenden Gewerbe entfällt daher nur ein kleiner Teil unserer CO₂-Emissionen – rund 3 % – auf den Geschäftsbetrieb. Dennoch suchen wir auch in unseren internen Prozessen laufend nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und die Belastung von Klima und Umwelt zu vermindern. Dabei bieten insbesondere unser Fuhrpark, unsere Werkzeuge und Arbeitsgeräte sowie unsere eigenen Bürogebäude und das Verhalten der Beschäftigten Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen – z. B. durch die Umstellung der Fahrzeugflotte auf Fahrzeuge mit geringem Schadstoffausstoß, den Einsatz energiesparender Elektrogeräte im Wohnumfeldbereich, die Nutzung von Grünstrom in den Bürogebäuden oder die Vermeidung von Dienstreisen.

2020 haben wir in Deutschland einen Energieaudit nach DIN EN 16247-1 durchgeführt. Aufgrund der homogenen Objekt- und Verbrauchsstruktur der Vonovia lassen sich die dort identifizierten Maßnahmenbereiche gut auf den gesamten Konzern übertragen. Den Beschäftigten von Vonovia wird ein hohes Bewusstsein für den effizienten Energieeinsatz bescheinigt.

Vonovia besitzt rund 5.500 Fahrzeuge – überwiegend für den Einsatz unserer Monteure. Die Fahrzeugflotte macht rund drei Viertel der Emissionen des Geschäftsbetriebs aus. Dementsprechend liegt hier der größte Hebel für die Einsparung von CO₂-Emissionen in den eigenen Prozessen.

Bereits umgesetzte Maßnahmen Fuhrpark:

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

Darüber hinaus arbeiten wir an der weiteren Umrüstung der Fahrzeugflotte auf E-Mobilität und setzen verstärkt auf den Einsatz von (E-)Fahrrädern.

Die Umstellung von Gartengeräten (z. B. Laubbläser oder Heckenscheren) auf Akkutechnik wird 2021 einer unserer Schwerpunkte sein. Hier ist geplant, rund 1.000 Geräte von Verbrennermotoren auf einen umweltschonenden Akku-

betrieb umzustellen. Die neuen Geräte werden eine hohe Recyclingfähigkeit aufweisen und Emissionen sowie die Lärmbelastung deutlich verringern können – ein deutlicher Vorteil für unsere Mieter, aber auch für die Gesundheit unserer Mitarbeitenden.

In unseren Bürogebäuden setzen wir auf energiesparende Maßnahmen, wie z. B. LED-Lampen, rüsten Beleuchtungssysteme mit Bewegungsmeldern aus oder implementieren Luftwärmepumpen als energieeffiziente Heizlösungen. Darüber hinaus setzen wir vermehrt auf papierlose Büros.

2020 wurde in Wien das neue zentrale Verwaltungsgebäude von BUWOG, die auch über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001 verfügt, in Betrieb genommen. Dafür wurde das am Standort in der Rathausstraße bestehende Gebäude des ehemaligen Rechenzentrums der Stadt Wien zunächst in mehreren Etappen zurückgebaut. Der Neubau wurde mit höchstem Augenmerk auf den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien sowie auf das Produkt- und Chemikalienmanagement für gesunde Raumluft entwickelt und die Integration der bauökologischen Vorgaben des Bauvorhabens, die ÖGNI-Kriterien, für alle Subunternehmerleistungen sichergestellt. Schon während der Bauphase erhielt das Objekt das Gold-Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und wurde nach Fertigstellung mit dem Gold-Zertifikat der ÖGNI ausgezeichnet (s. Kapitel Developmentgeschäft, [☞-☞ GB 2020, S. 77 ff.](#)).

ÖGNI-Gold

Zertifizierung für BUWOG-Verwaltungszentrale Wien

Die COVID-19-Pandemie hatte auch Einfluss auf die CO₂-Emissionsentwicklung unseres Geschäftsbetriebs. Da die Handwerksleistungen nahezu unvermindert fortgesetzt werden konnten, zeigen sich im Spritverbrauch des Fuhrparks keine nennenswerten Veränderungen. Durch mobiles Arbeiten und digitale Meetings kam es unter unseren Mitarbeitenden zu wesentlich weniger Pendlerverkehr und Dienstreisen. Andererseits mussten wir Lüftungsanlagen aufgrund von Arbeitsschutzempfehlungen deutlich länger laufen lassen und wetterunabhängig vermehrtes Lüften der Büroräume durchführen.

Nachhaltiges Bauen und Entwickeln



☒ 102-9, 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-5, Prinzip 1, Prinzip 7, Prinzip 8, Prinzip 9



Das Handlungsfeld im Überblick

Mit unseren Neubauprojekten schaffen wir dringend benötigten neuen Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Dabei stellen wir eine optimierte energetische Gestaltung sowie eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise in den Vordergrund.

Die Baubranche ist einer der CO₂- und materialintensivsten Wirtschaftszweige – und damit für uns ein wichtiger Hebel in der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten. Nachhaltiges Bauen rückt vor dem Hintergrund der sich verändernden gesellschaftlichen Vorstellungen und europäischer und nationaler Klimaschutzziele immer mehr in den Fokus der Öffentlichkeit und anderer wichtiger Stakeholder von Vonovia. Für uns ist das ein Grund mehr, nachhaltiges Bauen als eines der zentralen Themen unserer Nachhaltigkeitsroadmap zu sehen.

Gerade beim Bau von neuem Wohnraum sehen wir großes Potenzial für eine gesteigerte Energie- und Ressourceneffizienz, suchen aber auch bei unseren Umbauten nach den besten Lösungen. Einen besonderen Fokus legen wir auf eine energetische Optimierung der Gebäude, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine Bauweise, die Ressourcen und Umwelt bestmöglich schont.

Unser Ziel ist dabei, bis 2024 bei unserem neu geschaffenen Wohnraum einen durchschnittlichen Primärenergiebedarf von 33 kWh/m² und weniger zu erzielen – im Jahr 2020 konnten wir bereits einen Wert von 35,7 kWh/m² erreichen. Die Reduktion des Primärenergiebedarfs pro m² haben wir als wesentlichen Leistungsindikator in unseren Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) aufgenommen und damit zu einer wesentlichen nichtfinanziellen Steuerungskennzahl aufgewertet.

Bei den Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels orientieren wir uns an anerkannten Standards wie den KfW-Energieeffizienzstandards, DIN-Normen im Bereich Baukonstruktion oder den Kriterien von anerkannten Gebäude-Nachhaltigkeitszertifizierungen wie der Deutschen Gesellschaft für

HIGHLIGHTS 2020

- > Primärenergiebedarf neu gebauter Wohnungen als wesentliche Steuerungskennzahl in den Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI aufgenommen
- > Ziel aus 2019 fast erreicht: 862 neue Wohnungen für den Bestand in Deutschland wurden fertiggestellt (Zielwert: rund 900)
- > Konzernweit 2.088 neue Wohnungen fertiggestellt
- > Ziel aus 2019 erreicht: mehr als 85 % der fertiggestellten Neubauten in Deutschland hat die Energieeffizienzklasse A oder A+
- > Ambitionierte Klimaziele des „klimaaktiv pakt2020“ in Österreich erreicht, Fortführung im Rahmen des „klimaaktiv pakt2030“
- > Produkthandbuch zur Qualitätssicherung erstellt

Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder der Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB). Darüber hinaus führen wir intern sogenannte Lebenszyklusanalysen durch, die uns darüber Auskunft geben, welchen Einfluss ein Gebäude von der Errichtung bis hin zum Rückbau und der Entsorgung auf seine Umwelt, Emissionen und Ressourcenverbrauch hat. Dies hilft uns zusätzlich bei der Auswahl der richtigen Bauweise und -materialien.

Von der Planung bis zur Realisierung: Durch die Berücksichtigung nachhaltiger Bauweisen bereits in der Planung können wir nicht nur eine ressourcenschonende Errichtung, sondern auch eine energieeffiziente Betriebsführung sicherstellen. Durch den Einsatz nachhaltiger Materialien und Produkte, wie Vollholz- und Holzhybridbauweisen stellen wir sicher, dass auch nachwachsende Rohstoffe verwendet werden. Über die Integration von Mobilitätskonzepten in die bauliche Entwicklung unserer Quartiere ermutigen wir unsere Kunden zudem zur emissionsarmen Mobilität. Auch die Gestaltung der Grünflächen rund um unsere Objekte sehen wir als wichtige Aufgabe an. Hier legen wir großen Wert auf eine Gestaltung, die Flora und Fauna als natürlicher Lebensraum dient und dazu beiträgt, städtische Hitzeinseln zu vermeiden. Darüber hinaus achten wir auf die Einhaltung sozialverträglicher und umweltfreundlicher Standards innerhalb unserer Lieferketten und übernehmen damit zusätzliche Verantwortung auch über die eigenen Systemgrenzen und die Grenzen der Baustellen hinaus.

Im Handlungsfeld Nachhaltiges Bauen und Entwickeln haben wir im Rahmen unserer 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse das Thema **Nachhaltiger Neubau und Umbau** als wesentliches Thema identifiziert. Weitere wichtige Themen sind **Nachhaltige Materialien und Produkte** sowie **Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette**.

Nachhaltiger Neubau und Umbau 102-9, 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-5

Thematische Einordnung

Umweltfreundliches, ressourcenschonendes sowie den sozialen Bedürfnissen entsprechendes Handeln ist Grundlage für dauerhaften Erfolg in der Immobilienwirtschaft. Der Neubau von Wohnungen und Wohnkomplexen hat dabei eine hohe Bedeutung: Sowohl bei der Errichtung als auch im späteren Gebäudebetrieb kann durch zielgerichtete Maßnahmen bspw. der Ressourcenverbrauch und der CO₂-Fußabdruck maßgeblich reduziert und zukunftsfähiger Wohnraum geschaffen werden. Entsprechende, immer strengere Regulierungen in Sachen Energieeffizienz, Biodiversität, Recycling von Bauabfällen und anderen Gebieten verstärken diese Entwicklung. Ihre Berücksichtigung ist nicht selten

Voraussetzung für verschiedene Förderprogramme, wie z. B. eine KfW-Förderung.

Auch bei unseren Kunden erleben wir ein wachsendes Bewusstsein für das Thema Nachhaltigkeit. Im Vordergrund stehen dabei Wohnqualität und Gesundheit und die Tatsache, dass eine energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise langfristig die Heizkosten senkt. Wer von Beginn an nachhaltig baut, agiert vorausschauend und stärkt die Gebäudesubstanz. Uns als Vermieter verspricht das gestiegene kundenseitige Bewusstsein für qualitativ hochwertigen nachhaltigen Wohnungsbau eine stärkere Kundenbindung durch höhere Zufriedenheit bei attraktiven Mieten.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist die nachhaltige Bauweise jedoch auch mit Herausforderungen verbunden, da für nachhaltige Bauprojekte derzeit noch teilweise höhere Baukosten veranschlagt werden müssen. Dies kann in Konflikt stehen zu unserem Ziel, zukunftsfähigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Beim Einsatz nachhaltiger Haustechnik können hohe Erstkosten entstehen, die sich erst im Laufe der Zeit durch langfristige Nutzung amortisieren. Dies müssen wir vor allem gegenüber potenziellen Käufern unserer Objekte verdeutlichen. Wir sehen jedoch die Chance, mit dem Einsatz nachhaltiger Baumaterialien und Technologien unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu steigern, da wir auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen für unsere Kunden und unser Unternehmen schon heute mitbedenken.

**NEUE NICHTFINANZIELLE
STEUERUNGSKENNZAHLE AB 2021**

Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau

basierend auf Energieausweisen,
ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen

Unser Ansatz

Mit den Neubauaktivitäten schafft Vonovia neuen Wohnraum zu fairen Preisen, der insbesondere in Ballungsgebieten dringend benötigt wird. Besondere Fokusfelder bei unseren Neu- und Umbauprojekten sind eine optimierte energetische Gestaltung, der Einsatz erneuerbarer Energien, sowie eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise.

Wir setzen dabei klare Ziele und integrieren Nachhaltigkeitsaspekte in die Entscheidungsprozesse: Für alle Neubauprojekte bestehen klare konzernweite Ziele zu Energiebedarf und Effizienzstandards. Die zentrale Kennzahl ist der durchschnittliche Primärenergiebedarf pro Quadratmeter. Er ist auch in unserem Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) enthalten, der wiederum unsere wesentliche nichtfinanzielle Steuerungskennzahl darstellt. Bei jeder Vorstandsentscheidung über ein Neubauprojekt fließt die Übereinstimmung mit den gesteckten Zielen ein. Eine weitere wichtige Vorgabe ist, Neubauprojekte in Deutschland mindestens nach KfW55-Standard zu bauen. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet. Am Ende des Lebenszyklus unserer Wohneinheiten achten wir auf einen ressourcenorientierten Rückbau. Unser ganzheitlicher Ansatz lässt außerdem stets auch Überlegungen zur Gestaltung des Wohnumfelds, zu besonderen Elementen wie E-Ladestationen, Wildblumenwiesen oder Photovoltaik-Anlagen mit in die Planung einfließen.

Klima- und Energieeffizienzziele

Teil jeder Vorstands freigabe für Neubauprojekte

Bei großen Developmentprojekten prüfen wir darüber hinaus regelmäßig die Option einer Nachhaltigkeitszertifizierung, z. B. durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder ihr österreichisches Pendant, die Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (ÖGNB) sowie Zertifizierungen nach klimaaktiv Gebäudestandard oder Green Pass. Solche Zertifizierungen können sinnvoll sein, um Objekte vergleichbar zu machen und verschiedenen Interessengruppen wie Investoren, Eigentümern, Mietern und der allgemeinen Öffentlichkeit nachzuweisen, inwieweit ein Objekt nachhaltig geplant, errichtet und betrieben wurde bzw. wird.

In Österreich bildet zudem der „klimaaktiv pakt“ einen Orientierungsrahmen für die Ausrichtung des dortigen Developments mit freiwilligen verbindlichen Verpflichtungen und Vorgaben zu Baustandards.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeits-Roadmap entwickeln wir die konzernweite Strategie für Neu- und Umbau fach- und länderübergreifend kontinuierlich weiter.

Mehr Informationen und Beispiele aus unserem Developmentgeschäft finden Sie im Geschäftsbericht 2020 (☞-☞ GB 2020, S. 77 ff.).

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

In Deutschland ist der Vonovia Technische Service (VTS) in Zusammenarbeit mit den Regionen für Neubauvorhaben insbesondere für Nachverdichtung und Gebäudeaufstockung zuständig. Das unter der Marke BUWOG firmierende Developmentgeschäft ist in Deutschland und Österreich speziell in der Entwicklung hochwertiger Wohnquartiere für den Eigenbestand (to hold) und für den Direktverkauf (to sell) aktiv. Dieser Zweig wurde durch die Akquisition und Integration des Projektentwicklers Bien-Ries noch weiter gestärkt. Die Aktivitäten des BUWOG Developmentgeschäfts in Deutschland und Österreich werden vom CDO (Chief Development Officer) verantwortet und die jeweiligen Developmentprojekte über den Vorstand freigegeben. Das von der VTS betriebene Neubaugeschäft ist im Bereich Value-add und in der Verantwortung des CEO angesiedelt.

Der Zentrale Einkauf verantwortet das Lieferantenmanagement und die Prozesse zur Beschaffung von Baustoffen und Baudienstleistungen. Die technische Umsetzung nachhaltiger Konstruktionsweisen, Dämmung und Technik werden zwischen den Architekten, der technischen Gebäudeausstattung (TGA) und der Statik abgestimmt. Alle Planungen von Neubauprojekten werden vom Vonovia Vorstand sorgfältig geprüft und müssen freigegeben werden.

35,7 kWh/m²

Durchschnittlicher Primärenergiebedarf für neugebaute Flächen 2020 (in Deutschland: 29,5 kWh/m²)

Ziele und Maßnahmen

Um unseren Anspruch zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums zu erreichen, hatten wir uns für das Jahr 2020 das Ziel gesetzt, rund 900 Fertigstellungen für den Bestand (to hold) in Deutschland umzusetzen. Dieses Ziel haben wir – trotz der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie – nahezu vollständig erfüllt und 862 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. Konzernweit konnten 1.442 Wohneinheiten neu in den eigenen Bestand überführt werden. Darüber hinaus befinden sich 7.333 weitere Wohnungen – ebenfalls für den eigenen Bestand – in der konkreten Planung. Das Gesamtpotenzial (to hold und to sell) ist deutlich höher und umfasst – inklusive eines mittelfristigen Entwicklungspotenzials von rund 36.000 Wohneinheiten – eine Development-Pipeline von ca. 47.000 Wohneinheiten.

Bei Neubauten galt für die Fertigstellungen 2020 zudem das Ziel, bei 85 % der Gebäude in Deutschland die Effizienzklasse A oder besser (bezogen auf den Primärenergiebedarf) zu erreichen. Auch dieses Ziel konnte eingehalten werden: Knapp 86 % der Neubauten weisen eine entsprechende Klassifizierung aus.

In Zukunft wollen wir Ziele zunehmend für den gesamten Konzern definieren. Aufgrund der unterschiedlichen Definitionen zu Effizienzklassen in Deutschland, Österreich und Schweden ziehen wir dabei die deutlich besser vergleichbare Kenngrößen heran, wie z. B. den Primärenergiebedarf der Gebäude. Es ist unser Ziel, den Primärenergiebedarf für neugebaute Wohnflächen mittel- und langfristig zu reduzieren. Für 2021 wird zunächst noch ein deutlicher Anstieg angenommen, der u. a. auf Projekte zurückzuführen ist, die bereits vor der Zielsetzung unter anderen Rahmenbedingungen geplant und genehmigt wurden.

Gleichzeitig werden wir auch Aktivitäten im jeweils nationalen Kontext fortführen. Ein Beispiel ist die Teilnahme am „klimaaktiv pakt“ in Österreich. Die BUWOG ist dort lang-

jähriger Partner im „klimaaktiv pakt2020“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Die konkreten Ziele umfassten bis 2020 im Vergleich zum Basisjahr 2005 u. a. eine Reduktion der Treibhausgase um mehr als 16 %, die Steigerung der Energieeffizienz um mindestens 20 % sowie den Einsatz erneuerbarer Energieträger von mindestens 34 %. Alle gesteckten Ziele wurden erreicht. Im Rahmen des „klimaaktiv pakt2030“ soll dieser Weg mit neuen konkreten Zielen fortgesetzt werden.

In Schweden ist es unser Anspruch, Neubauten zu bauen, die den Anforderungen des Miljöbyggnad Silber Standards des Sweden Green Building Council entsprechen. Dies im Blick schulen wir unsere Mitarbeitenden jährlich zu Energie- und Umweltthemen.

Um die genannten Ziele zu erreichen, setzen wir auf eine Bandbreite zahlreicher Maßnahmen. Dazu gehört, dass wir wo möglich die Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. den Anschluss ans Fernwärmenetz als Energiequelle anstreben. 2020 konnten wir fast zwei Drittel aller Neubauten mit Fernwärme versorgen. Darüber hinaus wird bereits im Rahmen der Planung sowie bei der Realisierung auf eine emissionsarme Errichtung und energieeffiziente Betriebsführung Einfluss genommen. Dazu führen wir im Vorwege der Bautätigkeiten bereits Lebenszyklusanalysen für einige unserer Neubauten durch.

Weitere Maßnahmen sind der Einsatz moderner und innovativer Neubauweisen wie Vollholz- und Holz-Hybrid-Bauweisen sowie mit bereits vorgefertigten Fertigteilen, die Bauzeiten und damit auch Belastungen für die Anwohner erheblich verkürzen können.

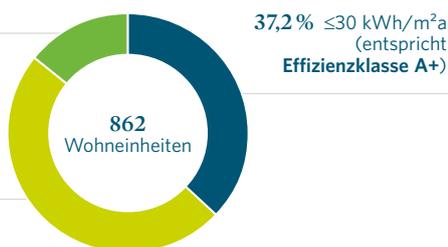
Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Wo immer möglich, legen wir Grünflächen an, die auf Erdgeschosebene, Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. bei besonderen Wetterereignissen 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.

86 % fertiggestellter Neubauten in Deutschland in Effizienzklasse A oder besser*

Anteile in %

14,1 % >50 und ≤75 kWh/m²a (entspricht Effizienzklasse B)

48,7 % >30 und ≤50 kWh/m²a (entspricht Effizienzklasse A)



* Basierend auf Energieausweisen, ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen

Fast 30 %

der Neubaugrundstücke von Grünflächen bedeckt

Im Bereich moderner Mobilitätskonzepte wollen wir die Infrastruktur für Elektromobilität stärken. So haben wir im Jahr 2020 rund jedes dritte Neubauprojekt mit E-Ladestationen ausgestattet, ein weiteres Viertel hat eine Leerverrohrung für entsprechende Nachrüstungsoptionen erhalten. In Schweden wurden sogar bei jedem zweiten Neubauprojekt E-Ladestationen, entweder als öffentliche Ladeplätze oder stellplatzbezogen, für unsere Mieter installiert. Wir integrieren bei vielen Neubauprojekten bereits heute Carsharing-Angebote, reduzieren die Anzahl der PKW-Stellplätze und berücksichtigen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ein Beispiel dafür sind kostenlose Jahreskarten bei Erstbezug im Wiener Wohnprojekt ERnteLAA.

Rund jedes 3.

**Neubauprojekt mit
E-Ladestationen ausgestattet**

Über die beschriebenen Maßnahmen achten wir auf die Vermeidung von Lärmemissionen bei Neu- und Umbauten und vermeiden auch beim Rückbau (Abbruch) graue Energie. Hier legen wir außerdem besonderen Wert auf die mögliche Wiederverwendung von Materialien an Ort und Stelle und stehen diesbezüglich im Dialog mit Anrainern, sei es durch E-Mails oder über eigens dafür eingerichtete Microsites im Netz.

Geplant für 2021

- > Fertigstellung von konzernweit rund 2.300 Wohneinheiten (to hold und to sell)
- > Erstellung neuer Messparameter für Ressourcen- und Energieverbrauch in der Vorkette von Projekten und Materialien
- > Auswertung der abgeschlossenen Pilotprojekte zu nachhaltigen Bauweisen und Prüfung eines breiteren Einsatzes

ERnteLAA: Wohnen in Einklang mit der Natur

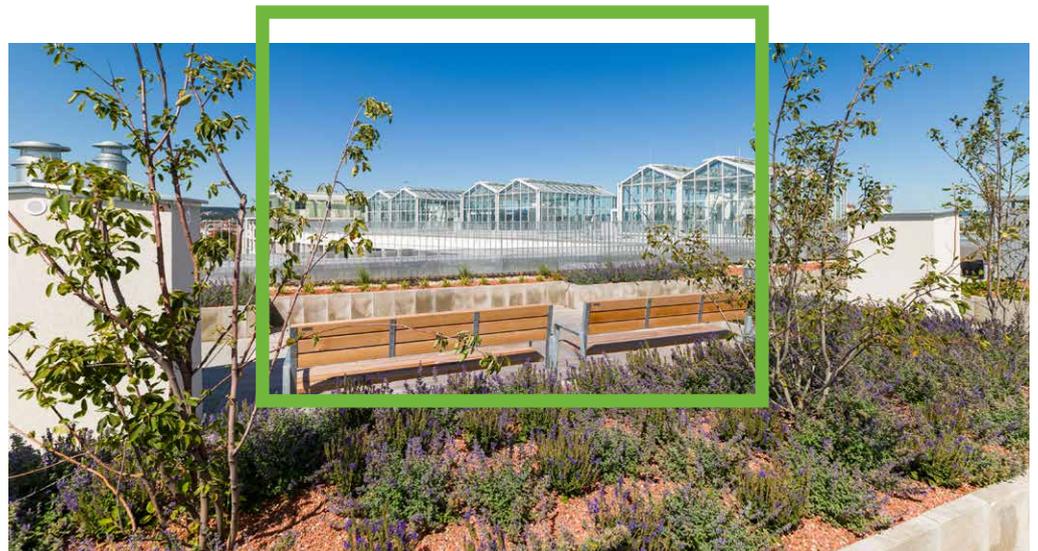
Unsere Tochter BUWOG hat im Herbst 2020 das Vorreiterprojekt in der Meischlgasse im Wiener Bezirk Liesing fertiggestellt. Hier wird ein umfassendes nachhaltiges Konzept verfolgt – von der Eingangstür bis zum Dachgeschoss. Das Projekt bietet 31 frei finanzierte Mietwohnungen und 160 geförderte Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative, die Wohnflächen liegen bei 51 bis 116 m². Neben ökologischen Materialien und emissionsarmen Wandfarben ist auch die umfassende Begrünung eine Besonderheit. Sie schützt gegen Hitze und Kälte und leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Am Dach der Anlage stehen neben großen Beetflächen und Hochbeeten Glashäuser zur Überwinterung von Topfpflanzen und Anzucht von Jungpflanzen zur Verfügung. Ein mit Fußbodenheizung ausgestatteter gläserner Aufenthaltsraum ermöglicht geselliges Gärtnern – wetterunabhängig und zu jeder Jahreszeit. Außer den Dachgärten und den privaten Balkonen laden in „ERnteLAA“ sonnige Terrassen, Loggien sowie private Gärten dazu ein, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen, ohne sich von daheim wegbewegen zu müssen. Diese grünen Maßnahmen überzeugen auch international: Das Projekt qualifizierte sich mit der 5-Star Auszeichnung beim European Property Award 2020 für den International Property Award und wurde dort als „Best Sustainable Residential Development Europe“ ausgezeichnet.



160

neue Mietwohnungen
im Rahmen der Wiener
Wohnbauinitiative

Eine der Besonderheiten sind die Gewächshäuser auf dem Dach, die den Anbau von Obst und Gemüse auch mitten in der Großstadt möglich machen.



Nachhaltige Materialien und Produkte

Der Einsatz nachhaltiger Materialien und Produkte beim Neu-, Um- und Rückbau nimmt Einfluss auf Klima und Umwelt und gewinnt immer mehr an Bedeutung. Nachhaltige Konstruktionen wie die Holzmodul- oder Hybridbauweise zeichnen sich durch geringen Energieverbrauch und einen verminderten CO₂-Ausstoß im gesamten Lebenszyklus aus. Darüber hinaus ist es wichtig, dass Konstruktionen demontierbar sind und in ihre Ausgangsmaterialien zurückgebaut werden können, um im Sinne der Kreislaufwirtschaft

ihre Wiederverwendung zu gewährleisten. Holzkonstruktionen erfüllen diesen Zweck sehr gut, sofern sie mittels Schraub- und Steckverbindungen ausgeführt sind. Um auch hier den nächsten Schritt zu gehen, sind wir seit Anfang 2021 Partner von Madaster, einem globalen Kataster für Materialien. Die Online-Plattform ermöglicht es uns, materialbezogene Daten unserer Immobilien zentral zu verwalten und einen Material-Passport zu erstellen. Dieser Gebäudeausweis enthält Informationen zu Qualität, Herkunft und Lage von Materialien und gibt Einblick in den materiellen, zirkulären und finanziellen Rohstoff-Restwert eines Gebäudes.

PROJEKT



Quartier Weststadt: aus dem richtigen Holz

Im Quartier Weststadt wird der Grundsatz der ökologischen und ökonomischen Verantwortung bei Quartiersentwicklungen großgeschrieben. Das Besondere: Bei den Neubauten wird unverleimtes Vollholz verwendet, weshalb die Gebäude schon bei der Herstellung 94 % CO₂ einsparen. Das Fichtenholz ist nicht nur Wandverkleidung, die gesamten Außenwände und Decken der Gebäude bestehen daraus. Gleichzeitig können sie als CO₂-Senke betrachtet werden, das heißt, sie nehmen dauerhaft Kohlenstoffdioxid aus der Atmosphäre auf und entlasten so unser Klima. Nach 50 Jahren Betrieb hat die Ausführung in leimfreien Vollholz noch nicht so viele Emissionen verursacht wie die konventionelle Ausführung im Jahr der Errichtung. Darüber hinaus werden alle Baustoffe trennbar und mit der Möglichkeit zur Wiederverwendung eingesetzt. Die zwei Neubauten wurden schon umgesetzt, weitere Projekte dieser Art sollen folgen. Auch bei der Modernisierung und Aufstockung der Bestände wird auf Holz gesetzt. Und: Das Quartier wird im Zuge der Arbeiten noch grüner gestaltet.



Fichtenholz wird im Quartier Weststadt vielfältig eingesetzt. So findet man es nicht nur als Wandverkleidung, auch Außenwände und Decken sorgen für ein angenehmes Wohnklima.



Verbaute Rohstoffe sind wertvolle Ressourcen, die auf unterschiedliche Art und Weise wiederverwendet werden können. Wir wollen daher in Zukunft bei der Beschaffung, im Produkthandbuch und in den Planungsrichtlinien definieren, welche Lebenszykluskosten (Herstellung, Betrieb, Instandhaltung, Sanierung, Rückbau) für Bauteile und Produkte anfallen. Unser Produkthandbuch wird für Deutschland und Österreich ein Kapitel zum Thema Kreislaufwirtschaft enthalten; um seine Verbindlichkeit zu erhöhen, wird das Produkthandbuch in beiden Ländern auch für unsere Partner verpflichtend und Teil des Vertrags sein. Intern schulen wir unsere Mitarbeitenden im Rahmen der Baueinkaufstage durch Workshops zum Thema Nachhaltigkeit im Berufsalltag und in der Lieferkette.

Vonovia hat den Anspruch, umweltverträgliche Rohstoffe und Produktionsverfahren sowie nachhaltige und recyclingfähige Baumaterialien einzusetzen und gegebenenfalls entsprechende Produktinnovationen voranzutreiben. Dabei sollen sich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nicht ausschließen. Bei Renovierungen und Neubauten achten wir auf den Einbau energieeffizienter Elektrogeräte und arbeiten daran, den Anteil an Produkten z. B. aus Sekundärrohstoffen zu erhöhen. Da die Anforderungen auch in puncto Entsorgung steigen, verfolgen wir den Ansatz, gefährliche oder giftige Stoffe von vornherein so wenig wie möglich einzusetzen. Wo die Entsorgung gefährlicher bzw. schadstoffbelasteter Baustoffe ein fachgerechtes und umsichtiges Vorgehen erfordert, erwarten wir von allen Dienstleistern die Einhaltung geltender Gesetze und Vorschriften insbesondere zu Gesundheits- und Umweltschutz. Auch unsere Mitarbeiter werden diesbezüglich regelmäßig geschult.

Sozial- und Umweltstandards in der Lieferkette 308-1, 308-2

Unser ganzheitlicher Ansatz in puncto nachhaltiger Neu- und Umbau umfasst auch die Beschaffung von Materialien in Zusammenarbeit mit Lieferanten. Deshalb ist die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards in unserer Lieferkette ein wichtiges Thema und Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Vonovia regelt die Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern über den Geschäftspartnerkodex, die Allgemeinen Einkaufsbedingungen sowie einzelvertragliche Absprachen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements. So stellen wir die Einhaltung gängiger europäischer Normen und Vorschriften im Einkauf sicher. In Schweden haben wir Umweltkriterien definiert, die im ersten Schritt alle neuen Lieferanten ab 2021 beachten müssen – im zweiten Schritt dann alle weiteren Lieferanten ab dem Jahr 2025.

Einen wichtigen Baustein im nachhaltigen Lieferantenmanagement stellt das Vonovia Partnerportal dar. Hier sind Sozial- und Umweltstandards in die Lieferantenauswahl und -zulassung direkt integriert (s. Kapitel Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern, → [S. 99](#)). Wir verpflichten unsere Partner zur Beachtung und Anwendung unseres Produkthandbuchs, um die Beschaffung nachhaltiger Baustoffe zu fördern, und stehen mit ihnen in regelmäßigem Austausch zu ökologischen Baustoffen.

Mehr zur Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards in der Lieferkette finden Sie im Kapitel Achtung und Förderung der Menschenrechte. → [S. 88 f.](#)

Gesellschaft und Kunden

- 47** Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- 47 Das Handlungsfeld im Überblick
- 48** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- 53 Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- 54 Beteiligung und Partizipation
- 56 Mitgestaltung des politischen Dialogs

- 57** Wohnraum und Kunden
- 57 Das Handlungsfeld im Überblick
- 58 Wohnen zu fairen Preisen
- 63 Bedarfsgerechtes Wohnen (demografischer Wandel)
- 65 Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten
- 65 Instandhaltung von Bestandsimmobilien
- 66 Kundenzufriedenheit und Servicequalität

Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



☒ 103-1, 103-2, 103-3, 203-1, Prinzip 1



Das Handlungsfeld im Überblick

Wir bieten den Menschen in unseren Quartieren ein Zuhause. Hier sollen sie eine gute Nachbarschaft finden. Hier sollen sie sich wohlfühlen. Hier darf generationsübergreifend gelebt werden. Dazu entwickeln wir eine auf die individuellen Herausforderungen eines jeden Quartiers abgestimmte Infrastruktur, die an den Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter ausgerichtet ist. Die bauliche Gestaltung – auch zu Aspekten des Klimaschutzes – und soziale Angebote werden darauf abgestimmt. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen gestalten wir so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind.

Begriffe wie „Lebendige Nachbarschaften“ oder „Lebenswerte Quartiere“ zeigen, dass Lebensqualität vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft wird. Dadurch rückt das Quartier zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft und auch von Vonovia. In unseren Quartieren finden Menschen jeden Alters neben einem Zuhause auch eine Nachbarschaft, in der sie sich wohlfühlen und in der sie lange wohnen können. Unser Ziel ist es deshalb, bedarfsgerechten, lebenswerten und an die Gesellschaft angebotenen Wohnraum zu schaffen und dadurch auch einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten. Neuen Wohnraum schafft Vonovia über Aufstockung, Nachverdichtung und den Neubau ganzer Quartiere.

Bei Quartiersentwicklungen verfolgen wir im gesamten Konzern den Ansatz, das Quartier als Ganzes zu betrachten und die vielen individuellen Gegebenheiten vor Ort gleichermaßen in die Planungen und Maßnahmenumsetzung miteinzubeziehen. Mit dem Fokus auf Quartiere und deren Betrachtung in ganzheitlichen Konzepten kann eine Geschäftsfeldentwicklung und eine Mehrwertbildung für die Mieter gelingen. Hierzu haben wir 2020 den innovativen strategischen Ansatz B2Q (Business to Quartier) entwickelt. Im Kern unseres Quartiersansatzes steht dabei immer die Sozialverträglichkeit unserer Maßnahmen, die im Einklang steht mit der baulichen Gestaltung und dem Klimaschutz. Besonders wichtig ist für uns die Förderung der sozialen

HIGHLIGHTS 2020

- > Innovativen strategischen Ansatz Business to Quartier (B2Q) eingeführt
- > Ganzheitliche Ausrichtung zukünftiger Quartiersentwicklungen unter Berücksichtigung unserer Klimaschutzziele
- > 14 Quartiersentwicklungen mit rund 8.000 Wohneinheiten in Umsetzung (42,3 Mio. € Investvolumen)
- > Vonovia Quartiersakademie ins Leben gerufen
- > Vonovia Stiftungsprofessur für Quartiersentwicklung eingerichtet
- > Bochum-Weimar als Innovationsquartier ausgerufen
- > Fördermaßnahmen in der Corona-Pandemie ausgeweitet

Infrastruktur und Angebote für unsere Mieter, z. B. durch Kooperationen mit sozialen Trägern, durch medizinische Angebote oder die Anbindung von Nahversorgern. Modernisierungen und energetische Optimierungen führen wir im Einklang mit den Berechnungen aus unserem Klimapfad (s. Abschnitt CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierungen, → S. 23 ff.) aus. Es ist dabei unser Bestreben, die Kosten sozialverträglich zu verteilen – eine Herausforderung, der wir bei jedem Projekt begegnen. Nicht zuletzt achten wir bei unseren Quartieren auch darauf, Infrastrukturthemen wie E-Mobilität und Versorgung in der Planung mit zu berücksichtigen.

Weiterhin konzentrieren sich unsere Maßnahmen neben dem eigentlichen Wohnraum auf die gemeinschaftlich

genutzten Quartiersflächen. Dabei gestaltet Vonovia das Wohnumfeld zum Beispiel durch die Aufwertung bestehender Grünflächen und die Planung von Erholungs- und Begegnungsräumen. Hier können die Bewohner zusammenkommen, was den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Quartiere stärkt. Hierbei spielen auch unsere Förder- und Unterstützungsmaßnahmen eine wichtige Rolle, über die wir, gemeinsam mit lokalen Partnern, das Zusammenleben in den Quartieren fördern. 2020 waren diese pandemiebedingt nur eingeschränkt möglich, Highlights waren jedoch unsere Hof- und Balkonkonzerte, bei denen Künstler an verschiedenen Orten aufgetreten sind.

In Zeiten der Pandemie haben Wohnumfeld und Nachbarschaft weiter an Bedeutung gewonnen. Wir sehen es als unsere Aufgabe, das Zusammenleben durch vielfältige Maßnahmen und Kooperationen mit sozialen Institutionen zu fördern und zu stärken. Eine größer werdende Rolle spielen dabei auch die Beteiligung unserer Stakeholder und die Einbeziehung ihrer Bedürfnisse in unsere Planungen. Vor diesem Hintergrund führen wir bei allen Quartiersentwicklungen unterschiedliche Maßnahmen zur Beteiligung durch – von reinen Informationsveranstaltungen bis hin zu Workshops und Quartiersspaziergängen. Und auch wir als Unternehmen bringen uns aktiv in Stadtplanungsprozesse ein.

Im Handlungsfeld Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung haben wir im Rahmen unserer 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse das Thema **Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur** als wesentlich definiert. Weitere wichtige Themen sind **Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt, Beteiligung und Partizipation** sowie **Mitgestaltung des politischen Dialogs**.

Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur [103-1](#), [103-2](#), [103-3](#), [203-1](#)

Thematische Einordnung

In den vergangenen Jahren sind Quartiere zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft und der Stadtplanung gerückt. Lebensqualität wird vermehrt mit der Quartiers-ebene verknüpft. Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung wohlfühlen und mit ihrem Wohnort identifizieren. Ein ausgewogener Mix an Miet- und Eigentumswohnungen, die Einbindung von Kleingewerbe, attraktive Frei- und Gemeinschaftsflächen, die Verfügbarkeit von Nahversorgern, eine moderne Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, gute Bildungseinrichtungen sowie soziale und kulturelle Angebote: Das Zusammenspiel all dieser Faktoren fördert diversifizierte und lebendige Nachbarschaften – ein Aspekt, der auch für Mieter immer wichtiger wird. Auf diese Weise nimmt die Immobilienwirtschaft zudem an der Stadtentwicklung teil und kann ihre eigene Expertise aus dem direk-

ten Kontakt mit den Mieter in die Gestaltungsprozesse einbringen.

In Quartieren treffen eine Vielzahl an Stakeholdern mit unterschiedlichen Interessen aufeinander, u. a. durch heterogene Eigentümer- und Mieterstrukturen. Um sich zu Hause fühlen zu können, möchten viele Menschen teilhaben an den Entscheidungen darüber, wie sich die Welt rund um ihre Wohnung gestaltet. Partizipationsmaßnahmen werden daher zunehmend wichtiger, um die Akzeptanz für die Quartiersentwicklung und die damit verbundenen, häufig langfristigen, Maßnahmen zu stärken. Unsere Erfahrung ist, dass durch Beteiligungsverfahren zudem noch bessere Ergebnisse erzielt werden können, indem neue bzw. andere Sichtweisen aufgenommen und in die Entscheidungsprozesse integriert werden. Gleichzeitig steigen die Komplexität und die Wahrscheinlichkeit, nicht alle Stakeholderwünsche gleichrangig erfüllen zu können.

Der Fokus auf die Quartiersebene ermöglicht es, Stadtentwicklung gezielt an gesellschaftlichen und ökologischen Bedarfen orientiert auszurichten und Synergien zu schöpfen. Insbesondere zur Erreichung der Klimaschutzziele sind innovative Lösungen gefragt, die eine Vernetzung von Gebäuden ermöglichen. Aber auch soziale Kohäsion gelingt nur mit dem Blick vor die eigene Haustür – auf das Quartier.

Unser Ansatz

Vonovia bietet den Menschen in den Quartieren ein Zuhause. Hier sollen sie eine gute Nachbarschaft vorfinden, in der sie sich wohlfühlen und die verschiedene Generationen verbindet. Wir sind davon überzeugt, dass ein lebenswertes Quartier die Mieterbindung stärkt und den Wert der Immobilien steigert. 2020 haben wir vor diesem Hintergrund unsere Portfoliostruktur analysiert und dabei den Quartiersgedanken mit dem innovativen strategischen Ansatz **B2Q** (Business to Quartier) noch mehr in den Fokus gestellt mit dem Ziel, eine möglichst effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen und die Bestandsqualität im Sinne unserer Kunden und unseres Unternehmens kontinuierlich verbessern zu können. Die Analyse hat uns gezeigt, dass sich der Wohnungsbestand von Vonovia in Deutschland zu über 70 % in Quartierszusammenhängen befindet. Das sind rund 600 Quartiere mit einer durchschnittlichen Anzahl von etwa 430 Wohnungen. Die Entwicklung dieser zusammenhängenden Wohnungsbestände bietet aus unserer Sicht viel Potenzial, baulich und gesellschaftlich gestaltend tätig zu werden und zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen. Vonovia Quartiere werden dabei grundsätzlich an klaren Klimaschutzvorgaben (s. Abschnitt CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung, → **S. 23 ff.**) und Sozialverträglichkeit (s. Abschnitt Wohnen zu fairen Preisen, → **S. 58 ff.**) ausgerichtet.

Definition

„Das Quartier besitzt eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, es wird von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst und ist ein Handlungsraum, in dem das Wohnungsunternehmen etwas bewirken bzw. positive Effekte erfahren kann. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Eine große Wohnsiedlung an sich kann ebenfalls ein Quartier beschreiben.“ (GdW)

Quartiersentwicklungen erfordern eine intensive Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten, d. h. dem Charakter und der Mieterschaft des Quartiers. Dabei ist jedes Quartier individuell und von unterschiedlichen Voraussetzungen und Herausforderungen geprägt, z. B. von mangelnden Zugangsmöglichkeiten zu Bildung, dem Fehlen kultureller Einrichtungen oder von Besonderheiten des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Daher eruiieren wir für jedes Quartier individuelle Bedarfe aufseiten der Mieter, der Städte und unserer Partner und legen fest, welche Ziele wir erreichen wollen bzw. wie wir sie wirtschaftlich umsetzen können.

Daraus abgeleitet entwickeln wir eine abgestimmte quartiersspezifische Infrastruktur, die bauliche Gestaltung, Klimaschutz und soziales Angebot verbindet. Unsere Klimaschutzziele rücken erst über die systemische Quartiersbetrachtung in greifbare Nähe. Gerade hier bedarf es einer holistischen Betrachtungsweise, um Quartiere analog zu unserem Klimapfad zu entwickeln (s. Abschnitt CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung, → S. 23 ff.). Diese Art der Quartiersbetrachtung eröffnet uns gänzlich neue Gestaltungsspielräume, bspw. für den Ausbau unseres Dienstleistungsangebots oder die Erprobung neuer Technologien wie der Sektorenkopplung (s. Abschnitt Erneuerbare Energien und Energiemix, → S. 31 ff.). Über Nachverdichtung und Dachgeschossaufstockungen schaffen wir neuen Wohnraum in Ballungsgebieten (s. Abschnitt Nachhaltiger Neubau und Umbau, → S. 39 ff.).

Wir übernehmen zudem Verantwortung für die Ausgestaltung unserer Quartiere. Dazu bauen wir die Infrastruktur den Bedürfnissen vor Ort entsprechend aus. Hierzu schaffen wir Raum für Nahversorger, medizinische Angebote oder Bildungsinstitutionen, für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen ebenso wie für Kulturschaffende (s. Abschnitt Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt, → S. 53 f.). Moderne Mobilitätsangebote wie die Schaffung einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (s. Abschnitt Erneuerbare Energien und Energiemix, → S. 31 ff.), Carsharing-Konzepte oder der Ausbau von Stellplätzen für Fahrräder sind ebenfalls wichtiger Bestandteil einer Quartiersentwicklung, die von Beginn an mitgedacht werden. Zudem gestaltet Vonovia Wohnumfelder, Spielplätze und Grünflächen so, dass sie Teilhabe und urbanes Zusammenleben stärken, die Aufenthaltsqualität steigern und auch unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind (s. Abschnitt Biodiversität, → S. 34 ff.).

konsequente Ausrichtung

auf ganzheitliche Quartiersbetrachtung

Quartiersentwicklungen wollen wir grundsätzlich so umsetzen, dass die Akzeptanz von Baumaßnahmen und anderen Projekten steigt. In die damit verbundenen intensiven Abstimmungsprozesse binden wir daher unsere Mieter aktiv mit ein (s. Abschnitt Beteiligung und Partizipation, → S. 54 ff.). Wir kooperieren darüber hinaus mit Behörden sowie anderen städtischen und sozialen Einrichtungen und tauschen uns mit Vertretern aus der Politik aus. Über die Gespräche mit den beteiligten Akteuren sammeln wir Erfahrungen und lassen diese in unsere Konzepte einfließen. Nur wenn unsere Ideen und Konzepte von allen mitgetragen werden, können wir sie erfolgreich und im Sinne der Wertschöpfung umsetzen.

Organisatorische Verankerung

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

Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das operative Geschäft 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, ebenso das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Förderansätze über die Unternehmenskommunikation ergänzt und qualitativ abgesichert.

Ziele und Maßnahmen

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

Konkret bedeutet dies, dass wir je nach Bedarf:

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

Diese komplexen Aufgaben erfordern Teamarbeit und ein umfangreiches innovatives Wissen. Daher hat Vonovia in Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum eine Quartiersakademie entworfen. Hier sollen unseren Mitarbeitende als zukünftige Verantwortliche für Quartiersentwicklungen in den Regionen über Module mit praxisnahen Fallstudien und Schulungsinhalten spezifische Kompetenzen und innovatives Know-how für die erfolg-

reiche und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung vermittelt werden. Die Schulungsinhalte umfassen u. a.:

- > Wissen über die Zusammensetzung von Quartieren,
- > Akteure und ihre Rollen im Quartier,
- > technische Lösungsansätze und zukünftige Entwicklungen,
- > Kommunikation und Partizipation.

Die Quartiersakademie bildet künftig einen zentralen Baustein zur Umsetzung der Quartiersstrategie. Sie dient gleichzeitig dazu, Ideen, die aus der Quartiersakademie entstehen, ins Unternehmen zu tragen und somit zu einer Weiterentwicklung beizutragen.

Vonovia Quartiers- akademie

und Stiftungsprofessur eingerichtet

Das wissenschaftliche Fundament für das Thema Quartiersentwicklungen wird erweitert durch eine Professur, die Vonovia an der EBZ Business School – University of Applied Sciences in Bochum gestiftet hat. Mit Prof. Dr. Jan Üblacker tritt ein renommierter Stadtsoziologe und Sozialwissenschaftler die Stiftungsprofessur an, der die Quartiersebene fest in die Ausbildung der Studierenden am EBZ verankert.

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

Quartiersakademie als wichtiger Baustein zur Umsetzung der Quartiersstrategie



2020 befanden sich deutschlandweit 14 Quartiersentwicklungen mit ca. 8.000 Wohneinheiten in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen. Diese umfassen verschiedene zentrale Bausteine wie energetische Sanierungen, Neubauten sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfelds – flankiert von weiteren sozialen Angeboten, Dienstleistungen sowie städtebaulichen Themen und notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen. Die Projekte laufen in der Regel über mehrere Jahre. 2020 investierte Vonovia 42,3 Mio. € in die 14 Quartiersentwicklungen.

Gelungene integrierte Quartiersentwicklung in Aachen Preuswald

Die von Wald umgebene Stadtrandsiedlung entstand 1969 und war als hochwertiges Quartier im Grünen geplant. In den folgenden Jahrzehnten zeichnete sich allerdings ein negativer Trend ab, der durch Probleme wie in die Jahre gekommene Gebäude und eine schlechte Infrastruktur zurückzuführen war. Doch dann kam die Kehrtwende: In den letzten acht Jahren hat Vonovia gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, der Politik, der AWO Aachen und der Stadt Aachen vielfältige Maßnahmen umgesetzt, die die Sozialstruktur stabilisiert, die Wohnqualität erhöht und die Attraktivität des Quartiers deutlich gesteigert haben. Jetzt steht Preuswald für lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum – für alle.



Balkonkonzerte sollen den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner erheitern und den Zusammenhalt im Quartier stärken.



Gemeinsam mit Akteuren aus Politik und der AWO Aachen wird Aachen Preuswald lebenswerter für alle.



Bauliche Maßnahmen:

- > Energetische Modernisierungen
- > Barrierearmer Umbau
- > Neugestaltung qualitativer Freizeitflächen
- Installation eines Blockheizkraftwerks

Soziale Maßnahmen:

- > Vermietung einer Gewerbeeinheit an die AWO Aachen zur Eröffnung eines Kiosks, zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil
- > Organisation von Mieterveranstaltungen
- > Vermietung von Räumen für ein Stadtteilbüro als Quartierstreff zu günstigen Konditionen
- > Balkonkonzerte
- > Ausbau des Leistungsangebots mit der AWO für ältere Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen von Kooperationsvereinbarung

14

Quartiersentwicklungen mit rund 8.000 Wohneinheiten in Umsetzung

Ein weiterer Aspekt der Quartiersentwicklungen ist die Förderung moderner Mobilitätskonzepte – bspw. für E-Mobilität, um unseren Kunden die Möglichkeit zu geben, durch E-Ladestationen auf ein Elektroauto umzusteigen oder durch Carsharing-Angebote sogar ganz auf das eigene Auto zu verzichten. Dies wirkt sich nicht nur positiv auf das Klima aus, sondern reduziert Kosten für unsere Kunden – und stärkt ihre Beziehung zu Vonovia. Unsere diesbezüglichen Maßnahmen umfassten 2020 u. a.

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

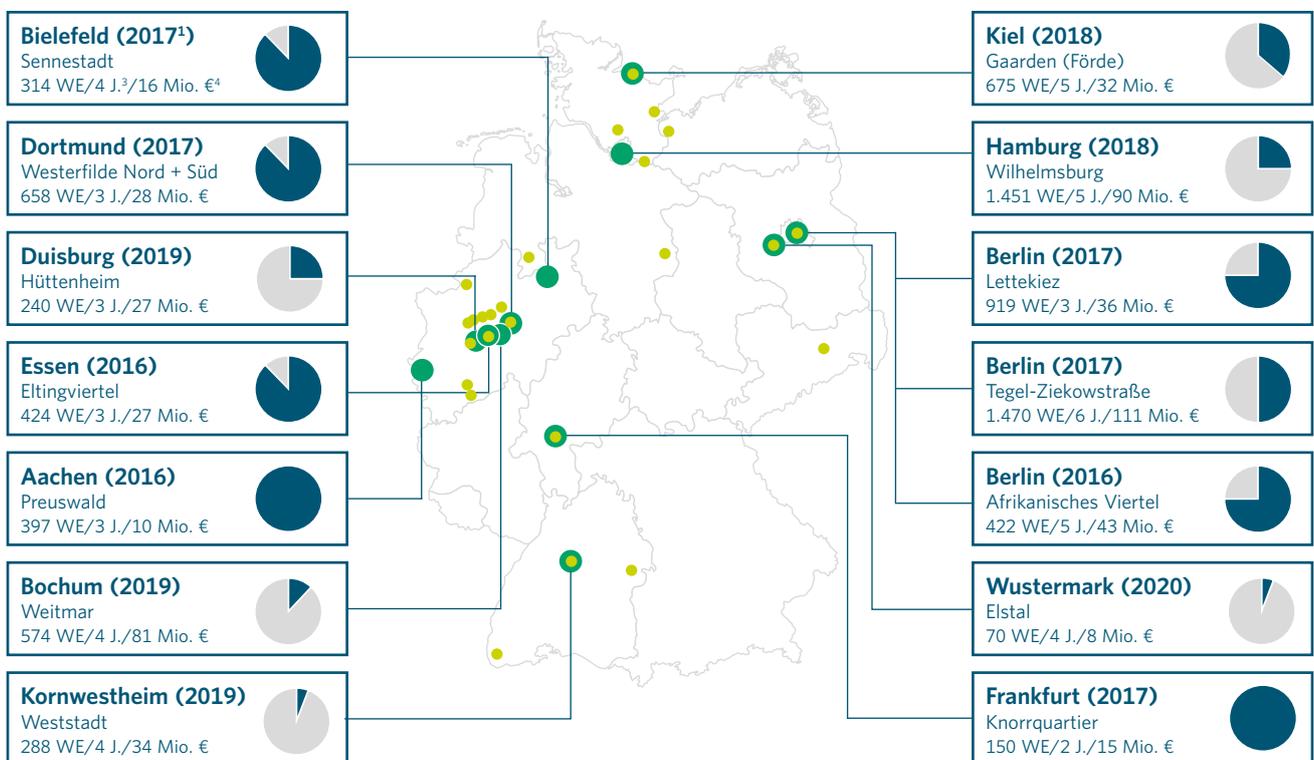
Nach unseren internen Vorgaben sind bei Modernisierungen und Neubauten Vorrüstungen für E-Ladestationen zukünftig immer mitzudenken. Rund ein Drittel unserer 2020 fertiggestellten Neubauprojekte hat bereits E-Ladestationen. Auf jede neu gebaute Wohnung kommen derzeit durchschnittlich 1,7 Fahrradstellplätze und die nächste öffentliche Verkehrsanbindung ist im Schnitt in 3,4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Carsharing-Standorte

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

Insbesondere bei den Quartiersentwicklungen von Vonovia spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. So können neue Grün- und Spielplatzflächen sowie die Gestaltung von kommunikativen Quartierszentren außerhalb der Gebäude

Quartiersentwicklungen (in Deutschland)



1 Jahr der Erstinvestition
 2 Anzahl Wohnungen = in Gebäudemodernisierung befindlich
 3 Dauer des Projekts
 4 Investitionssumme

Projektfortschritt In Umsetzung In Planung

echte Mehrwerte für die Mieter schaffen. Gerade in urbanen Umfeldern wird das Thema Erholungsräume ein zunehmend wichtiger Faktor für die Bewertung von Wohnqualität. Über Projekte, beispielsweise zur Etablierung von Gemeinschaftsgärten, leisten wir einen Beitrag, um die gesellschaftliche Entwicklung positiv voranzubringen. 2020 konnten wir an zahlreichen Orten Wildblumenwiesen und Insektenhabitate einrichten.

Geplant für 2021

- > Fortführung der Segmentierung des Vonovia Portfolios in Quartiere und Entwicklung entsprechender weiterer Quartiersstrategien
- > Plangerechte Fortführung (bzw. Abschluss) von Quartiersentwicklungen und Beginn weiterer, bereits geplanter Quartiersentwicklungen, z. B. in Bielefeld und Hannover
- > rund 85 Mio. € Investitionsvolumen (Planwert) für Quartiersentwicklungen in Deutschland
- > Aufnahme weiterer Projekte nach unserem systemischen Ansatz in die Planung, d. h. unter Berücksichtigung unseres Klimapfades, der sozial-gesellschaftlichen Ziele und der Möglichkeiten für die Infrastruktur, Mobilität und Wohnumfeldgestaltung
- > Inbetriebnahme Concierge-System in Dortmund-Westerfilde
- > Weitere Etablierung der Vonovia Quartiersakademie und der Stiftungsprofessur
- > Inbetriebnahme von 30 öffentlich zugänglichen Ladestationen für E-Mobilität sowie weiterer drei Carsharing-Standorte
- > Umsetzung von Mieterwünschen für privat mietbare Wallboxen an angemieteten Stellplätzen

Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt 406-1, 413-1

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

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

„Orange the World“

2020 beteiligte sich BUWOG an der UN-Kampagne „Orange the World“, die vom 25. November, dem „internationalen Tag gegen Gewalt an Frauen und Mädchen“, bis zum 10. Dezember 2020, dem „internationalen Tag der Menschenrechte“, weltweit die Gewalt gegen Frauen und Mädchen thematisiert. Über die orangefarbene Beleuchtung von Plätzen, Denkmälern, Gebäuden, teilnehmenden Institutionen, Organisationen und Unternehmen wird das Thema in den Fokus gerückt. Das Kunden- und Verwaltungszentrum von BUWOG in der Wiener Innenstadt stellte einen idealen Standort dar, um einen wirksamen Beitrag zu leisten.

Bedarfsorientierte und funktionale Kooperationen mit sozialen Trägern, Städten und Kommunen und auch anderen Wohnungsunternehmen untermauern dabei den ganzheitlichen Quartiersgedanken und dienen als strategischer Baustein der Quartiersentwicklung. Im Mittelpunkt der Förderaktivitäten von Vonovia, die konkrete lokale Bedarfe adressieren, stehen daher sozial-gesellschaftliche als auch ökologische Maßnahmen, die das Miteinander im Quartier stärken, zu mehr Vielfalt beitragen und ein lebendiges Lebensumfeld fördern. So haben wir es in unserer 2019 vollständig überarbeiteten [Konzernrichtlinie für Spenden & Sponsoring](#) zusammengefasst. Diese definiert den Handlungsrahmen, innerhalb dessen die Verantwortlichen passende und bedarfsgerechte Kooperationen auswählen und durchführen können. Die Entscheidungsfreiheit vor Ort ist dabei bedeutsam, um zielgerichtet auf die jeweiligen Herausforderungen reagieren zu können. In der Folge entsteht eine – zur Vielfalt der Gesellschaft passende – Breite unterschiedlichster Maßnahmen und Programme zur Förderung des Gemeinwesens. Diese umfassen u. a.

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

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

>6.600 m²

mietzinsfreie oder vergünstigte Gewerbefläche für soziale Einrichtungen (in Deutschland)

rund 1,5 Mio. €

in soziale/kulturelle Projekte investiert (in Deutschland)

rund 200.000

Wohneinheiten durch zentrales Förderprogramme sozialer Projekte erreicht

Projekte und Kooperationen 2020 (Beispiele):

- > **Nähtreff Hannover-Garbsen:** Bereitstellung von Räumlichkeiten und Spende von Nähmaschinen und -material, um mit Frauen mit Migrationshintergrund in den Dialog zu kommen und ihre Integration zu fördern.
- > **Wiener Frauenhäuser:** Soziale Hilfen für von Gewalt betroffene Frauen
- > **Ingrid Ritter-Stiftung in Stuttgart:** Verlängerung der Mietpreisbindung, um so bezahlbaren Wohnraum für alleinerziehende Mütter sicherzustellen, zusätzlich Spende von 10.000 Euro an die Stiftung zur Unterstützung ihrer Arbeit
- > **Housing first für Frauen (Berlin):** Unterstützung der Arbeit des Vereins für obdachlose Frauen mit zwei Wohnungen und Geldspenden
- > **Künstler-Ateliers in Essen:** kostenfreie Räume für Künstler für ihre Arbeit sowie Ausstellungsflächen (weitere z. B. in Berlin oder Bremen)
- > **Traditionsgaststätte in Dortmund:** Erhalt einer Traditionsgaststätte in Dortmund als Quartierstreffpunkt in Kooperation mit Stadtteilinitiative

Unser gesellschaftliches Engagement und Förderverhalten waren im Berichtsjahr durch die COVID-19-Pandemie geprägt, von der insbesondere die Integrationsarbeit in unseren Quartieren beeinflusst wurde. Persönliche Treffen und Beteiligungen – der Kern der Integrationsarbeit – waren pandemiebedingt nicht oder nur eingeschränkt möglich. Einrichtungen mussten schließen und Veranstaltungen konnten nicht stattfinden. Gleichzeitig wurde das Wohnumfeld – insbesondere Balkone und Gärten – für unsere Mieter immer wichtiger.

Wir haben 2020 daher eine Vielzahl an Hof- und Balkonkonzerten durchgeführt, bei denen Künstler in Innenhöfen und auf Balkonen direkt in den Wohnsiedlungen aufgetreten sind. Unsere Mieter erhielten dadurch die Möglichkeit der Teilhabe an Kulturveranstaltungen im geschützten Raum ihrer eigenen Wohnung – und wir konnten oftmals in ihrer Existenz bedrohte Kleinkünstler finanziell unterstützen. Ein besonderes Konzert fand im September in Dresden statt: Beim **„Himmel über Prohlis“-Projekt** gaben 33 Musizierende der Dresdner Sinfoniker ein Open-Air-Alphornkonzert auf Hochhausdächern. Vonovia stellte hierfür die Dachflächen sowie finanzielle Unterstützung zur Verfügung.

Für viele hilfsbedürftigen Menschen hat die Pandemie die eigene Lebenssituation weiter verschlechtert. Ein Schwerpunkt unserer Förderungen lag 2020 daher auf der bundesweiten Tafelbewegung. Die mehr als **950 gemeinnützigen Tafeln** in Deutschland sammeln überschüssige Lebensmittel und verteilen sie an Menschen in Not. Wir haben 2020 mehr als 30 lokale Tafeln unterstützt, mit Spenden von über 60.000 € und durch das persönliche Engagement unserer Mitarbeitenden.

Ab 2021 erweitern wir unsere Unterstützungsleistungen um eine weitere besondere Kooperation: In den kommenden Jahren fördern wir das bundesweite Angebot des **Silbernetz e.V.** – einer Telefonhotline gegen Einsamkeit im Alter. Wir informieren unsere Mieter über das Angebot und schaffen so Kontakte, stellen dem Verein Räume für Schulungen zur Verfügung und fördern die Infrastruktur des Vereins mit einer jährlichen Spende.

Ergänzt werden die Förderinstrumente durch unsere Stiftungsarbeit, vor allem im Rahmen der Vonovia Stiftung, der Vonovia Mieterstiftung e. V. sowie der Stiftung Mensch und Wohnen. Mit ihrer Hilfe setzen wir Fördermaßnahmen zugunsten unserer Mieter und des Mietumfelds um. Weiterhin unterstützen wir Mieter in sozialen Notlagen – 2020 mit einem **Fördervolumen von über 200.000 €**.

Beteiligung und Partizipation

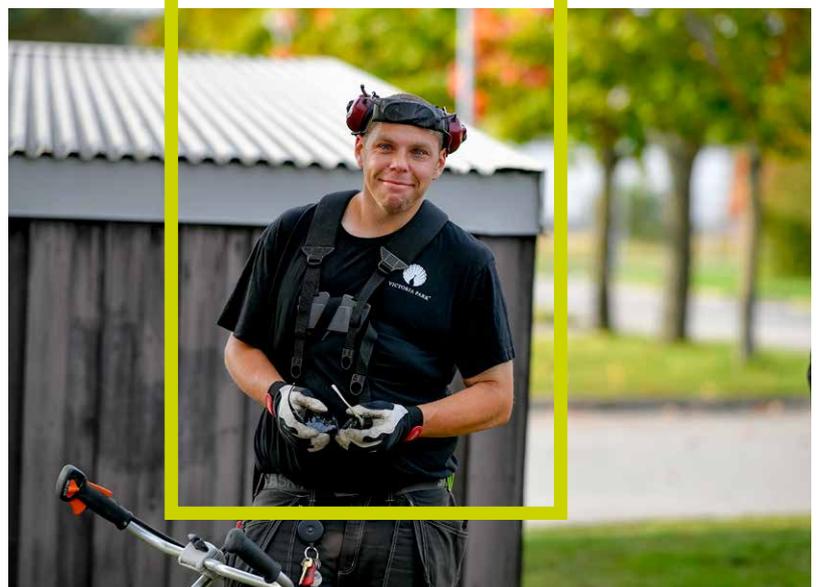
Für sämtliche Veränderungen in den Quartieren ist die Akzeptanz der Mieter und Anwohner unabdingbar. Schließlich gestalten wir das direkte Lebensumfeld der Menschen mit. Einerseits ist es uns wichtig, die Bewohner frühzeitig über geplante Maßnahmen zu informieren und so Differenzen zu überbrücken, andererseits sehen wir in der Beteiligung der Menschen vor Ort eine große Chance, gemeinsam unsere Quartiere weiterzuentwickeln und positiv zum Zusammenhalt beizutragen.

Engagement für sozial nachhaltige Quartiere



Unser Portfolio in Schweden befindet sich häufig in Lagen, in denen die Arbeitslosenquote höher und die soziale Integration niedriger ist als im schwedischen Durchschnitt. Deshalb engagieren wir uns gerade in diesen Gebieten für soziale Nachhaltigkeit, um die sozialen Strukturen zu verbessern und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Eines unserer Herzensprojekte ist das sogenannte Environmental-Caretaker-Programm. Ziel ist es, langzeitarbeitslosen Mietern durch eine befristete Beschäftigung für 12 bis 18 Monate zu helfen, wieder auf dem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen. Im vergangenen Jahr konnten wir auf diese Weise rund 30 Personen einstellen. Die Umweltbetreuer erhalten eine praktische Ausbildung durch den Quartiersmanager und Kollegen und sind für die Instandhaltung der Quartiere zuständig, aber sie helfen auch, den Dialog unter den Nachbarn zu fördern. So unterstützen wir sie bei ihrem ersten Schritt zurück in den Arbeitsmarkt und die Gesellschaft. Seit Beginn des Programms haben wir insgesamt 143 Mieter eingestellt. Rund 65 % der Umweltbetreuer haben nach Abschluss des Programms eine dauerhafte Beschäftigung auf dem ersten Arbeitsmarkt gefunden. Das Förderprogramm hat auch weitere positive Effekte auf das Verhalten der anderen Mieter und führt z. B. zu weniger Vandalismus und einer höheren Attraktivität unseres Wohnraums.

Andreas ist einer von vielen Umweltpflegern, die nach Abschluss des Programms eine feste Anstellung gefunden haben.



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

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

Den Dialog haben wir trotz der COVID-19-Pandemie auch 2020, jedoch unter angepassten Rahmenbedingungen und eingeschränkt, weitergeführt. Zum Beispiel haben wir, vor allem langjährige oder ältere, Mieter öfter telefonisch kontaktiert. Nach Absprache fanden zudem persönliche Termine unter strenger Einhaltung der Hygieneregeln statt. Große Informationsveranstaltungen haben wir durch Quartiersrundgänge in kleiner Runde oder durch Videokonferenzen ersetzt. Beteiligung lebt jedoch vom Mitmachen sowie dem niedrigschwelligen Zugang dazu – daher stoßen hier die digitalen Formate (bislang) an ihre Grenzen.

158

Mieterversammlungen und Beteiligungsverfahren trotz Corona durchgeführt

Projekte im Jahr 2020 (Beispiele):

- > **Quartier Dortmund-Westerfild:** Die Bewohner des Quartiers konnten sich im Rahmen eines Mieterworkshops unter fachkundiger Anleitung in die Gestaltung eines Parks einbringen, wo sie eine gärtnerische Fläche angelegt haben und diese in Zukunft pflegen werden.
- > **Quartier Düsseldorf-Lichtenbroich:** Rund 25 % der Mieter haben in diesem Quartier an einer Mieterbefragung teilgenommen, bei der es um die Themen Beteiligung und Umsetzung von Maßnahmen ging.
- > **Quartier Hannover-Garbsen:** Im Rahmen einer umfangreichen Neugestaltung des Wohnumfelds, die wir gemeinsam mit der Stadt umsetzen, entsteht u. a. ein großflächiger Spielplatz. Hier konnten Kinder aus dem Viertel darüber abstimmen, welche Spielgeräte auf den dafür vorgesehenen Flächen gebaut werden sollen.
- > **Quartier Hamburg-Wilhelmsburg:** Gemeinsam mit dem Bezirksamt haben wir ein Werkstattverfahren durchgeführt, bei dem Mieter über Mitmach-Plakate sowie Onlineformate ihre Ideen zu den Themen Verkehr, Wohnen und Freizeit mit einbringen konnten. Die Ergebnisse sollen maßgeblich in die Planungen mit einfließen.

Mitgestaltung des politischen Dialogs

Informationen zu unseren Aktivitäten zur Mitgestaltung des politischen Dialogs finden Sie im Abschnitt Stakeholder-Orientierung. → **S. 90 f.**

Wohnraum und Kunden



☒ 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2, Prinzip 1



Das Handlungsfeld im Überblick

Mit unseren Unternehmensaktivitäten erfüllen wir das Grundbedürfnis nach Wohnen. Entsprechend stehen unsere Mieterinnen und Mieter im Mittelpunkt unserer Unternehmensaktivitäten. Wir passen unsere Wohnungen an die Bedürfnisse und Lebensumstände der Menschen an. So spiegeln sich unterschiedliche Wohnanforderungen und die Auswirkungen des demografischen Wandels in unseren Angeboten wider. Unseren Kundinnen und Kunden wollen wir jederzeit als Ansprechpersonen auf Augenhöhe zur Seite stehen.

In den vergangenen Jahren hat die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum vor allem in Ballungsgebieten den öffentlichen Diskurs geprägt. Durch die COVID-19-Pandemie gewinnt das Thema zusätzlich an Aktualität. Mit dem Bau neuer Wohnungen, dem Angebot von Wohnraum für alle sowie der bedarfsgerechten Ausrichtung unseres Bestandes ist Vonovia Teil der Lösung für diese gesellschaftliche Herausforderung.

Es ist unser Ziel, Wohnungen zu transparenten und fairen Preisen zu vermieten. Der angebotene Wohnraum soll hierbei, auch vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an den Klimaschutz, bezahlbar sein und es langfristig bleiben, weshalb wir konzernweit eine moderate Mietpolitik umsetzen. Diese wird zudem von gesetzlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise qualifizierten lokalen Mietspiegeln unterstützt. Wir begrenzen freiwillig unsere Modernisierungsumlage auf maximal 2 €/m². 2020 lagen wir mit 1,24 € durchschnittlicher Umlage noch deutlich darunter. Wir flankieren unseren sozialverträglichen Ansatz durch einen besonderen Bestandsschutz für Menschen über 70 Jahre („Ü70-Regelung“) sowie ein umfassendes Härtefallmanagement. Gemeinsam mit Städten und Kommunen initiieren wir zudem Partnerschaften, um Wohnraum für alle, also auch für diejenigen bereitzustellen, denen es schwerer fällt, eine Wohnung zu finden.

Um dies auch unter den zunehmenden Anforderungen nachhaltigen Neu- und Umbaus zu ermöglichen, setzen wir

HIGHLIGHTS 2020

- > Selbstverpflichtung zur Begrenzung der Modernisierungsumlage und zum Schutz Älterer (Ü70-Garantie) fortgeführt; durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten bei 1,24 €/m². 164 positive Entscheidungen bei 346 Anfragen Ü70
- > Etabliertes Härtefallmanagement umgesetzt und besonderen Schutz für Mieter während COVID-19 sichergestellt. 724 positive Entscheidungen bei 1.017 Härtefalleinwänden
- > Zahlreiche Kooperationsvereinbarungen und Verpflichtungen mit Städten und Gemeinden umgesetzt, u. a. zur Reduzierung von Obdachlosigkeit
- > rund 10.300 Wohnungen in Deutschland altersgerecht (teil-)modernisiert (30,1% der Neuvermietungen)
- > Kundenzufriedenheitsindex 8,6% höher als im Vorjahr (in Deutschland)
- > Kunden-App ausgebaut. Rund 48.000 Nutzer täglich

auf die Entwicklung ganzer Quartiere. Der Fokus auf zusammenhängende Wohnungsbestände ermöglicht den ganzheitlichen Blick auf die Bedürfnisse unserer Kunden.

So wie sich unsere Gesellschaft demografisch verändert, verändern sich auch die Anforderungen an unsere Wohnungen. Zum Beispiel steigt der Wunsch nach einem unabhängigen Leben im Alter und einem langfristigen Verbleib in der eigenen Wohnung. Dadurch steigt auch der Bedarf an barrierearmem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund haben

wir uns das Ziel gesetzt, rund 30 % der neu vermieteten Wohnungen zu barrierearmem Wohnraum (teil-) zu modernisieren. Diese Maßnahme ergänzen wir durch unterstützende wohnungsnaher Dienstleistungen, z. B. in Form von Betreuungsangeboten und der Entwicklung alternativer Wohnformen wie Senioren-Wohngemeinschaften.

Die Zufriedenheit unserer Kunden mit unseren Produkten und unserem Unternehmen entscheidet langfristig über den wirtschaftlichen Erfolg von Vonovia. Daher rücken wir die Kunden stets in den Fokus unseres Handelns und sind fortlaufend bestrebt, unseren Service zu verbessern. Auch in Zeiten der Pandemie konnten wir durch unsere Kundenzentren in Dresden und Duisburg die hohe Servicequalität erhalten. Dies ist auch dank unserer fortgeschrittenen Digitalisierung möglich, die die Arbeit unserer Mitarbeitenden aus dem Mobile Office einfach umsetzbar macht. Die Kundenzufriedenheit erheben wir regelmäßig und systematisch durch entsprechende Befragungen – in Deutschland messen wir sie anhand des Customer Satisfaction Index (CSI), der auch in die neue nichtfinanzielle Steuerungskennzahl Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) einfließt.

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse 2020 haben wir im Handlungsfeld Wohnraum und Kunden die Themen **Wohnen zu fairen Preisen, Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel** sowie **Kundenzufriedenheit und Servicequalität** als wesentlich für Vonovia definiert. Weitere wichtige Themen sind **Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten, Instandhaltung von Bestandsimmobilien** sowie **Dialog mit Mietern**.

Wohnen zu fairen Preisen 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2

Thematische Einordnung

Die wichtigste Aufgabe der Immobilienwirtschaft ist die Bereitstellung von Wohnraum. Durch den auch im Jahr 2020 vor allem in den Ballungsgebieten hohen Bedarf gewinnt der soziale Aspekt der Vermietung – trotz vielfach regulierter Mieten – immer mehr an Bedeutung. Dies wird auch durch die zunehmende öffentliche und politische Aufmerksamkeit deutlich, die auf dem Thema liegt und die dafür sorgt, dass der Druck auf politische Entscheidungsträger zunehmend steigt. Die Immobilienwirtschaft agiert dabei in einem Spannungsfeld zwischen den Anforderungen verschiedener Stakeholder aus Gesellschaft und Politik – und teilweise auch dem Kapitalmarkt. Denn einerseits soll das Angebot an bezahlbarem Wohnraum gewährleistet werden – die Debatte um den Berliner Mietendeckel ist Ausdruck eines solchen Versuchs auf politischer Ebene. Andererseits sind Immobilienunternehmen zunehmend aufgefordert, Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen, die gerade im Gebäudesek-

tor kostenintensiv sind. Vor allem für Privatpersonen, die in Deutschland den größten Anteil an Eigentümern ausmachen, stellt dies eine Herausforderung dar. Aber auch für kapitalmarktorientierte Immobilienunternehmen wie Vonovia zeigt diese Entwicklung, dass es ein sensibles Ausräumen des Zusammenspiels von moderaten Mietsteigerungen, Verlässlichkeit im Angebot von Wohnraum zu fairen Preisen, bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnissen bei Klimaschutzmaßnahmen, Innovationen zur Kostenreduzierung und passender Unterstützung durch die öffentliche Hand durch geeignete Förderprogramme braucht.

Auch während der COVID-19-Pandemie hat sich der Trend zum Zuzug in die Städte stabil gezeigt. Vor allem in Ballungsgebieten übersteigt die Nachfrage das Angebot an Wohnraum. Diese Lücke kann – zumindest kurzfristig – auch nicht über Neubauten geschlossen werden. Viele Menschen haben aufgrund steigender Mietpreise die Sorge, sich ihre Wohnung in Zukunft nicht mehr leisten zu können. Die COVID-19-Pandemie hat solcherlei Bedenken im Jahr 2020 vielerorts noch verstärkt. Für die Wohnungswirtschaft ist dies umso mehr Chance und Grund, sich als Teil der Lösung zu sehen – und aktiv zu werden. Mit bereits über 400.000 Wohnungen sehen wir unsere Größe am Markt als Chance, durch effiziente Bewirtschaftung, die verlässliche Bereitstellung bestehenden Wohnraums sowie die Schaffung neuen Wohnraums die Wohnungsmärkte in Ballungsräumen zu entlasten. Gelingt dies nicht, besteht die Gefahr des Verlusts des Handlungsspielraums – beispielsweise durch eine umfassende politische Regulierung des Mietmarkts (s. [☞-☞ GB 2020, S. 131 ff.](#)).

Unser Ansatz

Wir wollen unseren Mietern eine langfristige und sichere Wohnperspektive anbieten können. Dies erreichen wir vor allem durch faire und transparente Preise für unseren Wohnraum, die für die unterschiedlichen Teile der Gesellschaft bezahlbar sind. Indem wir dieses Kerngeschäft weiter ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten.

Neben unseren Neubautätigkeiten ist eine moderate Mietpolitik Grundvoraussetzung für Vonovia. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Aus unserer Sicht ist diese Regulierung auf den Wohnungsmärkten notwendig und förderlich für die Erreichung unserer Ziele. Eine Ausweitung der qualifizierten Mietspiegel auf alle Wohnungsmärkte würden wir daher begrüßen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

In Schweden wird die Miete grundsätzlich mit der Mietervereinigung verhandelt. Mieterhöhungen erfolgen jährlich,

zwischen 1-2 %, oder nach Modernisierungen auf einen höheren Standard.

In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum an. In Deutschland sind derzeit rund 10 % unserer Wohnungen preisgebunden. Dabei setzen wir auf individuelle Lösungen bezüglich Vereinbarungen für preisgebundenen Wohnraum und zur Sicherung von Bestandsmieten sowie weiterreichende soziale Vereinbarungen, z. B. zum Schutz bestimmter Mietergruppen. Auch der Einsatz von öffentlichen Fördermitteln – jetzt und in Zukunft – hilft uns dabei, bestehenden und neuen Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar zu gestalten und gleichzeitig Klimaschutzthemen umzusetzen. So können wir zu einer ausgewogenen Mieterstruktur und sozialen Heterogenität in unseren Quartieren beitragen.

Im Jahr 2019 haben wir für den deutschen Markt zwei wichtige Selbstverpflichtungen beschlossen, die unsere

Mietenpolitik seither leiten: Bei Modernisierungen deckeln wir die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter auf 2 €/m². Zudem besteht für Menschen über 70 Jahre auch bei regulären Mieterhöhungen ein besonderer Schutz, denn wir wollen nicht, dass sie sich Existenzsorgen aufgrund steigender Mieten machen müssen oder ihr Zuhause bei uns verlieren. Beide Selbstverpflichtungen sind zentrale Elemente unserer Mietenpolitik und essenziell, um unsere Ziele zu erreichen.

Selbstverpflichtungen

bei Modernisierungen und Ü70-Garantie zum Schutz älterer Menschen

PROJEKT

Individuelle Lösungen in schwierigen Situationen



„Die Menschen, denen wir helfen können, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben, sind erleichtert und glücklich.“

Marion Beier, Leiterin Härtefallmanagement

Eine anstehende Modernisierung ist für Mieterinnen und Mieter eine Nachricht, die oft mit gemischten Gefühlen einhergeht. Neben den Bedenken zu Einschränkungen im Alltag und der möglichen Lärmbelästigung haben gerade ältere Bewohnerinnen und Bewohner Sorge, dass sie ihre Wohnung nach einer eventuell folgenden Mietanpassung nicht mehr bezahlen können. Deswegen bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern eine Härtefallregelung an. Menschen, die bedürftig sind, können sich über eine eigens dafür eingerichtete Nummer melden. Eingehende Härtefallanträge werden an die 25 Quartiersmanager in den einzelnen Regionen weitergeleitet. Nach einer Prüfung und Kontaktaufnahme mit den betroffenen Mietern, wird in den meisten Fällen ein Härtefall anerkannt. Bei Modernisierungsmaßnahmen erhöht sich die Miete dann deutlich weniger. So konnten wir bereits viele Anfragen erfolgreich lösen.



Darüber hinaus haben alle Mieter die Möglichkeit, bei energetischen Modernisierungen Härtefallwände durch besondere Belastungen geltend zu machen. Unser Härtefallmanagement – bestehend aus Mitarbeitenden in der Zentrale sowie Quartiersmanagern vor Ort – kümmert sich um jeden einzelnen Fall und erarbeitet gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Unser Ziel ist dabei immer, dass die Menschen in ihren Wohnungen bleiben können und ihr Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt.

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

Im Rahmen der COVID-19-Pandemie ist ein besonderes Schutzbedürfnis aufseiten der Menschen entstanden, die in unsicheren Zeiten noch mehr auf die Sicherheit der eigenen vier Wände angewiesen sind. Hier hat Vonovia die Garantie ausgesprochen: Niemand verliert aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten, die in Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen, seine Wohnung. 2020 hat Vonovia Kunden in rund 1.600 Wohnungen in diesem Kontext durch individuelle Lösungen geholfen.

Organisatorische Verankerung

Die Mietpreispolitik wird dezentral über die Regionen verantwortet. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das operative Geschäft verantwortlich. Im Bereich Portfoliomanagement werden die einzelnen Maßnahmen geplant und koordiniert.

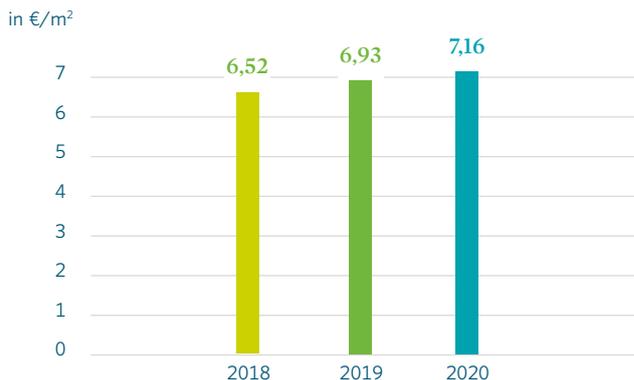
Das Härtefallmanagement ist beim Portfoliomanagement angesiedelt. Es wird seit 2019 von Quartiersmanagern in den einzelnen Regionen vor Ort unterstützt, um betroffene Mieter noch besser betreuen zu können. Das Team besteht aus fünf Härtefallmanagern in Bochum, die eng mit den 25 Quartiersmanagern zusammenarbeiten.

Ziele und Maßnahmen

Es ist unser Ziel, Wohnraum zu transparenten und fairen Preisen für die ganze Gesellschaft anbieten zu können. Dabei verfolgen wir den Anspruch, unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden.

Dies gewährleisten wir insbesondere durch eine moderate und sozialverträgliche Mietentwicklung. 2020 betrug die durchschnittliche monatliche Ist-Miete konzernweit 7,16 €/m² (in Deutschland: 6,95 €/m²). Dabei achten wir alle regulierenden Vorschriften wie Mietpreisbremsen oder Mietspiegel. Während der COVID-19-Pandemie haben wir 2020 viele

Mietentwicklung seit 2018



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

Monate grundsätzlich auf Mieterhöhungen verzichtet. Den Rahmen unserer Selbstverpflichtung zur Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 2 €/m² haben wir 2020 bei weitem nicht ausgeschöpft und in Deutschland nur durchschnittlich 1,24 €/m² umgelegt. Zudem haben wir auch unsere Ü70-Regelung zum Schutz älterer Mieter fortgeführt und bislang 340 Menschen (bei 661 Anfragen) individuell helfen können. Im vergangenen Jahr konnten wir 164 Menschen (bei 346 Anfragen) unterstützen. Damit lösen wir unser im Nachhaltigkeitsbericht 2019 gegebenes Versprechen ein. Der Erfolg zeigt uns, dass wir hier die richtigen Maßnahmen für unsere Mieter ergriffen haben.

7,16 €

durchschnittliche Miete pro m²

1,24 €/m²

durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten (in Deutschland)

Das Härtefallmanagement spielt hierfür eine tragende Rolle: Unser Härtefallteam in Bochum hilft uns gemeinsam mit den Quartiersmanagern, die Kundenbetreuung in schwierigen Situationen weiter zu verbessern. Das Team ist über eine eigene Rufnummer direkt erreichbar. Dadurch wird sichergestellt, dass unsere Kunden feste Ansprechpersonen haben. Die Härtefallmanager führen bei Eingang einer Härtefallmeldung eine erste Vorabprüfung durch und übergeben die weitere Bearbeitung an das Quartiersmanagement, das den persönlichen Kontakt mit den Mietern aufnimmt. Dieser

Prozess stellt eine gemeinsame Lösungsfindung sicher, z. B. in Bezug auf Wohnungswechsel, Staffelung der Mieterhöhung oder die Reduzierung der Modernisierungsumlage für einen bestimmten Zeitraum. Entscheidungen dieser Art werden bereits vor Baubeginn getroffen. 2020 haben wir 1.017 Härtefallanträge bearbeitet und hierbei 724 positive Entscheidungen getroffen, d. h. Mieterhöhungen nicht bzw. nicht in geplanter Höhe umgesetzt. Seit Einführung des Härtefallmanagements (ab 2018) haben wir durch das Härtefallmanagement bei Modernisierung und durch die Ü70-Regelung in mehr als 3.000 Fällen helfen können.

724 individuelle Lösungen

bei 11.300 modernisierten Wohnungen über unser Härtefallmanagement

164 positive Entscheidungen

bei 346 Anfragen mit unserer Ü70-Regelung

In Österreich haben wir 2020 unsere Kunden aktiv zu den Möglichkeiten von Stundungen oder Ratenzahlungen in Zusammenhang mit COVID-19 informiert und dabei insgesamt 549 freiwillige Stundungs- und Ratenvereinbarungen getroffen.

In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden haben wir zudem individuelle und freiwillige Bindungsregelungen zum geförderten Wohnraum für Bestandsgebäude getroffen. Diese dienen u. a. dem Schutz von Menschen höheren Alters, geringverdienenden Haushalten/Familien, die keinen gesetzlichen Anspruch auf öffentlich geförderte Segmente besitzen, Personen mit geringeren Erfolgschancen auf dem Wohnungsmarkt sowie Migranten und Geflüchteten. Ein Beispiel ist die im März 2021 unterzeichnete Kooperation mit der Stadt Frankfurt a. M., mit der wir eine gemeinsame Regelung für Wohnen zu fairen Preisen vereinbart haben. Bei besonderen Belastungen während Bauarbeiten bieten wir Ersatzwohnungen oder eine Mietendeckelung an. Weiterhin haben wir zugesagt, von Kündigungen abzusehen, wenn die Mieter durch die COVID-19-Pandemie in eine finanzielle Notlage geraten sind. Die Vereinbarung enthält auch einen besonderen Aspekt: Vonovia stellt 100 Wohnungen für Menschen zur Verfügung, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder gefährdet sind.

Im Jahr 2020 haben wir weitere Maßnahmen zur Unterbringung schutzbedürftiger Menschen umgesetzt, um benachteiligten Menschen dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen, z. B. mit der nordrhein-westfälischen „Endlich ein Zuhause“-Initiative gegen Obdachlosigkeit, mit dem „Essener Standard für unterstütztes Wohnen“, mit der Initiative „Housing first“ in Dresden (siehe Projektkasten) oder mit unserer Unterstützung des Obdachlosentreffs „Haus Strohalm“ in Berlin. Auch in Österreich bieten wir spezielle Wohnformen an und kooperieren dabei mit verschiedenen Dienstleistern und Betreibern.

Housing first: Endlich ein ZUHAUSE!



Ist ein Mensch wohnungslos, ist es neben dem täglichen Kampf ums Überleben auf der Straße schwer, die Probleme rund um Wohnung, Arbeit und Sozialleben gleichzeitig in den Griff zu bekommen. Anders als bei der üblichen Vorgehensweise in der Wohnungsnothilfe, bei dem die Wohnungslosen in öffentlichen Einrichtungen untergebracht und zum Beispiel mit Beratungsangeboten unterstützt werden, setzt das Konzept „Housing first“ auf ein neues Paradigma. Das Prinzip stellt die Vermittlung eigenen Wohnraums an den Anfang der Hilfe. Zunächst sollen die Betroffenen einen eigenen Mietvertrag abschließen können und erst im Anschluss daran im eigenen Zuhause über aufsuchende Sozialarbeit mit verschiedenen Maßnahmen unterstützt werden.

Vonovia unterstützt diesen Gedanken und ist gleich an mehreren Initiativen und Projekten beteiligt. So sind wir Teil der Initiative „Endlich ein Zuhause“ des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) und beteiligen uns aktiv durch die Vermittlung von Wohnungen aus dem eigenen Bestand. In rund zehn Städten arbeiten wir hierfür gemeinsam mit Partnern vor Ort, um Menschen ein neues Zuhause geben zu können. Auch in Dresden ermöglichen wir, ähnlich wie in NRW, gemeinsam mit dem Sozialamt der Stadt Wohnungslosen nach dem Housing-first-Konzept die Anmietung eigenen Wohnraums. Ein proaktives Unterstützungsangebot soll dazu beitragen, Betroffenen den Weg in ein menschenwürdiges und selbstbestimmtes Leben zu erleichtern.

Aber nicht nur für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind, ist es schwer, eine Wohnung zu finden. Auch für Geflüchtete stellt dies oftmals eine große Hürde dar. Auch hier unterstützen wir in zahlreichen Projekten und Maßnahmen. So haben wir beispielsweise – ebenfalls in Dresden – allein im vergangenen Jahr rund 200 geflüchteten Menschen eine Wohnung bereitstellen können.



Durch das Programm „Endlich ein Zuhause“ bekommen Wohnungslose den Zugang zu eigenen vier Wänden. Für einen Neustart ins Leben.

über 150 verschiedene Nationen

wohnen bei Vonovia

Unsere Kunden stammen aus über 150 verschiedenen Nationen. Über ein Drittel unserer Neuvermietungen in Deutschland ging 2020 an Menschen mit Migrationsgeschichte. Seit 2015 haben wir allein in Deutschland an rund 12.000 Menschen aus Syrien und Afghanistan eine Wohnung vermietet.

Geplantes 2021

- > Fortführung der Selbstverpflichtungen zur Modernisierungsumlage sowie der Ü70-Regelung
- > Fortführung des Härtefallmanagements
- > Umsetzung der Vereinbarung mit der Stadt Frankfurt zum klimagerechten und bezahlbaren Wohnen
- > Einrichtung einer Ombudsstelle als unabhängiges Schlichtungsgremium für Dresdner Mieter (seit Februar 2021 aktiv)

Bedarfsgerechtes Wohnen (demografischer Wandel) 103-1, 103-2, 103-3

Thematische Einordnung

Die Gesellschaft verändert sich durch den demografischen Wandel – infolgedessen verändert sich auch unser Kundenstamm. Durch den größer werdenden Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung steigt auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. In Deutschland werden, gemessen an dem bis dahin zu erwartenden Bedarf, bis 2035 rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen. Zugleich wollen ältere Mieter auch länger in ihren eigenen vier Wänden bleiben und unabhängig sein. Dem Erhalt und der Qualitätssteigerung von Wohnraum durch bedarfsgerechten Aus- und Umbau kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund forcieren wir durch Instandhaltung, Modernisierung, Neubau oder, sofern dies bautechnisch möglich ist, entsprechenden Umbau die Entwicklung bedarfsgerechter Wohnungen. Dabei zeigt sich immer wieder, dass es nicht nur die hohen und dadurch kostenintensiven Anforderungen an die Barrierefreiheit z. B. nach der entsprechenden DIN-Norm sein müssen, um eine Wohnung altersgerecht ausgestalten zu können. Häufig lassen sich bereits mit moderaten Maßnahmen wirksame Lösungen für ältere Mieter finden, die zudem kostengünstig umgesetzt werden können.

Unser Ansatz

Wir möchten erreichen, dass unsere Mieter sicher und gesund in ihren vier Wänden wohnen und dort langfristig ihre Zukunft planen können.

Mit der konsequenten Ausrichtung auf den bedarfsgerechten Aus- und Umbau und durch entsprechend marktgerechte, passgenaue Angebote – z. B. für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen – stellen wir uns auf den demografischen Wandel ein. Dabei ist eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 in den seltensten Fällen notwendig. Vielmehr reichen oftmals wenige Maßnahmen, wie z. B. rutschfeste Böden oder bodengleiche Duschen, um den Wohnkomfort im Alter deutlich zu erhöhen. Wir prüfen bei unseren Wohnungen, welche Maßnahmen die bestmögliche Wirkung erzielen, um den Verbleib unserer Mieter zu gewährleisten. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich für uns ein gutes zeitliches Fenster, um entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen. In Österreich werden zudem alle Neubauten so konstruiert, dass sie auch später noch bedarfsgerecht angepasst werden können. Dabei richten wir uns nach den jeweiligen Bauordnungen bzw. OIB-Richtlinien sowie weiteren Normen als Planungsgrundlagen für barrierefreien bzw. behindertengerechten Neubau.

NEUE NICHTFINANZIELLE
STEUERUNGSKENNZAHLE AB 2021

Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen

an Neuvermietungen
in Deutschland

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

Um die Bedeutung dieses Themas für Vonovia deutlich zu machen, haben wir 2020 den Anteil barrierearm (teil-) modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen in den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) aufgenommen und ihn somit als steuerungsrelevante Größe in der Unternehmensführung verankert.

Organisatorische Verankerung

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

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



Durch den Umbau zweier Hochhäuser in der Siedlung Ziekowitz sind 145 Seniorenwohnungen entstanden.

Komfortables Wohnen im Alter

JOVOTreff
Austausch - Aktivitäten - Alltagshilfen

Wir richten eine Vielzahl unserer Projekte auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft aus. Dabei achten wir sowohl auf Potenziale baulicher Maßnahmen für den Abbau von Barrieren als auch auf eine begleitende Unterstützung.

In Berlin-Tegel treiben wir zum Beispiel gerade eine spannende Quartiersentwicklung voran, bei der in der Wohnsiedlung Ziekowkiez durch den Umbau der Wohnungen von zwei Hochhäusern insgesamt 145 Seniorenwohnungen entstehen. Neben den barrierearmen und komfortablen Wohneinheiten bietet ein breites Serviceangebot der Johanniter alles, was man für einen selbstbestimmten Alltag bis ins hohe Alter benötigt. Ein wichtiger Baustein des „Senioren Wohnen mit Service“ ist der Nachbarschaftstreff „JOVO-Treff“. Das Angebot wurde in Zusammenarbeit von den Johannitern und Vonovia erarbeitet und soll die Lebensqualität und den Zusammenhalt stärken. Vor Ort bieten die Johanniter den Seniorinnen und Senioren neben einem Mittagstisch und regelmäßigen Gruppenaktivitäten auch persönliche Ansprechpartner vor Ort. Die Ansprechpartner stehen beratend zur Seite, helfen bei behördlichen Angelegenheiten und unterstützen die Seniorinnen und Senioren im Alltag.



Ziele und Maßnahmen

Wir haben uns das Ziel gesetzt, jedes Jahr bei rund 30 % der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. In Bestandsgebäuden und in unseren Quartieren prüfen wir bei Modernisierungsmaßnahmen, ob und wo Potenziale für den Abbau von Barrieren vorliegen und setzen entsprechende Maßnahmen wo immer möglich um. Dabei gehen wir zumeist in Form von Teilmodernisierungen vor, wodurch wir das Produkt bezahlbar halten wollen. So können wir Wohnungen Stück für Stück, idealerweise den Lebensphasen unserer Kunden entsprechend, bedarfsgerecht nachrüsten. Bei Bau- und Modernisierungsplanungen achten wir zudem auf Möglichkeiten zur Anpassung von Wohnungsgrößen.

Darüber hinaus bauen und gestalten wir Wohnungen so, dass auch Gruppen mit besonderen Bedürfnissen – z. B. an Demenz erkrankte Menschen – sich bei uns zuhause fühlen. Wir ergänzen dies durch freiwillige weiterführende Umbauten, z. B. in Form von Rampen und Handläufen für Menschen

mit Behinderungen oder durch digitale Assistenzsysteme. Mieter können sich – auf eigenen Wunsch – verschiedene Zusatzprodukte für Modernisierungsmaßnahmen in bewohnten Räumen für Bad und Küche zum Thema Sicherheit und seit 2020 auch für Gärten individuell hinzubuchen.

Den Aspekt der barrierearmen (teil-)modernisierten Wohnungen* haben wir für Deutschland in unseren Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) aufgenommen und überprüfen unsere diesbezüglichen Fortschritte quartalsweise.

2020 haben wir rund 10.300 Wohnungen barrierearm, also altersterecht, (teil-)modernisiert. Das sind ca. 30,1% der insgesamt rund 34.000 Neuvermietungen deutschlandweit. In Schweden schaffen wir neuen Wohnraum durch den Umbau von Lager- oder Wäscheräumen zu modernen, ebenerdigen Wohnungen mit eigener Terrasse.

* Die Kriterien für „barrierearme“ Immobilien werden in Anlehnung an den Produktkatalog der KfW definiert

rund 10.300 Wohnungen

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

Neben den baulichen Maßnahmen spielt aus unserer Sicht auch die soziale Infrastruktur eine wichtige Rolle. Deshalb setzen wir, neben den senioren- und behindertengerechten baulichen Ausbauten z. B. für Demenz-Wohngemeinschaften wie in Essen, auch Investitionen in alternative Wohnformen mit weiterführenden Betreuungsangeboten um. Dazu zählen in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Dienstleistern auch Betreuungs- und Unterstützungsangebote für ältere Mieter. Unsere Kunden und Zielgruppen wollen wir noch besser verstehen. Deshalb haben wir in Österreich den Dialog sowohl mit Frauenorganisationen als auch mit Initiativen gestartet, die sich für altersgerechtes Wohnen einsetzen, z. B. JUNO, ROSA oder Kolokation.

Geplant für 2021

- > Weiterführung der barrierearmen Neu- und Umbauprojekte
- > Weiterführung der Investitionen und Projekte zur Stärkung der sozialen Infrastruktur der Quartiere
- > Initiierung und Umsetzung von Kooperationen mit sozialen Trägern

Beitrag zu Neubau in Ballungsgebieten

In den vergangenen Jahren hat sich durch den Zuzug in die Städte der Druck auf die Wohnungsmärkte vor allem in den Ballungsgebieten verstärkt. Durch den Bau neuen Wohnraums in urbanen und zentralen Lagen will Vonovia dazu beitragen, diesen Druck zu reduzieren. Dafür haben wir 2020 unseren Fokus noch mehr auf die Entwicklung ganzer Quartiere gelegt (s. Kapitel Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur, → S. 48 ff.). In diesem Zuge intensivieren wir unsere Developmentmaßnahmen und setzen bei Nachverdichtungen und Dachaufstockungen neben der konventionellen auf die serielle und modulare Bauweise, um schneller neuen Wohnraum zu schaffen (s. GB 2020, S. 65 f.). Nachverdichtung hat weiterhin eine große Bedeutung für Vonovia, denn sie ermöglicht es uns, bisher ungenutzte Potenziale unserer Flächen zu identifizieren und ihre Nutzung zu optimieren. Darüber hinaus reduzieren wir im Kontext zukunftsweisender Mobilitätskonzepte wo immer möglich PKW-Stellplätze und machen diesen Raum frei für alternative Nutzungen.

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

Mehr zum Thema Neubau finden Sie im Handlungsfeld Nachhaltiges Bauen und Entwickeln. → S. 38 ff.

Instandhaltung von Bestandsimmobilien 416-1

Die Menschen sollen gerne, gesund, sicher und lange bei uns wohnen. Deshalb ist es der Anspruch von Vonovia, den Bestand effizient zu steuern und ihn für Kunden optimal und lebenswert zu gestalten. Dem Erhalt der Bausubstanz sowie der Sicherstellung der Qualität des Wohnraums kommt vor diesem Hintergrund eine hohe Bedeutung zu.

Unter Instandhaltung verstehen wir alle regelmäßig getätigten und langfristig geplanten wirtschaftlichen Aufwendungen zur Bewahrung der Gebäudesubstanz. Diese werden nicht auf die Miete umgelegt.

Investitionen in Instandhaltung

in Mio. €	2019	2020	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	308,9	321,1	3,9
Substanzwahrende Investitionen	172,7	270,9	56,9
Gesamtsumme Instandhaltungsleistungen	481,6	592,0	22,9
Instandhaltungsintensität (€/m ²)	19,02	22,31	17,3

Mehr Informationen finden Sie im GB 2020, S. 37 ff.

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

Im Wohnumfeld sorgen wir für die Instandhaltung und Verbesserung der baulichen Einrichtungen – z. B. über die Reparatur und Erneuerung von Spielgeräten, über regelmäßige Begehungen des Freiflächenbestands sowie der Spielplätze oder über die fachlich korrekte und abgesicherte Durchführung von Baumpflegearbeiten (siehe auch Kennzahlentabelle Sicherheitsbegehungen, → S. 126 f.).

Kundenzufriedenheit und Servicequalität 103-1, 103-2, 103-3

Thematische Einordnung

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

Unser Ansatz

Im Mittelpunkt des Handelns von Vonovia stehen die Kundinnen und Kunden und ihre Bedürfnisse. Sie erwarten ein lebenswertes Zuhause zu einem fairen Preis mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Dabei sind größtmögliche Kunden- und komfortable Erreichbarkeit wesentliche Elemente unseres Servicegedankens, den wir 2019 in unserem Geschäftsverständnis festgeschrieben haben.

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

Der direkte Kontakt zu unseren Mietern und ihre Einbeziehung z. B. in Quartiersentwicklungen, sind für uns wertvolle Möglichkeiten, ihre Wünsche zu erfahren, um diese in Entscheidungen einzubeziehen. Vor Ort kümmern sich beispielsweise Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen unserer Mieter. So sichern wir einen schnellen und zuverlässigen Service und stärken die Akzeptanz

unserer Maßnahmen. Ergänzend dazu erheben wir über regelmäßige Befragungen die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden. Den damit verbundenen Customer Satisfaction Index (CSI) haben wir 2020 als eine von sechs nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen in den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) aufgenommen.

Neben dem persönlichen Kontakt ist die Digitalisierung von Kundenanliegen für uns ein wichtiges Feld, um die Erreichbarkeit noch komfortabler, flexibler und schneller gestalten zu können. Daher bauen wir Self-Service-Funktionen wie unsere Kunden-App „Mein Vonovia“ weiter aus. Der Schutz der Daten und der Privatsphäre unserer Kunden hat dabei stets oberste Priorität, denn nur so können wir Vertrauen aufbauen.

Letztlich ist jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin von Vonovia dazu angehalten, aktiv zu der Verbesserung der Kundenzufriedenheit und zur Erfüllung des Serviceversprechens beizutragen.

Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung des Kundenservice liegt beim CRO. Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen unserer Mieter. Die Kundenzufriedenheit ist strategisch dem Kundenservice zugeordnet, betrifft jedoch alle operativen Fachbereiche mit Kundenkontakt und soll durch jeden einzelnen Vonovia Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin sichergestellt werden. Die Ausgestaltung und Steuerung der Kunden-App und des Kundenportals obliegt ebenfalls dem Kundenservice.

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

The infographic features a teal header with the text "NEUE NICHTFINANZIELLE STEUERUNGSKENNZAHLE AB 2021". Below this, the words "Customer Satisfaction Index" are written in a large, bold, teal font. At the bottom, "CSI (in Deutschland)" is written in a smaller teal font. The entire graphic is enclosed in a teal border.

Ziele und Maßnahmen

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

Die Kundenzufriedenheit drückt sich im CSI, dem Kundenzufriedenheitsindex, aus und fließt ab 2021 in den SPI als unmittelbare nichtfinanzielle Steuerungsgröße ein. Der CSI wird über eine vierteljährliche Kundenbefragung erhoben, in der wir zu Aspekten wie Image, Loyalität und Gesamtzufriedenheit fragen und Rückmeldungen zur Kundebetreuung, zu Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zum Wohngebäude und den Außenanlagen sowie zu notwendigen Reparaturen einholen. Die Ergebnisse werden dann von allen operativen Fachbereichen analysiert. Anhand des Kundenfeedbacks werden anschließend Maßnahmen abgeleitet, umgesetzt und überprüft, um die Servicequalität weiter zu verbessern. Der CSI für Deutschland liegt für 2020 deutlich über dem Vorjahresniveau

+8,6 %

**Kundenzufriedenheitsindex höher als im Vorjahr
(in Deutschland)**

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

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

Zur Erreichung unseres Kundenzufriedenheitsziels und um unseren Kunden einen transparenten und schnellen Service anbieten zu können, arbeiten wir kontinuierlich an der Verbesserung unseres Kundenservice. Dies beinhaltet u. a. den direkten Kontakt zu Mietern, den Ausbau der Self-Service-Funktionen im Dienste der Rund-um-die-Uhr-Erreichbarkeit und in Österreich die Erweiterung der Webseite um kundenrelevante Themen sowie die Ausgestaltung der barrierefreien Kundenkommunikation.

Gleichzeitig arbeiten wir daran, unsere Kunden-App weiterzuentwickeln und zu verbessern. Über die App erhalten unsere Mieter direkten Zugang zu ihren Nebenkostenabrechnungen und Vertragsdetails und können Reparaturmeldungen online einreichen. So stärken wir die Transparenz unseres Handelns und bauen das Self-Service-Angebot weiter aus. Darüber hinaus werden Kundenzufriedenheitsbefragungen und individuelle Umfragen zielgerichtet über die App platziert. 2021 wird die App zudem um die Kundengruppe der Wohnungsinteressenten erweitert. Die Wohnungssuche, Terminbuchung und der Abschluss des Mietvertrags können dann digital beauftragt und durchgeführt werden. Ebenfalls wird die Kunden-App um einen eigenen Energiebereich erweitert, über den Nutzer Daten wie Rechnungen, Bankverbindung und Abschlagszahlungen für ihre Gas- und Stromverträge einsehen können. Rechnungsdaten sowie die Höhe des monatlichen Abschlags können hier angepasst und der Zählerstand einfach digital übermittelt werden.

Neben der Kunden-App ermöglicht auch das digitale Kundenportal eine erweiterte Erreichbarkeit und einen kompletten Self Service rund um die Uhr. Weiterhin haben wir ein Pilotprojekt initiiert, das die Paketlieferung für unsere Mieter erleichtern soll. Dabei werden digitale Paketkästen mit offenem System in den Quartieren aufgestellt, zu denen sowohl die großen Logistikfirmen als auch die privaten Zustelldienste Zugang haben.

Durch den bereits hohen Digitalisierungsgrad des Kundenservice konnte während des ersten Lockdowns der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 schnell auf mobiles Arbeiten umgestellt und dadurch die Erreichbarkeit trotz Pandemie jederzeit aufrechterhalten werden. Neben den alltäglichen Themen im Zusammenhang mit Mietverträgen sowie Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen hat der Kundenservice während dieser Zeit zahlreiche spezielle Angebote für unsere Kunden umgesetzt. Zum Beispiel wurden Telefonaktionen durchgeführt, um älteren Mietern Einkaufshilfen anzubieten oder Essenslieferungen zu organisieren.



48.000
aktive User

Mehr Einblick in der Kunden-App

In der Vonovia Kunden-App können Mieter schnell und einfach Dokumente einsehen, Termine vereinbaren oder Aufträge verwalten.



Seit Einführung unserer Kunden-App arbeiten wir fortlaufend daran, ihre Funktionalitäten weiterzuentwickeln. Über die App können unsere Kunden rund um die Uhr auf viele Services von Vonovia zugreifen – schnell und unkompliziert. Zum Beispiel erhalten sie Benachrichtigungen über Aufträge, können Termine selbst organisieren und den Status ihrer Anfragen verfolgen. Alle wichtigen Dokumente werden im persönlichen Postfach bereitgestellt und sind jederzeit abrufbar. 2020 haben wir noch weitere Funktionen implementiert. So können Kundenzufriedenheitsbefragungen und individuelle Umfragen über die App platziert werden. Ab 2021 erweitern wir die App um die Kundengruppe der Wohnungsinteressenten, die dann sowohl die Suche als auch die Terminbuchung und den Abschluss des Mietvertrags digital durchführen können. Darüber hinaus wird die App um einen eigenen Energiebereich erweitert.

Geplantes für 2021

- > Halten des Customer Satisfaction Index auf Vorjahresniveau
- > Erweiterung der Kunden-App um die Kundengruppe der Wohnungsinteressenten und Implementierung eines Energiebereichs zur Einsicht von Strom- und Gasverträgen
- > Laufende Unterstützung in der Kundenkommunikation durch das Quartiersmanagement
- > Entwicklung und Implementierung eines Kundenportals für Eigentümer und Mieter in Österreich
- > Aufbau einer Wissensdatenbank für Mitarbeiter zur Sicherstellung einer noch kompetenteren und effizienteren Betreuung von Kunden und Steigerung der Kundenzufriedenheit in Österreich
- > Durchführung weiterer Anrufaktionen bei älteren Mietern zur Unterstützung im Rahmen der Corona-Pandemie durch Einkaufsleistungen, Reinigungsleistungen oder sonstigen Unterstützungsleistungen

Mitarbeiter

- 70** Unternehmenskultur und Mitarbeiter
- 70** Das Handlungsfeld im Überblick
- 71** Attraktivität als Arbeitgeber
- 76** Chancengerechtigkeit und Umgehen mit Vielfalt
- 79** Ausbildung und persönliche Entwicklung
- 81** Förderung von Gesundheit und Sicherheit
- 81** Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung

Unternehmenskultur und Mitarbeiter



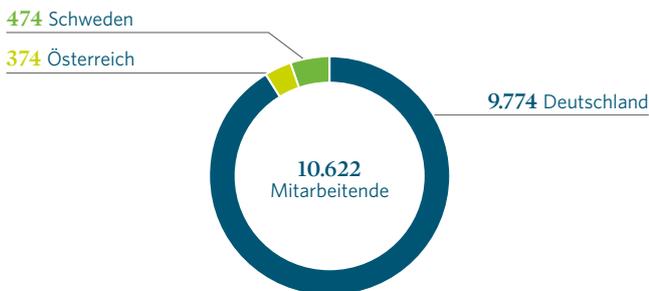
☒ 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 401-3, 403-2, 403-4, 403-5, 403-6, 404-1, 405-1, 405-2, Prinzip 3, Prinzip 6



Das Handlungsfeld im Überblick

Im Vordergrund unserer Unternehmenskultur stehen die Elemente Wertschätzung, Leistung, Verantwortung und Teamgeist. Durch sie können wir den Herausforderungen der Branche begegnen und unsere Unternehmensziele erreichen. Dazu benötigen wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die diesen Weg langfristig mit uns gehen. Wir wollen ein attraktiver Arbeitgeber sein und passen uns den sich verändernden Anforderungen der nachkommenden Generationen an. Die Vielfalt in unserer Belegschaft und in unserem Führungsteam sehen wir dabei als große Stärke und Chance, die wir gezielt fördern wollen. Dabei agieren wir stets auf Grundlage internationaler Arbeitsnormen und der strengen Gesetzgebungen in Deutschland, Österreich und Schweden.

Mitarbeiterzahl (nach Regionen)



2020 war für Vonovia ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr. Trotz Corona-Pandemie konnten wir unsere Position als sichere und zukunftsorientierte Arbeitgeberin weiter festigen. So konnten wir seit dem Frühjahr über 1.000 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen und mussten Corona-bedingt weder Kurzarbeit anordnen, noch Kündigungen aussprechen. Der Schutz der Mitarbeitenden nimmt immer einen hohen Stellenwert ein, um ihre Leistungsfähigkeit langfristig zu erhalten. Daher investieren wir in Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements und Arbeitsschutzes und zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit. Das

HIGHLIGHTS 2020

- > Ausbildungsquote bei Vonovia in Deutschland überdurchschnittlich bei 5,0%
- > Rund 1.000 Neueinstellungen, trotz und während Corona
- > Weiterführung des Digitalisierungsprozesses
- > Aus- und Weiterbildungsangebote im Fokus des Personalmanagements
- > Maßnahmenarbeit im strukturierten Follow-up-Prozess nach Mitarbeiterbefragung 2019
- > Gender Pay Gap Managementlevel bei <4%

Wohlbefinden unserer Kollegen stand im Jahr 2020 ganz besonders im Fokus unserer Personalarbeit. Wichtige Elemente dabei waren die Ausweitung von Schutz- und Hygienemaßnahmen sowie von mobilem Arbeiten und das Ermöglichen von flexiblen Arbeitszeitmodellen.

Es hat sich gezeigt, dass wir im gesamten Konzern bereits einen hohen Digitalisierungsgrad erreicht haben, den wir im Verlauf des Jahres durch gezielte Investitionen weiter ausbauen konnten. 2020 haben wir u. a. mit der Einführung der IT-Anwendung Success Factors Recruiting die Digitalisierung der Strukturen und Prozesse im Personalmanagement weiter vorangebracht, 2021 werden wir weitere Module der Anwendung einführen.

Wir wollen sowohl intern als auch extern als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen werden. Dafür schaffen wir

eine moderne und zukunftsgerichtete Arbeitsumgebung und digitalisieren unsere Strukturen und Prozesse nach den aktuellen Entwicklungen. Im Recruiting setzen wir dabei auf unser Employer-Branding-Konzept, mit dem wir neue und qualifizierte Kolleginnen und Kollegen gewinnen und an Vonovia binden wollen. Allen Beschäftigten bieten wir vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung in den Bereichen Aus- und Weiterbildung, z. B. durch die Vonovia Akademie sowie Kooperationen mit immobilienwirtschaftlichen Bildungseinrichtungen, und zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Unsere Maßnahmen zielen dabei auch darauf ab, offene Positionen qualifiziert zu besetzen und die Vielfalt in unserer Belegschaft weiter zu fördern – vor allem in Führungspositionen und den handwerklichen Bereichen, in denen weibliche Mitarbeiter weiterhin unterrepräsentiert sind.

Wir legen großen Wert darauf, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das leistungsorientiert und wertschätzend ist und in dem Diskriminierung keinen Raum findet. Ein wichtiges Element ist dabei eine gerechte Vergütungspolitik im gesamten Konzern, die wir u. a. durch eine Harmonisierung von Betriebsvereinbarungen zu Sonderleistungen erreichen.

Bei all unseren Maßnahmen orientieren wir uns an nationalen und internationalen Standards und halten uns an die strengen nationalen Gesetzgebungen. Dabei gehen wir häufig deutlich über die geltenden Mindeststandards hinaus.

Die Zahl unserer Mitarbeiter im Gesamtkonzern (inklusive Bien Ries) wuchs im Jahr 2020 auf 10.622 Mitarbeiter (31. Dezember 2020) – das ist ein Plus von knapp 3 % zum Vorjahr. Die Fluktuationsrate lag bei 14,2 %.

Unsere zukunftsorientierte Personalarbeit soll das Unternehmenswachstum nachhaltig fördern und dem gegenwärtigen und künftigen Personalbedarf Rechnung tragen. Gemeinsam mit unseren qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Vonovia langfristig verbunden sind, begegnen wir den Herausforderungen der Branche, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Vor diesem Hintergrund werden wir die Zufriedenheit unserer Belegschaft im Konzern weiterhin regelmäßig erheben. Sie ist für uns ein entscheidender Indikator, um unsere Attraktivität als Arbeitgeber bewerten zu können und Maßnahmen zur Verbesserung kontinuierlich umzusetzen. Ab 2021 wird sie als wesentliche Steuerungsgröße in den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) und die Vergütung des Top-Managements bei Vonovia einfließen.

Die wesentlichen Themen im Handlungsfeld Unternehmenskultur und Mitarbeiter sind **Attraktivität als Arbeitgeber** sowie **Umgehen mit Vielfalt und Chancengerechtigkeit**.

Weitere wichtige Themen sind **Ausbildung und persönliche Entwicklung**, **Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung** sowie **Förderung von Gesundheit und Sicherheit**.

Attraktivität als Arbeitgeber 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 401-3

Thematische Einordnung

Wohnungsunternehmen sind, bedingt durch ihr Geschäft, stets nah am Kunden – sowohl in der Immobilienbewirtschaftung als auch im Handwerk. Umso wichtiger sind motivierte Beschäftigte mit relevanten Qualifikationen, die die Kundenorientierung in ihrem Arbeitsalltag umsetzen. Junge Talente zu fördern und ihnen eine Perspektive im Unternehmen zu bieten, ist dabei ein wichtiger Baustein zur Bewältigung des Fachkräftemangels, der auch für Vonovia relevant ist.

Wir beobachten, dass sich die Anforderungen, vor allem junger Nachwuchskräfte, an Arbeitgeber verändern und Themen wie Work-Life-Balance, flexibles Arbeiten sowie Zufriedenheit im Job immer mehr an Bedeutung gewinnen. Umso wichtiger ist es für Vonovia, sich als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren, die die Anforderungen nachkommender Generationen antizipiert und aufgreift. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels kann diese Ausrichtung im Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter ein entscheidender Faktor sein.

Das größte Risiko im Personalbereich für uns ist, dass wir, vor allem in handwerklichen Berufen, nicht ausreichend Fach- und Führungspersonal finden, um offene Stellen im Unternehmen zu besetzen. Aufgrund unserer strategischen Ausrichtung – gerade auch in den handwerklichen Tätigkeiten – erbringen wir viele Leistungen mit eigenem Personal. Dadurch haben wir einen für die Wohnungswirtschaft außergewöhnlich hohen Personalbedarf und sind abhängig von der Verfügbarkeit am Arbeitsmarkt. Umso wichtiger ist es für uns, (potenziellen) Talenten einen langfristig attraktiven Arbeitsplatz bei uns im Unternehmen zu bieten.

Unser Ansatz

Die Corona-Pandemie hat das Jahr 2020 maßgeblich bestimmt. Dies gilt auch für die Belange der Beschäftigten bei Vonovia. Ihr Schutz stand dabei an erster Stelle. Insbesondere für die Kollegen auf den Baustellen, aber auch in den Kundenservicecentern oder in der Verwaltung wurden bereits frühzeitig zu Beginn der Pandemie Schutzmaßnahmen getroffen. Es hat sich gezeigt, dass der hohe Mobilitäts-

und Digitalisierungsgrad krisenmindernd gewirkt hat. Mobiles Arbeiten konnte überall dort wo möglich umgesetzt werden. Das Unternehmen belohnte das besondere Engagement zum Jahresende mit der höchstmöglichen steuerfreien Sonderprämie in Höhe von 1.500 € pro Mitarbeitenden in Deutschland und Österreich. Die zentrale Koordination der Corona-Schutzmaßnahmen erfolgte in einer vom Vorstand eingerichteten Corona-Taskforce, die unter Leitung des Vorstands- und Aufsichtsratsbüros regelmäßig die Pandemielage im Unternehmen beurteilte. Dies zeigt die hohe Bedeutung, die dem Schutz der Beschäftigten bei Vonovia zukommt. Die anhaltende wirtschaftliche Stabilität unseres Unternehmens festigt auch weiterhin die Position von Vonovia als sichere Arbeitgeberin. Seit dem Frühjahr 2020 konnten mehr als 1.000 neue Beschäftigungen verzeichnen.

>1.000

Neueinstellungen trotz
COVID-19-Pandemie

Vonovia setzt den Wachstumskurs der vergangenen Jahre fort – in Deutschland und europaweit. Besonders wichtig sind für uns dabei qualifizierte und motivierte Mitarbeitende, die diesen Weg langfristig mit uns gehen und unsere kundenorientierte Ausrichtung stärken. Denn für die Umsetzung unserer Mission und die Verfolgung unserer Wachstumsstrategie benötigen wir eine gut ausgebildete Belegschaft. Um unseren Personalbedarf zu decken, streben wir jährlich hohe Rekrutierungszahlen an. Dies verlangt aufgrund der vielerorts angespannten Arbeitsmärkte viel Einsatz von unserem Personalmanagement. Über die Digitalisierung der Strukturen und Prozesse im Personalmanagement unterstützen wir den Einsatz unserer Mitarbeitenden und schaffen für unser Unternehmen eine moderne und transparente Arbeitsumgebung.

Wir bauen das Angebot für unsere Kunden kontinuierlich aus und erbringen dabei viele Leistungen aus eigenen Mitteln. Unser „In sourcing“ schafft stabile, fair entlohnte und verlässliche Beschäftigungsverhältnisse für unterschiedliche Qualifikationsstufen. Vor diesem Hintergrund haben wir auch 2020 Corona-bedingt keine Arbeitsplätze abbauen müssen. Mit den Mitbestimmungsgremien wurden Betriebsvereinbarungen zu Betriebsferien und zur Kurzarbeit abgeschlossen, von denen wir glücklicherweise keinen Gebrauch machen mussten.

Freie Stellen wollen wir möglichst zeitnah besetzen und vermitteln daher unsere Pluspunkte als Arbeitgeber nach außen und innen. Intern achten wir z. B. darauf, Mitarbeitende gemäß ihrer Stärken einzusetzen und Fähigkeiten

mithilfe unserer Weiterbildungsangebote nach Bedarf auszubauen. Darüber hinaus sorgen wir durch verschiedene Maßnahmen für eine gute Work-Life-Balance u. a. durch flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten, bieten attraktive Leistungspakete wie eine Beteiligung am Unternehmenserfolg sowie eine auf Teamarbeit ausgerichtete Unternehmenskultur. Unsere Mitarbeitenden fördern wir gezielt über vielfältige Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, um nicht nur neuen Kollegen einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten, sondern um diese auch im Unternehmen halten zu können. Zudem bietet Vonovia vor allem auch jungen Leuten und Auszubildenden hervorragende Einstiegschancen und gezielte Nachwuchsförderprogramme. Die BUWOG Group GmbH in Österreich wurde in diesem Kontext 2020 erneut als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifiziert.

Zertifizierung von BUWOG als

familien- freundlicher Arbeitgeber

Der digitale Wandel bringt vielfältige Aufgaben, Herausforderungen, aber auch Chancen für unser Personalmanagement mit sich. Neuen Anforderungen an unsere Arbeitsweisen und die Zusammenarbeit im Unternehmen begegnen wir u. a. durch gezielte Investitionen in die Digitalisierung, um Strukturen und Prozesse unseres Personalmanagements den aktuellen Entwicklungen anzupassen. So konnte beispielsweise die 2019 in Teilbereichen des Konzerns eingeführte Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten während der Corona-Pandemie in kürzester Zeit auf das ganze Unternehmen angewendet werden. Digitalisierungselemente wie die Krankmeldung per App, die digitale Zeiterfassung und die Umstellung von Weiterbildungsangeboten und Förderprogrammen auf Online-Formate haben weitere Flexibilitätsvorteile generiert und ein weitgehend störungsfreies Arbeiten ermöglicht.

Bei der Gestaltung des Arbeitsumfelds richten wir uns nach den Kernarbeitsnormen der International Labour Organization (ILO Konvention) und den Prinzipien des UN Global Compact (UNGC). Sie sind für uns Mindeststandards, über die wir im gesamten Konzern deutlich hinausgehen. Unternehmensintern ist dies u. a. im Code of Conduct verankert, einem wichtigen Bestandteil des Wertesystems von Vonovia. Darüber hinaus halten wir uns an die strengen nationalen Gesetzgebungen in Schweden, Österreich und Deutschland, beispielsweise das deutsche Allgemeine

Gleichbehandlungsgesetz (AGG). Es ist unser Anspruch an all unseren Standorten sicherzustellen, dass geltende Gesetze z. B. zum individuellen und kollektiven Arbeitsrecht eingehalten werden. Dies beinhaltet auch die Ermöglichung von Mitbestimmung durch unsere Mitarbeitenden bei wichtigen Entscheidungen. In allen Geschäftsbereichen von Vonovia sichern wir einen vertrauensvollen und konstruktiven Austausch zwischen Management und Belegschaft, beispielsweise über die Betriebsräte, zu. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen informieren wir unsere Belegschaft innerhalb der gesetzlichen Fristen. Daneben sind die Beschäftigten frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und ihre Vereinigungsfreiheit entsprechend der gesetzlichen Gegebenheiten selbst zu gestalten.

Der Vorstand der Vonovia SE hat zudem eine [Grundsatz-
erklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) veröffentlicht und damit die Bedeutung von Vielfalt und Gleichheit sowie die Ablehnung jeglicher Diskriminierung in unserem Unternehmen unterstrichen. Wir stärken damit ausdrücklich unser Bekenntnis zu weltweiten Menschenrechtsstandards, welches auch für Unternehmen gilt, die wir zukaufen und in die Konzernstrukturen integrieren. Zwangs- und Kinderarbeit werden bei uns und allen unseren Partnern unter keinen Umständen geduldet (s. Abschnitt Achtung und Förderung der Menschenrechte, → [S. 88 f.](#)).

91%

der Vonovia Mitarbeitenden verfügen über einen unbefristeten Arbeitsvertrag

Der größte Teil unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – 91% – verfügt über einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Wir verlagern Arbeitsplätze nicht ins Ausland und beschäftigen nur in Ausnahmefällen Beschäftigte im Leiharbeitsverhältnis.

Organisatorische Verankerung

Auf Vorstandsebene ist der CEO verantwortlich für die Personalarbeit, die als Shared Service in dem Bereich Human Resources zentral verankert ist. In Österreich und Schweden existieren eigene Personalbereiche. Österreich berichtet per solid line an die kaufmännische Geschäftsführung, während Schweden in der Berichtslinie – wegen der bis vor kurzem noch erfolgten separaten Notierung – nicht fest verankert ist, sondern bedarfsorientiert u. a. Reportings eingeholt werden.

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.

NEUE NICHTFINANZIELLE
STEUERUNGSKENNZAHLE AB 2021

Steigerung der Mitarbeiter- zufriedenheit

Ziele und Maßnahmen

Konzernweit streben wir eine langfristige Positionierung als attraktiver Arbeitgeber für junge Talente und qualifizierte Fachkräfte am Arbeitsmarkt an.

Insbesondere die handwerklich-gestalterischen Bereiche Vonovia Technischer Service (VTS) und Wohnumfeld verzeichnen einen hohen Bedarf an Mitarbeitern. Hinzu kommen 200 Auszubildende, die im Sommer 2020 ihre Ausbildung begonnen haben – so viele wie noch nie zu Beginn eines Ausbildungsjahres. Dabei hat Vonovia jungen Menschen aus Unternehmen, die aufgrund der Corona-Krise notleiden und ihre Ausbildungstätigkeiten reduzieren oder einstellen mussten, angeboten, ihre Ausbildung bei Vonovia fortzuführen. Im Rahmen des Projekts „Plus100“ haben wir die Ausbildungsplätze im handwerklichen Bereich verdoppelt und zusätzliche Übernahmeperspektiven geschaffen.

Mehr Auszubildende

als je zuvor bei Vonovia

Die zielgerichtete Personalentwicklung über Weiterbildungsmaßnahmen, Talentmanagement, die Bindung unserer Leistungsträger sowie die systematische Nachfolgeplanung sind zentrale Elemente unseres Personalmanagements – sowohl in Deutschland als auch in Österreich und Schweden. Bedarfsgerechte Schulungen und Qualifizierungsprogramme umfassen Trainings- und Fachseminare,

Führungskräfteentwicklung sowie zertifizierte Qualifizierungen (s. Abschnitt Ausbildung und persönliche Entwicklung, → S. 79 f.). 2020 haben wir zudem eine Quartiersakademie aufgebaut, die das Denken in Quartieren bei allen Maßnahmen in den Vordergrund stellt (s. Abschnitt Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur, → S. 48 f.). Um den administrativen Aufwand zu verringern und Weiterbildungsmaßnahmen besser monitoren zu können, wollen wir 2021 über die Einführung weiterer Module der IT-Anwendung SAP SuccessFactors den nächsten Schritt der Digitalisierung machen. Dies wird auch den Ausbau und die Durchführung von Online-Trainings unterstützen.

Bei der Gewinnung und Bindung von Mitarbeitern unterstützt uns unser Employer-Branding-Konzept, das die Innovationskraft von Vonovia sowie die Bedeutung von Teamarbeit und Arbeitsplatzsicherheit hervorhebt und zugleich eine zielgruppenspezifische Ansprache von Kandidaten sicherstellt. Unsere Bewertungen auf dem Portal Kununu haben sich im letzten Jahr bereits verbessert. Auch für die BUWOG Group GmbH in Österreich wird aktuell ein Employer-Branding-Konzept erarbeitet.

Unsere durch das Employer Branding und die oben genannten attraktiven Leistungen erzielten Erfolge als Arbeitgeber bemessen sich vor allem an der Mitarbeiterzufriedenheit, die wir regelmäßig – zuletzt 2019 in ganz Deutschland und Österreich – erheben. Damit die Ergebnisse daraus und die Meinung der Mitarbeitenden auch tatsächlich zu Verbesserungen führen, hat sich Vonovia dazu entschieden, einen strukturierten Bottom-up-Prozess anzuwenden: Die Ergebnisse der Befragung werden von den Mitarbeitenden mit ihren direkten Führungskräften besprochen und gemeinsam Maßnahmen abgeleitet. Dieser Prozess konnte aufgrund der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie bislang nicht wie geplant vollumfänglich durchgeführt werden. Es ist aber gelungen, das Feedback in digitalen Formaten zu erarbeiten, welches durch die Führungskräfte sukzessive umgesetzt wird. Für übergeordnete Maßnahmen, die auf Konzernebene entschieden werden müssen, erfolgt eine Finalisierung mit dem Vorstand. In Österreich wird zukünftig das bereits in Deutschland eingeführte Mitarbeiter-Aktienprogramm implementiert.

In Zukunft wird die Veränderung des Mitarbeiter-Zufriedenheitswerts als wesentlicher Leistungsindikator eingeführt und über den neuen Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) in die Vergütung des Managements einfließen

(s. Abschnitt Nachhaltigkeitsstrategie im Detail, → S. 9 f.). Hierzu wird die Mitarbeiterbefragung regelmäßig durch einen externen Dienstleister – beginnend mit 2021 – wiederholt. Ziel für 2021 ist eine leichte Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit im Vergleich zur Befragung 2019.

Darüber hinaus nehmen Mitbestimmungsprozesse bei Vonovia eine wichtige Rolle ein. Sie unterstützen uns dabei, unser unternehmerisches Handeln zu evaluieren und die Zufriedenheit der Mitarbeitenden stetig zu verbessern. Bei Vonovia haben die Beschäftigten das Recht, ihre eigenen Interessenvertretungen zu wählen. Mitarbeitende, die als Arbeitnehmervertretung fungieren, werden in keiner Weise benachteiligt oder bevorzugt.

Für unsere Belegschaft, aber auch für Bewerbende wird die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben immer wichtiger. Diesem Wunsch begegnen wir mit individuellen Arbeitszeitmodellen, der vermehrten Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und Gleitzeit. Bei Vonovia arbeiten auch einige Leistungssportler. Ihnen ermöglichen wir eine individuelle Einsatzplanung, durch die sich sportliche und berufliche Verpflichtungen miteinander vereinbaren lassen. In Österreich treffen wir zudem Übereinkünfte zu Väter- und Bildungskarenz, was von den Mitarbeitenden gerne angenommen wird. Freiwillige Sozialleistungen wie Vergünstigungen bei Einkäufen über eine eigens dafür angelegte Plattform sowie Rabatte in umliegenden Geschäften und Restaurants runden das Angebot ab.

Wir wollen unseren Mitarbeitenden zeigen, dass uns der langfristige Erhalt ihrer Gesundheit und Leistungsfähigkeit wichtig ist. Dazu haben wir konzernweite Arbeitsschutzstandards und maßnahmen entwickelt und setzen diese aus Überzeugung um. Auch unser Gesundheitsmanagement und ein Vorsorgeangebot, das z. B. die Kooperation mit Fitnessstudios umfasst, zahlen sich diesbezüglich aus (s. Förderung von Gesundheit und Sicherheit, → S. 81).

Geplant für 2021

- > Konzeptionierung und Durchführung einer Mitarbeiterbefragung
- > Einführung weiterer Module der IT-Anwendung SAP SuccessFactors (Performance & Goals und Sucession & Development und Learning)
- > Erarbeitung eines neuen Employer-Branding-Konzepts in Österreich
- > Implementierung eines Lehrlingsprogramms zur Positionierung der BUWOG Group GmbH als attraktiver Arbeitgeber in Österreich
- > Ausbau und weitere Digitalisierung der Onboarding-Prozesse

56 %

Anteil männlicher Mitarbeiter in Elternzeit

100 zusätzliche Ausbildungsplätze

Vonovia übernimmt gesellschaftliche Verantwortung. Gerade während der COVID-19-Pandemie ist es wichtig, jungen Menschen eine berufliche Perspektive und Sicherheit zu geben. Dabei unterstützen wir auch jene mit schwierigeren Startbedingungen oder Flüchtlingshintergrund. Deswegen hat Vonovia 100 zusätzliche Stellen geschaffen und die handwerklichen Ausbildungsplätze verdoppelt. Auch Berufsanfänger aus Unternehmen, die durch die Pandemie in eine schwierige Lage gekommen sind, haben die Möglichkeit, ihre Ausbildung bei Vonovia fortzusetzen. Mit einer Ausbildungsquote von 5% in Deutschland liegt Vonovia über dem Durchschnitt der DAX-Unternehmen. Davon profitieren natürlich beide Seiten, denn wir haben einen hohen Bedarf an Fachkräften, die wir langfristig an das Unternehmen binden möchten. Auszubildende, die überzeugen, besitzen demnach beste Chancen, auch nach abgeschlossener Ausbildung bei Vonovia zu arbeiten. Durch die Neueinstellung von bundesweit fünf Ausbildungskordinatoren steigern wir zudem die Qualität unserer Ausbildung. Wir können dadurch Auszubildende individueller fördern und nachhaltig Ausbildungserfolge und Übernahmechancen steigern.

5 %

**Ausbildungsquote
(in Deutschland)**

Wir geben jungen Menschen beim Start ins Berufsleben gleichberechtigt eine Chance und berücksichtigen auch jene mit schwierigeren Startbedingungen oder Flüchtlingshintergrund.



„Durch die hilfreiche Unterstützung von meinem Ausbilder fühle ich mich stets gefordert und gefördert.“

**Konstantin,
Dualer Student
Wirtschaftsinformatik**

Chancengerechtigkeit und Umgehen mit Vielfalt

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

Thematische Einordnung

Die Gleichbehandlung von Menschen unabhängig von Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlicher und geistiger Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung sowie sozialer Herkunft, Bildung oder Behinderung ist ein Kernelement unserer Kulturen in Deutschland und Europa. Und es ist ein gesellschaftlich viel diskutiertes Thema, denn der Prozess zu einer vollständigen Chancengerechtigkeit ist noch nicht abgeschlossen.

Es ist für uns als Unternehmen eine Selbstverständlichkeit, alle Menschen gleich zu behandeln und ihre Individualität zu fördern. Nur so können wir in einer vertrauensvollen und offenen Atmosphäre von den unterschiedlichen Sichtweisen und Denkansätzen profitieren, die sich durch die sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergründe unserer Mitarbeiter ergeben. Und so können wir auch zu einem positiven Vielfaltsbild in unserer Gesellschaft beitragen und Diskriminierung aktiv begegnen.

Wir sind uns dabei bewusst, dass Frauen in Führungspositionen sowie im Handwerk unterrepräsentiert sind. Diese Gegebenheit nehmen wir jedoch nicht einfach hin, sondern engagieren uns, um unsere Branche für weibliche Mitarbeiter noch attraktiver zu machen. Dies gilt auch für die Förderung von Frauen in Führungspositionen.

Vor diesem Hintergrund haben wir Chancengleichheit und Umgehen mit Vielfalt als wesentliches Thema definiert.

Unser Ansatz

Vonovia legt großen Wert darauf, der eigenen Belegschaft ein Arbeitsumfeld zu bieten, das wertschätzend und teamorientiert ist und in dem jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter Verantwortung übernehmen kann. Bei uns sind nicht nur Menschen verschiedener Nationalitäten – über 70 –, sondern auch aller Altersgruppen, diverser Kulturen und Geschlechter, Menschen mit unterschiedlichen Ausbildungsgraden und mit verschiedenen Behinderungen beschäftigt. Diese Vielfalt passt gut zu der Diversität unserer Kundinnen und Kunden und wirkt sich im Kontakt mit ihnen positiv aus. Für uns ist Vielfalt ganz eindeutig ein Wettbewerbsvorteil, den wir gezielt fördern wollen.

Unsere Basis für die Förderung von Vielfalt in unserem Unternehmen ist die Einhaltung (inter-)nationaler Richtlinien wie der Charta der Vielfalt, die wir bereits 2013 unterzeichnet haben, und eigener strenger Selbstverpflichtungen wie unseren Code of Conduct oder die vom gesamten

>70 Nationalitäten

arbeiten bei Vonovia

Vorstand abgegebene Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte.

Siehe auch: [Compliance und Richtlinien - Unsere Haltung](#)

(Inter-)nationale Richtlinien

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

Konzernweit behandeln wir alle Beschäftigten gleich. Wir bieten ihnen ein Arbeitsumfeld, in dem Wertschätzung, Toleranz und Respekt herrschen. Dies fördern wir u. a. durch die Beachtung von Diversitätsaspekten bei der Rekrutierung neuer Mitarbeitender – vor allem in unseren handwerklichen Berufen und für Managementpositionen.

Darüber hinaus basiert die Vergütung bei Vonovia auf leistungs- und marktbezogenen Faktoren und ist unabhängig vom Geschlecht. Um dies auch nach der Integration von BUWOG und Victoria Park in den vergangenen Jahren sicherzustellen, haben wir die Richtlinien über entsprechende Sonderleistungen im Konzern weitestgehend harmonisiert. Sollte dennoch ein Gender Pay Gap vorliegen, so weist Human Resources die zuständige Führungskraft darauf hin (s. Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung, → S. 81).

<4 %

**Gender Pay Gap auf Managementlevel
(erste und zweite Führungsebene unterhalb
des Vorstands)**

2020 gab es bei Vonovia keine Diskriminierungsvorfälle.

Eine berufliche Zukunft bei Vonovia

Die studierte Bauingenieurin Sozda Abdulkader kam vor mehr als fünf Jahren aus Syrien nach Deutschland. Als Trainee gestartet, arbeitet Sozda nun schon seit mehr als zwei Jahren bei uns.



Indem wir mit Sozialorganisationen wie z. B. Joblinge, Teach First, Rheinflanke kooperieren und Praktika und Einstiegsqualifizierungen anbieten, stellen wir sicher, dass junge Menschen gleichberechtigte Karrierechancen erhalten und keiner aufgrund seiner Herkunft diskriminiert wird. Seit über zwei Jahren arbeitet Sozda Abdulkader nun schon bei Vonovia. Die gebürtige Syrerin ist vor mehr als fünf Jahren aus ihrem Heimatort geflohen und über die Türkei und Griechenland nach Deutschland gekommen. Bereits in Syrien hatte sie nach dem Abitur Bauingenieurswesen studiert und mit einem Diplom abgeschlossen, das ihr hierzulande als Bachelorabschluss anerkannt wurde. Bei Vonovia startete sie zu Beginn als Trainee und lernte in den ersten Jahren alles, was für ihren Beruf wichtig ist. Die Zeit in den unterschiedlichen Abteilungen half ihr, die Arbeitsweisen und ihre Kollegen besser kennenzulernen. Seitdem arbeitet sie als Projektleiterin im Bereich der Modernisierung in Bochum. Heute ist sie angekommen: in Deutschland und bei Vonovia.

Organisatorische Verankerung

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

Mehr Informationen finden Sie zudem im Abschnitt Attraktiver Arbeitgeber (→ S. 71 ff.).

Ziele und Maßnahmen

Unternehmensweit verfolgen wir das Ziel, die Mitarbeiterdiversität unter Einhaltung der Chancengleichheit zu fördern.

Bei Vonovia sind in der Beschäftigtenstruktur – v. a. aufgrund der technischen Berufe im handwerklichen Bereich – Frauen mit einem Anteil von 24,7% deutlich unterrepräsentiert. Um die Vielfalt zu stärken und das Fachkräftepotenzial zu erweitern, fördert Vonovia die Ein- und Aufstiegschancen

von Frauen – insbesondere im Management – im Rahmen der Nachfolgeplanung. Neue Kollegen wählen wir auf Basis ihrer Qualifikationen und Fähigkeiten aus. Wir achten darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen. Bei der gezielten Förderung weiblicher Führungskräfte durch unsere Weiterbildungsmaßnahmen lag der Fokus 2020 auf Coachings zu den Themen Führung, Persönlichkeit und Strategie. Vor allem in handwerklichen Berufen versuchen wir, ihnen einen niedrighwelligen Einstieg zu ermöglichen, z. B. durch Praktika oder Einstiegsqualifizierungen sowie den jährlichen Girls' Day. Diese Angebote fanden 2020 aufgrund von COVID-19 leider stark eingeschränkt statt oder mussten komplett ausfallen. Auch nehmen wir üblicherweise an der Aktion Ausbildungsbotschafter der Industrie- und Handelskammer teil. 2020 stellten wir über 400 weibliche Mitarbeiter neu ein. Für unser Traineeprogramm in Deutschland konnten wir bereits 60% der Stellen mit weiblichen Mitar-

beitern besetzen, bei einer Zielsetzung von 50 %. Im gesamten Konzern werden alle Stellenausschreibungen im Sinne der Anti-Diskriminierung geschlechtsneutral gehalten. Bei gleichen Kompetenzen im Bewerbungsprozess achten wir auf eine Ausgewogenheit zwischen dem Frauen- und Männeranteil in der Belegschaft.

In Schweden bieten wir ein besonderes Programm für langzeitarbeitslose Mieter an. Jedes Jahr rekrutieren wir durch unsere lokalen Manager – zusammen mit unserem internen Personalvermittler – arbeitslose Mieter für eine temporäre Beschäftigung bei uns als „Environment Care-takers“. Über die temporäre Beschäftigung von 12–18 Monaten bauen wir so eine Brücke in den ersten Arbeitsmarkt. Siehe Projektkasten „Engagement für sozial nachhaltige Quartiere“ (→ S. 55).

Im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz und der Erhöhung des Frauenanteils im Management achten wir auf die Umsetzung des Diversitätskonzepts in Leitungs- und Kontrollgremien (☒–☒ GB 2020, S. 69 ff.). Um dem Aspekt der Gleichberechtigung und Vielfalt im gesamten Konzern entsprechendes Gewicht zu verleihen, erfolgte eine Neujustierung der Kennzahl „Anteil des unterrepräsentierten Geschlechts auf der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands“: Während in den vergangenen Jahren die Zielformulierung von 30 % ausschließlich für den SE-Teil des Konzerns Gültigkeit hatte, gilt die neue Kennzahl für den gesamten Konzern. Damit einher geht eine Anpassung des Zielwerts auf 26 % bis 2024. Dieser Zielwert ist auch in unserem Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) festgeschrieben.

25,9 %

Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands

Zudem müssen Vonovia Mitarbeitende in Deutschland verpflichtend an Anti-Diskriminierungsschulungen teilnehmen, vor allem zu den Themen AGG und Code of Conduct. In Österreich ist Anti-Diskriminierung ein wichtiger Aspekt bei Führungskräfte-schulungen zum Thema Arbeitsrecht und Recruiting. In Schweden sind bei Neueinstellungen von Mitarbeitern zusätzlich interne Recruiter zugegen, die das Thema Anti-Diskriminierung sicherstellen.

Eine weitere Maßnahme, über die wir Fachkräfte für uns gewinnen können und wollen, ist die Integration geflüchteter Menschen in das Arbeitsleben. Daher beziehen wir auch Geflüchtete in unsere Rekrutierungsprozesse mit ein. Wir kooperieren dabei mit der Agentur für Arbeit und haben im

NEUE NICHTFINANZIELLE STEUERUNGSKENNZAHLEN AB 2021

Anteil Frauen in Führungspositionen

(erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands)

Rahmen eines Pilotprojekts Bewerbertage für Geflüchtete aufgesetzt. Gegenwärtig befinden sich 46 Geflüchtete in der Ausbildung in Deutschland. 2020 ist in Deutschland zudem das Projekt „Helfer werden Monteure“ zur Berufsankennung bei qualifizierten Fachkräften aus dem Ausland konzipiert worden. Hier arbeiten wir mit externen Partnern auf Länder- und Bundesebene zusammen, z. B. mit dem Zentralverband des deutschen Handwerks (ZdH) und der Bundesagentur für Arbeit.

46

Geflüchtete in Ausbildung (in Deutschland)

Geplant für 2021

- > Zugang zum Mitarbeiteraktienprogramm und vermögenswirksamen Leistungen für alle Mitarbeiter
- > Weitere Teilnahme am Gütesiegel und der Auszeichnung equalitA des österreichischen Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, mit dem Unternehmen für die Förderung von weiblichen Mitarbeitern und Geschlechtergerechtigkeit ausgezeichnet werden in Österreich
- > Befähigung von Referenten und Führungskräften zur Erstberatung Geflüchteter im Rahmen des Projekts „Helfer werden Monteure“

Ausbildung und persönliche Entwicklung

404-1, 404-3

Durch die gezielte Qualifizierung und Entwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erweitern wir das Spektrum wichtiger Kompetenzen und Know-how innerhalb des Unternehmens – und sichern unseren Geschäftserfolg.

Die Ausbildung ist dabei eine zentrale Säule unserer HR- und unserer Rekrutierungsstrategie. Die Fokussierung auf die handwerkliche Ausbildung erlaubt es uns, den Technischen Service weiter auszubauen und so unsere Unabhängigkeit vom externen Arbeitsmarkt zu vergrößern. Indem wir selbst Nachwuchstalente entsprechend unserer Bedarfe qualifizieren, sichern wir unsere Wettbewerbsfähigkeit langfristig. Wie im Vorjahr konnten wir in Deutschland unsere Ausbildungsquote bei 5,0% halten.

Wir wollen unsere Mitarbeitenden konzernweit, ihren Bedürfnissen entsprechend, fördern – fachlich, methodisch und persönlich. Dadurch können wir Leistungsträger langfristig halten und auf zukünftige Aufgaben vorbereiten. Im Berichtszeitraum haben wir

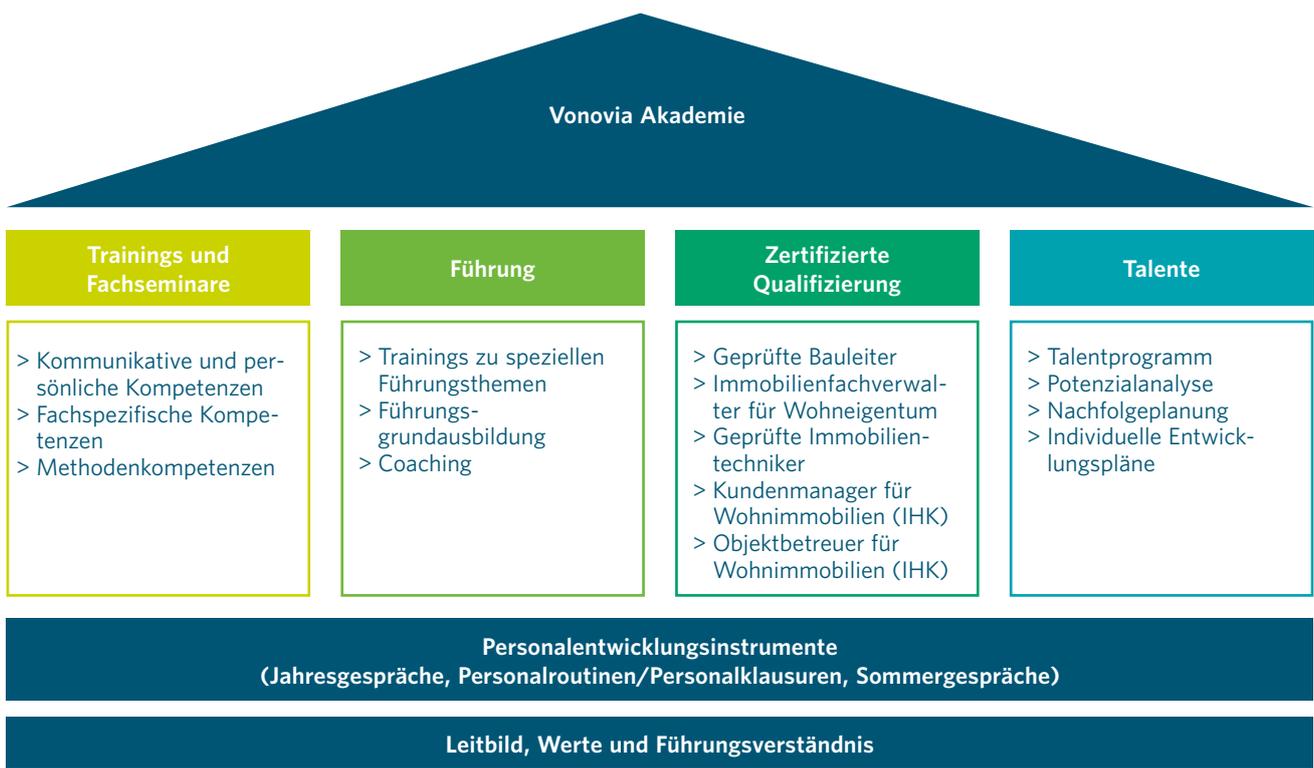
5,0 %

Ausbildungsquote (in Deutschland)

- > in den handwerklich-technischen Bereichen die Ausbildungsarbeit intensiviert,
- > bestehende Personalentwicklungsinstrumente erfolgreich umgesetzt,
- > das Weiterbildungsangebot erweitert,
- > die Entwicklung von (Nachwuchs-)Führungskräften und die Nachfolgeplanung ausgebaut.

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

Die Säulen der Vonovia Akademie



Die Vonovia Akademie

Ein wesentliches Element unserer Personalentwicklung ist die Vonovia Akademie. Sie bietet Mitarbeitenden ein fortlaufend an die spezifischen Bedarfe unserer Abteilungen angepasstes Weiterbildungsangebot mit Trainings, Coachings, Fach- und Führungsseminaren oder zertifizierten Qualifizierungen, z. B. berufsbegleitende Studiengänge oder eine Meisterausbildung. Spezielle Inhouse-Trainings sind beispielsweise „Das Starterpaket für Ihren gelungenen Führungseinstieg“, die Trainingsreihe „Führungsgrundausbildung“ oder die Kurse „Wirksame Rhetorik für Frauen – Sicher, souverän und erfolgreich überzeugen“ sowie „Frauen in Führung – Erfolgreich als weibliche Führungskraft“.

Angebote im Bereich Personalentwicklung (Auswahl)

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

2020 stand weiterhin der Aufbau der Vonovia Quartiersakademie für die zertifizierte Weiterbildung von zukunftsorientierten Quartiersentwickler im Fokus unserer Personalarbeit, die wir 2021 implementieren werden (s. Abschnitt Quartierentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur, → S. 48 f.).

Seit 2018 gibt es bei Vonovia die Lehrwerkstatt, ein Schulungszentrum mit umfangreichem Bildungsangebot für alle Mitarbeitenden des Technischen Service. Angeboten werden beispielsweise Weiterbildungen mit Schwerpunkt Sanitär- und Heizungstechnik. Die Weiterbildungen zeichnen sich durch einen hohen praktischen Lehrgrad aus. Eine Umstellung auf Online-Formate ist daher nur bedingt möglich, sodass wir die Schulungen 2020 nur sehr eingeschränkt durchführen konnten.

Junge Talente im Kundenservice fördern wir u. a. auch durch das Nachwuchsprogramm „Probier‘ dich aus!“, das sich vor allem durch praktische Lernaktivitäten auszeichnet. Quereinsteiger haben zudem die Möglichkeit, durch einen berufsbegleitenden Lehrgang einen anerkannten IHK-Berufsabschluss zu erlangen oder sich zum Kundenmanager ausbilden zu lassen.

Als Pilotprojekt wurde ein Entwicklungsprogramm konzipiert mit dem Ziel, die Wirksamkeit von Führungskräften mit erster Führungserfahrung zu erhöhen, ihre individuelle Performance zu steigern und stärker an das Unternehmen zu binden.

Zudem haben wir 2020

- > neue Ausbildungs- und Weiterbildungsformate umgesetzt,
- > eine neue Hochschulkooperation für unterschiedliche duale Studiengänge initiiert und
- > eine digitale Workshopreihe für Ausbildungsbeauftragte im kaufmännischen Bereich gestartet.

2021 werden wir unser Trainee-Konzepte zur Nachwuchskräfteförderung weiterführen, u. a. durch die Einstellung von weiteren Trainees im Konzern. In Österreich wurde ein neues Lehrlingsausbildungskonzept entwickelt, das 2021 implementiert wird.

Im Bereich der Ausbildung wurden die Rekrutierungsprozesse und das kaufmännische Schulungsangebot digital durchgeführt. Zudem haben wir die Kompetenzen zur Nutzung digitaler Tools bei allen Mitarbeitenden, auch den Auszubildenden, gestärkt. Flankiert wurden diese Maßnahmen von Angeboten zum Thema Führung auf Distanz und Umgang mit der COVID-19-Krise. Die systematische Umstellung auf ortsunabhängige Lernformate erlaubt es uns, auch zukünftig ein größeres Spektrum an Angeboten zur Mitarbeiterentwicklung, z. B. im Rahmen der digitalen Vonovia Akademie, anzubieten. In Österreich mussten zahlreiche Weiterbildungen aufgrund von COVID-19 abgesagt oder verschoben werden; kleinere Schulungen, z. B. zu Microsoft-Office-Programmen, konnten aber online angeboten werden. Auch gesetzlich vorgeschriebene Schulungen wurden ohne Einschränkungen im digitalen Format durchgeführt.

Förderung von Gesundheit und Sicherheit

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

Durch ein professionelles Gesundheits- und Arbeitssicherheitsmanagement stellt Vonovia die Minimierung von Gefährdungspotenzialen sicher und fördert eine gesunde Arbeitsatmosphäre, um alle Mitarbeitende vor gesundheitlichen Gefahren am Arbeitsplatz effektiv zu schützen. Hierbei rückt auch das Wohlbefinden älterer Kollegen in den Vordergrund, da der Erhalt ihrer Leistungsfähigkeit aufgrund des Fachkräftemangels immer wichtiger wird.

Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement gestalten wir systematisch Arbeitsprozesse und -strukturen, die der Gesundheit zuträglich sind. Dies beinhaltet u. a. ein breit aufgestelltes Angebot zur Gesundheitsvorsorge.

Gefährdungsbeurteilungen sowie wiederkehrende Wirksamkeitskontrollen und Unterweisungen der Mitarbeitenden stellen konzernweit einen funktionierenden Arbeitsschutz sicher. Diese Maßnahmen wie auch die Bereitstellung rollenbezogener, persönlicher Schutzausrüstungen vermeiden Arbeitsunfälle und erhalten somit die Gesundheit unserer Belegschaft. Ferner werden verschiedene Pflicht- und Vorsorgeuntersuchungen von Betriebsärzten durchgeführt und angeboten sowie Gripeschutzimpfungen, Darmkrebsvorsorge und Ergonomieberatungen von den Mitarbeiter zahlreich wahrgenommen.

2020 stellte COVID-19 eine besondere Herausforderung für unser Gesundheitsmanagement dar, denn viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren zusätzlichen psychischen Belastungen ausgesetzt. Gesundheitsmaßnahmen, die vor allem digital durchgeführt wurden, zielten daher u. a. darauf ab, Mitarbeitende stärker für ihre eigene Gesundheit zu sensibilisieren. Dies umfasste Bewegungsangebote, z. B. über die bestehenden Fitnesskooperationen, Informationen zum Thema Stressbewältigung, Entspannung und Achtsamkeit und zum Umgang mit psychologischen Herausforderungen im Homeoffice sowie Informationen zum mobilen Arbeiten und ein spezielles Webinar zur Kinderbetreuung in der Corona-Zeit. Zudem gab es Informationen zur richtigen Gestaltung des Arbeitsplatzes zu Hause und das Angebot einer kostenlosen Grippeimpfung. Grundsätzlich bauen wir auf die Eigenverantwortung unserer Mitarbeitenden und klären unsererseits über korrektes Verhalten auf, z. B. in Bezug auf die Nutzung von Desinfektionsmitteln und das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes. Neben der Bereitstellung von Schutzmasken und Desinfektionsmitteln in allen Geschäftsräumen haben v. a. auch reglementierte Gebäudezugangs- und Arbeitsplatznutzungsregeln, der Vorstands-Appell zur Nutzung der Corona-Warn-App sowie die hohe Disziplin und der verantwortungsbewusste sowie flexible Einsatz aller Kollegen dazu

beitragen, dass es zu keiner nennenswerten Verbreitung des Virus unter den Mitarbeitenden kam.

Weitere Projekte umfassten den Ausbau von Kooperationen mit Sportanbietern und den Aufbau einer Intranetseite mit Informationen zu den Themen „Sport und Bewegung“, „Entspannung und Balance“ sowie „Ernährung“ – vor allem mit Bezug zur Arbeit im Homeoffice. Im Rahmen des Employee Assistance Program (EAP) können zudem alle Mitarbeitende ein psychosoziales Beratungsangebot wahrnehmen. Für das Jahr 2021 planen wir in Deutschland die Einführung eines Fahrrad-Leasing-Programms.

Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung ¹⁰²⁻³⁵

Vonovia folgt konzernweit dem Prinzip der Gleichbehandlung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Vergütung ist dabei ein wichtiger Faktor, der auch die Zufriedenheit unserer Beschäftigten beeinflusst – ein Aspekt, der ab 2021 im Rahmen des Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) in die Führungskräftevergütung einfließen wird. Die Vergütung aller Mitarbeitenden erfolgt ausschließlich anhand von leistungs- und marktbezogenen Faktoren. In den jährlichen Mitarbeitergesprächen werden dafür Zielvereinbarungen getroffen, die zum Teil einen leistungsbezogenen, variablen Anteil der Vergütung festlegen.

Um die Chancengleichheit und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken, haben wir 2020 diverse Betriebsvereinbarungen zu Sonderleistungen harmonisiert. So haben nun alle Bereiche des Konzerns in Deutschland Zugang beispielsweise zum Mitarbeiteraktienprogramm oder zu vermögenswirksamen Leistungen (ab 2021). In Österreich erstellt die Personalabteilung im Zweijahresrythmus einen gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensbericht für den Betriebsrat, um eine grundsätzliche Gleichbehandlung von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unabhängig von Geschlecht, Herkunft und Alter, zu gewährleisten. Aktuelle Zahlen zeigen, dass es bei Vonovia konzernweit ein Gender Pay Gap zugunsten eines höheren Einkommens für Frauen gibt (s. Kennzahlen – Soziales, → S. 117 f.). Dieses ergibt sich aus dem überproportional hohen Anteil von Männern in den technischen Berufsgruppen und einem ausgeglicheneren Anteil zwischen den Geschlechtern in den kaufmännischen Berufen.

Nachhaltige Unter- nehmens- führung

- 83 Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung**
- 83 Das Handlungsfeld im Überblick
- 84 Governance und Compliance
- 88 Achtung und Förderung der Menschenrechte
- 90 Stakeholder-Orientierung
- 91 Informationsmanagement und Datenschutz

- 92 Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt**
- 92 Das Handlungsfeld im Überblick
- 93 Attraktivität am Kapitalmarkt
- 97 Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- 97 Digitalisierung von Prozessen
- 98 Management von Chancen und Risiken
- 99 Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern

Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung



☒ 102-9, 102-11, 102-13, 102-16, 102-22, 102-24, 102-25, 102-31, 102-35, 102-36, 103-1, 103-2, 103-3, 207-1, 207-2, 207-3, 414-1, 414-2, 415-1, Prinzip 1, Prinzip 2, Prinzip 4, Prinzip 5



Das Handlungsfeld im Überblick

Wir sehen uns als vertrauensvoller und verlässlicher Partner für all unsere Stakeholder. Es ist uns wichtig, dass diese uns auch so wahrnehmen und erleben. Das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen ist für alle Mitarbeitenden selbstverständlich. Eine ebenso große Bedeutung haben unsere eigenen nachhaltigen Leitlinien, nach denen wir unser Handeln und unsere Entscheidungen konsequent ausrichten.

Die Basis für unseren unternehmerischen Erfolg ist eine Unternehmensführung, die von unseren unterschiedlichen Stakeholdern als vertrauenswürdig und zuverlässig wahrgenommen wird. Dies erreichen wir durch eine Corporate Governance, die im gesamten Unternehmen gelebt und im Arbeitsalltag umgesetzt wird. Dabei leiten uns sowohl verschiedene interne Richtlinien wie unser Code of Conduct, der Vonovia Geschäftspartnerkodex oder die Unternehmenserklärung zur Achtung der Menschenrechte als auch die strengen Gesetze der Länder, in denen wir aktiv sind. Das Bekenntnis zu diesen Standards stärken wir über die jährliche Abgabe der Entsprechenserklärung zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

2020 haben wir uns intensiv mit der Vergütungspolitik unseres Unternehmens auseinandergesetzt und beschlossen, die variable Vergütung des Vorstands und der ersten Managementebene u. a. an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen zu binden. Zu diesem Zweck haben wir den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) entwickelt, der sechs wesentliche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen bündelt und ab dem Jahr 2021 eine wesentliche Steuerungsgröße für Vonovia wird.

Das Compliance-Management-System gibt uns und unseren Kunden und Partnern Sicherheit im täglichen Handeln und hilft uns, die Integrität unseres Unternehmens zu schützen. Das System folgt dabei den Prinzipien „Vermeidung“,

HIGHLIGHTS 2020

- > Nachhaltigkeits-Performance-Index als wesentliche Steuerungsgröße eingeführt und an Vergütung von Vorstand und erste Managementebene geknüpft
- > Aufsichtsrat mit 12 von 12 Mitgliedern vollständig unabhängig
- > System zur Korruptionsprävention und -bekämpfung weiterentwickelt
- > Unabhängige Whistleblower-Hotline gestartet
- > System zum Datenschutz konzernweit etabliert
- > UN Global Compact unterzeichnet
- > Unternehmenserklärung zur Achtung der Menschenrechte veröffentlicht

„Aufdeckung“ und „Reaktion“, wobei wir besonderen Wert darauf legen, Verstöße durch geeignete präventive Maßnahmen gar nicht erst zu ermöglichen. Kern unseres Compliance-Managements ist dabei die Compliance-Richtlinie. 2020 haben wir in diesem Kontext das System zur Korruptionsprävention und -bekämpfung weiter ausgebaut. Teil dieses Systems sind unsere Whistleblower-Richtlinie und -Hotline, die sicherstellen, dass Hinweise anonym an uns herangetragen werden können, sowie die 2018 beschlossene Steuerstrategie, über die wir Transparenz zu unseren Steueraktivitäten gewährleisten.

An Bedeutung gewinnt bei Vonovia auch das Thema Menschenrechte – nicht nur vor dem Hintergrund des neuen Sorgfaltspflichtengesetzes. Durch den Um- und Neubau unserer Objekte beziehen wir vielfältige Leistungen von externen Partnern z. B. in Form von Arbeitsleistung oder Baumaterial. Für uns ist es dabei unabdingbar, dass alle unsere Partner und auch deren Subunternehmen ausnahmslos geltende Arbeits- und Sozialstandards einhalten. Der Vonovia Geschäftspartnerkodex ist eine unserer Maßnahmen, um diese zu gewährleisten. Verletzungen der Menschenrechte sind für uns unter keinen Umständen akzeptabel und werden entsprechend von uns geahndet. Diese Haltung kommunizieren wir transparent nach außen, u. a. durch unseren Beitritt zum UN Global Compact (UNGC) im Jahr 2020.

Wir handeln bei all unseren Maßnahmen nicht im luftleeren Raum, sondern sind aktiver Teil der Gesellschaft. Mit unseren Stakeholdern pflegen wir in den verschiedensten Formaten einen Dialog auf Augenhöhe und sehen ihre Sichtweisen als wertvollen Beitrag zu unseren unternehmerischen Aktivitäten. Zudem engagieren wir uns in zahlreichen Verbänden und Initiativen, über die wir unsere Überzeugungen und Anliegen z. B. in den politischen Willensbildungsprozess einbringen. Dabei bleiben wir parteipolitisch neutral und tätigen keine Spenden an politische Parteien.

Immer mehr zeigt sich auch, wie wichtig das strukturierte Management von Informationen und Daten für unser Geschäft ist. Ihr Schutz liegt uns dabei besonders am Herzen, denn wir arbeiten nicht nur mit unternehmens-, sondern auch personenbezogenen Daten. Ein konzernweit einheitliches Regelwerk sowie unser Datenschutzbeauftragter als auch die Datenschutzkoordinatoren in den Fachbereichen sorgen dabei für ihren bestmöglichen Schutz.

Im Handlungsfeld Verantwortungsvolles Wirtschaften und Unternehmensführung haben wir **Corporate Governance und Compliance** als wesentliches Thema identifiziert.

Weitere wichtige Themen sind **Stakeholder-Orientierung, Achtung und Förderung der Menschenrechte** sowie **Informationsmanagement und Datenschutz**.

Governance und Compliance 102-11, 102-13, 102-16, 102-22, 102-24, 102-25, 102-31, 102-35, 103-1, 103-2, 103-3, 205-3, 207-1, 207-2, 207-3

Thematische Einordnung

Eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung ist die Grundlage unseres Geschäftsmodells. Das Vertrauen unserer Kunden, aber auch das Vertrauen unserer Mitarbeitenden und aller anderen wesentlichen Stakeholder steht dabei an oberster Stelle. Hierzu braucht es eine Führungsebene, die das Unternehmen den Prinzipien einer guten Corporate Governance entsprechend ebenso verantwortungsbewusst wie unabhängig leitet und deren „tone from the top“ von Glaubwürdigkeit zeugt. Gleiches gilt für das Einhalten von Gesetzen, Richtlinien und Verordnungen, da nur durch eine konsequente Verfolgung aller Regeln – der gesetzlichen, aber auch der selbst auferlegten – Verlässlichkeit entsteht – und damit Vertrauen.

Erfüllen wir die Erwartungen unserer Stakeholder an eine verantwortungsvolle Unternehmensführung nicht, können sich daraus für uns geschäftsrelevante Risiken ergeben. Missbrauchtes Vertrauen gefährdet die Reputation eines Unternehmens – und damit dessen Geschäftserfolg. Deshalb ist es unser Bestreben, von unseren Stakeholdern als vertrauenswürdiger und zuverlässiger Partner wahrgenommen zu werden und dadurch auch die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens zu stärken.

Vor diesem Hintergrund entwickeln wir unsere Unternehmensstrategie unter Einbeziehung der Stakeholdererwartungen und der ESG-Ziele (Environment, Social und Governance) internationaler Standardsetter weiter. Blicke der damit verbundene erwartete Erfolg aus, könnte dies vom Kapitalmarkt und anderen wesentlichen Stakeholdern als nachteilig für die Gesellschaft gewertet werden. Die Nichteinhaltung von Gesetzen und Regularien wiederum wäre für uns nicht zuletzt mit finanziellen Risiken wie Haftungsrisiken, drohenden Verwaltungsstrafen oder anderen öffentlich-rechtlichen Sanktionen verbunden.

Unser Ansatz

Wir verstehen unter guter Corporate Governance – oder auch Business Ethics – die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung unseres Unternehmens. Der Aufbau, die

Umsetzung und die konsequente Einhaltung eines transparenten und modernen Regelsystems sind daher das Ziel unserer Governance-Bemühungen. [☞ Konzernweite Leitlinien und Geschäftsprinzipien](#) stecken dafür den Rahmen ab und bilden die Basis für unseren nachhaltigen Unternehmenserfolg: Unser Geschäftsverständnis, der Code of Conduct, der Geschäftspartnerkodex oder auch die Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte geben die Maximen unseres Handelns vor.

Weitere Informationen zur Corporate Governance bei Vonovia finden Sie im Geschäftsbericht 2020 (s. Kapitel Corporate Governance, [☞-☞ GB 2020, S. 26 ff.](#)).

Ein gutes Compliance-Management leistet einen wichtigen zusätzlichen Beitrag zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung und Wertschöpfung und gibt unseren Kunden und Partnern ein noch höheres Maß an Sicherheit hinsichtlich ihrer Beziehung zu uns. Durch die Einhaltung der Compliance-Regeln schützen wir nicht nur die Integrität von Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern, sondern bewahren auch unser Unternehmen vor negativen Einflüssen – für Vonovia eine unabdingbare Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner agieren zu können und wahrgenommen zu werden. Angespannte Wohnungsmärkte, kombiniert mit der kundenseitigen Angst vor dem Verlust des eigenen Wohnraums, bieten einen Nährboden für Fehlverhalten bei unseren Mitarbeitenden. Umso mehr Wert legen wir darauf, dass die geltenden Gesetze und Vorschriften des Mietrechts ohne Einschränkung eingehalten werden. Das gilt sowohl für unsere Mitarbeitenden als auch, ganz im Sinne der von uns angestrebten langfristigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit, für unsere Lieferanten und Dienstleister, denn auch sie spielen eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Ziele.

Wichtige interne und externe Richtlinien

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

Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

Organisatorische Verankerung

Das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro koordiniert die Gremienarbeit bei Vonovia und organisiert die Informationsflüsse und die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. In enger Abstimmung veranlassen die Rechtsabteilung und das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro die Umsetzung der Organbeschlüsse.

Das Compliance-Management ist bei Vonovia in der Rechtsabteilung angesiedelt, welche die Einhaltung der Regeln im Rahmen unseres zentralen Compliance-Management-Systems (CMS) überwacht. Der Vorstand (CEO) ist für die Implementierung des CMS verantwortlich. Das CMS gilt für den gesamten Konzern. Die Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften werden in Compliance-Fragen durch die Rechtsabteilung von Vonovia unterstützt (s. Kapitel Compliance-Management, [☞-☞ GB 2020, S. 125](#)).

Die Weiterentwicklung des CMS und seine Anpassung an aktuelle Anforderungen liegt in der Verantwortung des Compliance Committee. Zu seinen Mitgliedern zählen: Compliance Officer, Compliance Manager und Compliance-Beauftragte, eine externe Ombudsperson und Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats. Ein zentraler Compliance-Beauftragter ist notwendig, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren. Die externe Ombudsperson steht allen Mitarbeitenden sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Erweitert wird dies um eine Whistleblowing-Hotline, die von einer unabhängigen Kanzlei verwaltet wird.

Ziele und Maßnahmen

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

Corporate Governance

Die Corporate Governance bezieht bei Vonovia alle Bereiche des Unternehmens mit ein und stellt sicher, dass die Unternehmensführung das Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig leitet und überwacht. Dafür haben wir unternehmensweit einheitliche Standards zur Unternehmensführung und zum Verhalten unserer Mitarbeitenden implementiert, z. B. unseren Code of Conduct und unser

Geschäftsverständnis. Integrieren wir neue Unternehmen in die Konzernstrukturen, so prüfen wir, welche Standards dort bereits implementiert und welche Anpassungen notwendig sind, um den Konzernstandard – unter Berücksichtigung nationaler Vorgaben und im Sinne eines größtmöglichen Maßes an Akzeptanz – zu erfüllen. Unsere Richtlinienverantwortlichen prüfen die Richtlinien turnusmäßig alle zwei Jahre auf etwaigen Aktualisierungsbedarf.

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

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

Weiterhin haben wir für das Thema Related Party Transactions (RPT) Regelprozesse etabliert. Hierzu lässt der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand berichten – einmal im Jahr durch Organmitglieder und zweimal im Jahr durch den Compliance-Report über sonstige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen gemäß Aktiengesetz. Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden im Rahmen des ARUG II erfasst. Für den Fall einer entscheidungsbedürftigen RPT hat sich der Aufsichtsrat vorbehalten, selbst über die Zustimmung zu befinden oder dies auf einen entsprechend besetzten Ausschuss zu delegieren.

Elemente der langfristigen variablen Vorstandsvergütung

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

2020 haben wir uns intensiv mit der Vergütungspolitik unseres Unternehmens auseinandergesetzt und beschlossen, die variable Vergütung des Vorstands und der ersten Managementebene u. a. an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen zu binden. So haben wir den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) entwickelt, der sechs wesentliche

nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen bündelt und ab dem Jahr 2021 eine wesentliche Steuerungsgröße für Vonovia wird (s. Kapitel Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail, → S. 9 f.).

Vorstand: **25 %**

Aufsichtsrat: **33,3 %**

Frauenanteil in den Leitungs- und Kontrollgremien

Auch künftig wollen wir die Diversität in den Führungsorganen des Konzerns fördern, u. a. indem wir Diversitätskriterien in die Besetzung offener Aufsichtsrats- und Vorstandsposten einbeziehen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand eine Zielgrößenverpflichtung von mindestens 20 % für den Frauenanteil beschlossen, die bis zum 31. Dezember 2021 zu erfüllen ist und bereits heute erfüllt wird: Der Vorstand besteht aus einer Frau und drei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil führen.

Mehr Informationen finden Sie im Geschäftsbericht, Kapitel Corporate Governance. [GB 2020, S. 26 ff.](#)

Compliance

Im gesamten Konzern setzen wir das Compliance-Management-System (CMS) durch eine umfangreiche und abgesicherte Überwachung der Compliance- und Anti-Korruptions-Regeln um.

Wichtigste Compliance-Regelwerke bei Vonovia

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

Das CMS von Vonovia basiert auf den drei Säulen „Vermeidung“, „Aufdeckung“ und „Reaktion“ in Bezug auf etwaiges Fehlverhalten. Besondere Betonung liegt in der Prävention. Die drei Säulen sind die Basis eines umfassenden Pro-

gramms aus Compliance-Maßnahmen und -Prozessen, deren Richtschnur die [Compliance-Richtlinie](#) ist, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt und ergänzend die Ausführungsvorschrift zum UK Bribery Act 2010 berücksichtigt. Das bereits fest implementierte Programm wird fortlaufend evaluiert und weiterentwickelt. Regelmäßige Schulungen unterstützen die Präventionsarbeit. Der Einkauf in Deutschland, für den das Thema besonders relevant ist, erhält spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht.

2020 hat Vonovia schwerpunktmäßig die Etablierung eines [Systems zur Korruptionsprävention und -bekämpfung](#) vorangetrieben: Eine neue Richtlinie zum Thema Anti-Korruption sowie eine Richtlinie zum Schutz von Whistleblowern bilden dessen Basis. Eine Hotline, die Whistleblowern Anonymität zusichert, ergänzt und erweitert das bisherige Angebot einer unabhängigen Ombudsperson. Zusätzlich greift eine Policy zur Geldwäscheprävention das besondere Feld der Geldwäsche in der Immobilienwirtschaft auf, um die Bekämpfung von Missbrauch in diesem Bereich zu unterstützen.

Compliance Management System

zur Korruptionsbekämpfung weiterentwickelt

Um die geschaffenen Regelwerke und die Sensibilität gegenüber Korruptionsthemen in der Unternehmenskultur weiter zu verfestigen, braucht es ergänzende und vertiefende Schulungen (s. Kennzahlen, → [S. 121](#), → [S. 125](#)). Aufgrund der COVID-19-Pandemie konnten diese 2020 nicht wie gewohnt im gewünschten Umfang durchgeführt werden. Das soll sich 2021 wieder ändern. In Österreich wurden insgesamt acht Schulungen – z. B. zu den Themen Datenschutz, Code of Conduct und Geldwäsche – für die Abteilungen Vertrieb, Einkauf und Transaktionen durchgeführt, darüber hinaus fanden regelmäßig Schulungen für neue Kollegen statt.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es einzelne Korruptionsverdachtsfälle, denen wir sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. Daneben kam es zu mehreren sonstigen, nicht wesentlichen Compliance-Verstößen oder -Verdachtsfällen. Die Fälle wurden gemeldet und angegangen und etwaige Konsequenzen wurden wo nötig gezogen.

Das Thema Kartellrecht ist für uns von besonderer Bedeutung, unter anderem im Rahmen der Unternehmenszukäufe. Wir informieren das Bundeskartellamt frühestmöglich über mögliche Akquisitionen und beginnen die Integration der erworbenen Unternehmen oder Portfolios erst nach der Freigabe. Im Jahr 2020 gab es keine Verstöße gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften.

Keine

bestätigten Korruptions- oder Geldwäscheverstöße 2020

Weitere Informationen zu Compliance auf unserer [Webseite](#).

Wir setzen weiterhin die 2018 beschlossene [Steuerstrategie](#) um und stellen so Steuertransparenz her. Nach unserem Verständnis definieren wir uns als Steuerzahler, der seine gesellschaftliche Verantwortung auch in Bezug auf die Finanzierung des Gemeinwesens wahrnimmt und

- > als multinationales Unternehmen mit operativ tätigen Tochtergesellschaften Steuern in Deutschland, Österreich, Schweden, den Niederlanden und Luxemburg zahlt,
- > Tochtergesellschaften nicht als Vehikel zur Steueroptimierung missbraucht,
- > Wert auf eine kompromisslose Einhaltung der steuerlichen Compliance-Vorschriften legt sowie
- > keine sogenannten Steueroasen nutzt.

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

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

In Österreich ist das Tax-Compliance-Management-System für die österreichischen Tochtergesellschaften 2020 erfolgreich einer Angemessenheitsprüfung gemäß Steuerkontrollsystem-(SKS)-Prüfungsverordnung und gemäß IDW PS 980 unterzogen worden. Zum Ende des Jahres wurde darauf aufbauend eine Wirksamkeitsprüfung umgesetzt.

Weitere Informationen zum Thema Steuern finden Sie im Geschäftsbericht. [☞ GB 2020, S. 166 ff.](#)

Geplant für 2021

- > Bestätigung des neuen Vergütungssystems durch die Hauptversammlung (inkl. Einführung des SPI) im April erfolgt)
- > Related Party Transactions: Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts
- > Weiterführung der Schulungen zu Anti-Korruption und Geldwäsche
- > Ausrollen von Computer-based-Training-Möglichkeiten (z. B. Videoformate für Schulungen, insbesondere im Bereich Datenschutz in Österreich)
- > Durchführung einer Compliance-Risikoanalyse im Konzern
- > Durchführung einer Sanktionslistenprüfung in SAP R/3

Achtung und Förderung der Menschenrechte

102-9, 414-1, 414-2

Mit unserem Geschäftsmodell, insbesondere dem Neu- und Umbau von Wohnraum, bewegen wir uns auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden in streng regulierten und kontrollierten Rechtsräumen. Diese schaffen ein hohes Maß an Verbindlichkeit und stellen die Achtung der Menschenrechte als einen grundrechtlich verbrieften Wert besonders heraus. Für Vonovia haben die Menschenrechte

unabhängig vom Rechtsrahmen einen hohen Stellenwert und es ist für uns selbstverständlich, sie nicht nur zu achten, sondern aktiv – z. B. über Maßnahmen zur Gleichberechtigung oder zur Arbeitssicherheit – zu fördern. Denn wir sind uns darüber bewusst, dass die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards, z. B. auf den Baustellen und auch in unserer Lieferkette, unter Risiko- und Menschenrechtsgesichtspunkten eine Herausforderung darstellen kann.

Da es auch in stark regulierten Märkten zu Verstößen gegen arbeitsrechtliche Vorgaben kommen kann, hat der Vorstand im Jahr 2020 eine [☞ Grundsatzklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) veröffentlicht, die er künftig regelmäßig überprüfen und weiterentwickeln wird, um etwaigen Veränderungen hinsichtlich menschenrechtlicher Risikobereiche bei Vonovia begegnen zu können. In der Grundsatzklärung verdeutlichen wir unser Einstehen für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft, unsere Null-Toleranz-Haltung gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Versprechen, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der International Labor Organization (ILO) und zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Sommer 2020 beigetreten sind und der u. a. Zwangs- und Kinderarbeit strikt verbietet. Alle Beschäftigten von Vonovia sind zudem verpflichtet, im Einklang mit unserem Leitbild, unserem Geschäftsverständnis und unserem Code of Conduct zu handeln.

PROJEKT

Eine Hotline für anonyme Hinweise

100 % Vertrauen in unsere Angestellten ist grundlegend, um jeden Tag Höchstleistung zu bringen. Gleichzeitig möchten und müssen wir Wege finden, eventuelle Missachtungen unseres Verhaltenskodex oder rechtlicher Vorgaben frühzeitig aufzudecken, schon aus arbeitsrechtlichen und strafrechtlichen Gründen. Dafür gibt es bei Vonovia die Whistleblower-Hotline. Bei der Umsetzung haben wir uns für das elektronische Hinweisgebersystem (BKMS) entschieden, bei dem Mitarbeitende aber auch Zulieferer oder Kundinnen und Kunden völlig anonym telefonisch und schriftlich Hinweise kommunizieren, denen unsere Compliance-Verantwortlichen sorgfältig nachgehen. Ein geschützter Postkasten ermöglicht zudem Rückfragen bei Unklarheiten und garantiert, dass alle Beteiligten sich in einem rechtssicheren Raum befinden.

[☞ www.bkms-system.com/vonovia](http://www.bkms-system.com/vonovia)



Hinweise zu Compliance-Verstößen können bei Vonovia über die Whistleblowing-Hotline völlig anonym kommuniziert werden.

Weiterhin können wir einige der genannten Risiken abmildern, indem unser Unternehmen die Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland zu rund einem Drittel über den eigenen Technischen Service selbst durchführt. Dadurch verringert sich die Abhängigkeit vom Angebot anderer Baufirmen und damit das Risiko, das sich aus der Nichteinhaltung von arbeitsrechtlichen Vorgaben durch externe Dienstleister ergibt.

Grundsatz- erklärung

**zur Achtung der Menschenrechte
veröffentlicht**

Unsere Vertragspartner müssen bei Vertragsabschluss unseren  **Geschäftspartnerkodex** unterzeichnen (in Schweden existiert ein entsprechender eigener Kodex), mit dem sie sich zur Berücksichtigung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien verpflichten. Dazu zählen klare Erwartungen an Integrität, Gesetzestreue und ethisches Verhalten und u. a. die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarz- und Kinderarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen Regelungen bezüglich Arbeitssicherheit und Menschenrechten. Diese Verpflichtungen gelten auch für Dritte – also Nachunternehmer der Vertragspartner. Die Inhalte des Geschäftspartnerkodex überprüfen und aktualisieren wir regelmäßig.

Durch partnerschaftliche und langfristige Kooperationen bauen wir bewusst ein enges Vertrauensverhältnis zu unseren Vertragspartnern auf, welches maßgeblich durch den Einkauf verantwortet und durch das Vonovia Partnerportal unterstützt wird (s. Abschnitt Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern, → S. 99). Verstöße werden mit einer Auftragsperre und/oder dem Ende der Geschäftsbeziehung geahndet, sofern Maßnahmen zur Klärung und künftigen Vermeidung der Verstöße ihre Wirkung verfehlen. Bei Verstößen gegen die Vorgaben zu Zwangs- und Kinderarbeit wird ein sofortiger Stopp der Leistungserbringung verhängt. Wird keine Lösung gefunden, ist die Auflösung der Geschäftsbeziehung obligatorisch.

Der Vonovia Geschäftspartnerkodex

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

Aktuell sind uns keine Missstände bei unseren Lieferanten bekannt. Hinweise können uns über das  **Whistleblower-system** jederzeit zugetragen werden.

In Planung ist die Zulassungsprüfung um Menschenrechtsaspekte zu erweitern. Darüber hinaus planen wir eine gezielte Nachhaltigkeitsbefragung/-evaluation, um etwaige Risiken aufzudecken und zu managen. 2021 werden wir uns zudem intensiv mit der Vorbereitung auf das Sorgfaltspflichtengesetz beschäftigen bzw. auf den Ausbau eines nachhaltigen Lieferantenmanagementsystems. Dabei geht es vor allem darum, die Zulassungs- und Bewertungskriterien für Lieferanten um ESG-Aspekte zu erweitern, ein Kennzahlensystem inklusive Reportingstrukturen aufzubauen sowie ein Maßnahmenmanagement, das uns bei der weiteren Lieferantenentwicklung unterstützt, zu etablieren.

Stakeholder-Orientierung 102-13, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44, 415-1

Vonovia ist eingebettet in ein Netz unterschiedlicher Akteure, welche Einfluss auf das Unternehmen ausüben. Ihre Sichtweisen und ihre spezifischen Anliegen stellen für die Ausrichtung unseres Geschäfts und die Entwicklung unserer Quartiere einen wertvollen Input dar. Wir sehen uns hier als Brückenbauer und legen großen Wert auf den laufenden Austausch auf Augenhöhe, durch den wir gemeinsam an Lösungen für ein gutes Miteinander in unseren Quartieren arbeiten. Wir agieren als Impulsgeber und für uns ergibt sich aufgrund unserer Größe eine besondere sozio-ökologische Verantwortung, die wir tatkräftig angehen.

Der Kreis unserer wesentlichen Stakeholder setzt sich aus Mietern, Mitarbeitenden, Aktionären, Investoren und Analysten sowie politischen Akteuren auf kommunaler, Landes- und Bundesebene zusammen. Weitere Interessengruppen sind Mieterverbände, Lieferanten und Dienstleister, Medien sowie Nichtregierungsorganisationen (NGOs).

Im Dialog mit unseren Stakeholdern sehen wir den Ausdruck gelebter Partizipation, die unserer Reputation zugutekommen und die Akzeptanz für unser Handeln positiv beeinflussen kann. Wir gestalten den Dialog mit unseren Stakeholdern individuell und richten uns dabei nach den Erwartungen, die jeweils an uns gestellt werden. In Österreich nehmen wir bspw. an Branchenveranstaltungen zum Thema Development teil, um unsere Kommunikation in diesem Bereich zu stärken, oder führen Anzeigenkampagnen zu spezifischen Themen wie Wohnen in Zeiten von Corona durch. Als Quartiersentwickler leisten wir nicht nur einen Beitrag für Wohnungssuchende, sondern entwickeln unter anderem auch Infrastruktur und Grünanlagen und fungieren somit auch als Stadtgestalterin. Bei geplanten Maßnahmen im Quartier möchten wir möglichst viele Wünsche und Anregungen der Bewohnenden berücksichtigen. Daher informieren wir nicht nur frühzeitig, sondern laden zum Dialog und zur Mitgestaltung bspw. bei der Neugestaltung der Grünflächen ein. Zudem fördern wir grüne Quartiere, bspw. durch das Verteilen von Pflanzen für die Balkone unser Mieter. Weitere Maßnahmen, zum Beispiel Quartiersspaziergänge mit Informationen zur Wohnumfeldgestaltung mit unseren Mietern, sind Corona-bedingt erst für das Jahr 2021 geplant. Ein besonderes Dialogformat war 2020 unsere Konferenz Perspektiven klimaneutralen Wohnens, bei der Vertreter aus Wirtschaft, Forschung und Politik teilnahmen und eine lebhaftige Diskussion über die Handlungsfelder für das Quartier der Zukunft angeregt wurde. Als digitales Folgeformat für das Jahr 2021 ist die Reihe Klima-Dialoge vorgesehen (s. Perspektiven klimaneutralen Wohnens, → S. 30).

Ausgewählte Mitgliedschaften in Verbänden und Initiativen

Wir engagieren uns zudem in zahlreichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden auf nationaler und europäischer Ebene und leisten damit einen Beitrag zur Stärkung der Immobilienwirtschaft. Parteipolitisch bleibt Vonovia neutral und tätigt keine Spenden an politische Parteien, was durch unser Corporate-Governance und Compliance-Management-System gesichert wird. Wir bringen uns jedoch in verschiedene Diskurse ein und kommunizieren unsere politischen Forderungen, z. B. über die Vonovia Klimakonferenz und weitere physische und Corona-bedingt digitale Formate. Wir beteiligen uns zudem an mehreren Initiativen, die sich dem Klimaschutz widmen.

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

Die zentrale Schnittstelle für die tägliche Arbeit mit unseren Stakeholdern bildet die Unternehmenskommunikation, die ein einheitliches Auftreten nach innen und außen sicherstellt. In den vergangenen Jahren haben dabei auch die Sozialen Medien wie Facebook, Twitter und Instagram eine immer größere Bedeutung für uns gewonnen. Die Stabsstelle Public Affairs gewährleistet den Austausch mit der Politik.

In den einzelnen Kapiteln dieses Nachhaltigkeitsberichts gehen wir detaillierter auf die unterschiedlichen Dialogformen ein.

Informationsmanagement und Datenschutz

Informationen und ihr Management sind ein wichtiger Teil unseres Geschäftserfolgs. Dabei handelt es sich um ganz unterschiedliche Arten von Informationen, z. B. aus Marketing und Kundenservice, aber auch aus den Bereichen Development oder Finanzen. Die Sicherheit und der Schutz der entsprechenden Daten hat für uns einen besonders hohen Stellenwert. Wir halten uns strikt an die geltenden Gesetze zu Schutz und Sicherheit persönlicher Daten. Darüber hinaus haben wir weitere Maßnahmen entwickelt, darunter die Umsetzung eines konzernweit einheitlichen Regelwerks zu den Themen Datenschutz, Informationssicherheit und internes Kontrollsystem sowie die Etablierung eines Systems zum Schutz unternehmensbezogener Daten (Cyber Security). Diese werden gestärkt durch eindeutige Verantwortlichkeiten und Ansprechpartner für alle relevanten Konzernbereiche: Wir haben – in Deutschland und Österreich – neben unserem Datenschutzbeauftragten auch Datenschutzkoordinatoren in allen Fachabteilungen und führen regelmäßige Schulungen zum Datenschutz für unsere Mitarbeitende durch.

Elemente des Systems zum Schutz unternehmensbezogener Daten:

- > Definition eines grundlegenden Informationsschutzniveaus zum Erhalt der Unternehmenswerte und des Images; Informationssicherheitsrichtlinie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und der damit verbundenen Aufgaben
- > Etablierung eines IT-Sicherheitsadministrators mit Verantwortung für die Erreichung der IT-Sicherheitsziele und für das direkte Reporting an den Chief Information Officer (CIO)
- > Übertragung der Verantwortung für die Sicherheitsrisiken bezüglich der Informationen und Daten, die überwiegend in ihrem Verantwortungsbereich erstellt, erhoben, genutzt oder bearbeitet werden, auf die Gesellschaften und Fachabteilungen
- > Steuerung des Prozesses über die IT
- > Sensibilisierung der Mitarbeitenden als Grundvoraussetzung für Informationssicherheit

2020 haben wir mit Risk2Value zudem ein Risikomanagement-Tool eingeführt, das uns auch bei der Erfüllung gesetzlicher Datenschutzpflichten unterstützt.

Konzernweit einheitliches Regelwerk

zu **Datenschutz, Informationssicherheit
und internem Kontrollsystem**

Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt



☒ 103-1, 103-2, 103-3



Das Handlungsfeld im Überblick

Nachhaltigkeit können wir nur erfolgreich umsetzen, wenn wir auch wirtschaftlichen Erfolg haben. Wir möchten als Unternehmen wachsen und zugleich in unserem Einflussbereich zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. Dadurch werden wir auch für Investoren attraktiv, denen Nachhaltigkeit ebenfalls immer wichtiger wird.

Seit 2013 ist die Vonovia SE börsennotiert. Seit 2015 wird unsere Aktie im DAX-30-Index gehandelt. Wir betrachten unser Wertpapier als eine attraktive Anlage für langfristig orientierte Investoren, die Wert auf eine stabile und verlässliche Dividende und nachhaltige Wertsteigerung legen. Der Kapitalmarkt ermöglicht Vonovia als Unternehmen aber auch den Zugang zu externem Kapital und damit wichtigen Finanzierungsmöglichkeiten. Unser erfolgreiches Wachstum und die bisherige Entwicklung unseres Aktienkurses – auch im Jahr der COVID-19-Pandemie – tragen diesem Anspruch Rechnung. Unseren Wachstumskurs verfolgen wir mit unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie in attraktiven Märkten Europas weiter und sichern gleichzeitig die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Preisen.

Nachhaltigkeitsaspekte in der Unternehmensführung bzw. ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) gelangen weiter in den Fokus von Investoren und Analysten und sind oftmals die Grundlage gezielter Investitionsentscheidungen. Daher legen wir großen Wert darauf, in den Bereichen, auf die wir Einfluss nehmen können, zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. So haben wir im Jahr 2020 Nachhaltigkeit durch eine Vielzahl an Maßnahmen weiter in unsere Unternehmensstrategie integriert und hier als elementares Steuerungselement den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) ab 2021 als wesentliche Steuerungsgröße implementiert.

Um am Kapitalmarkt eine attraktive Größe zu bleiben, bemüht sich Vonovia, gesetzte ESG-Maßnahmen zielgruppengerecht zu kommunizieren und ihre Wirksamkeit durch entsprechende Ratings validieren zu lassen. Im Jahr 2020 konnte Vonovia sich in einigen ESG-Ratings substan-

HIGHLIGHTS 2020

- > Stabilität des Geschäftsmodells – auch in Pandemiezeiten – erfolgreich unter Beweis gestellt
- > Erneut positive Geschäftsentwicklung
- > Als erstes Wohnungsunternehmen im EURO STOXX 50 gelistet
- > Nachhaltigkeitsrisiken im Risikomanagement implementiert
- > Green Bond Framework veröffentlicht und ersten Green Bond emittiert (März 2021)
- > In einigen ESG-Ratings substantiell verbessert und in Dow Jones Sustainability Index Europe aufgenommen worden

ziell verbessern: So konnten wir ein hervorragendes Ergebnis beim Sustainalytics ESG Risk Rating erzielen, haben erstmals den Prime-Status bei ISS-oekom erhalten und sind in den Dow Jones Sustainability Index Europe aufgenommen worden. Diese international anerkannten Nachhaltigkeitsratings geben Investoren Orientierung, inwieweit ein Unternehmen ESG-Kriterien bereits in seiner Geschäftstätigkeit verankert hat. Mit einer guten Rating-Performance zeigen wir Kapitalmarktakteuren, dass Vonovia für nachhaltige Investments infrage kommt. Darüber hinaus haben wir 2020 begonnen, ein Green Bond Framework zu entwickeln, um Green Bonds als weitere Finanzierungsinstrumente herausgeben zu können. Auf dieser Grundlage konnten wir im März 2021 unseren ersten Green Bond mit einem Volumen von 600 Mio. € emittieren, der auf eine sehr hohe Nachfrage traf und zudem von der Climate Bond Initiative zertifiziert wurde. Auch nachhaltigkeitsbezogene Risiken geraten bei Politik, Unternehmen und am Kapitalmarkt immer mehr in den

Fokus. Für Investoren wird es daher immer wichtiger, dass diese bei unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigt werden. Dies gilt in beide Blickrichtungen – sowohl für mögliche Risiken, die Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben, als auch für die Auswirkungen, die die Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Gesellschaft hat. Um beidem gleichermaßen gerecht zu werden, hat Vonovia 2020 in einem groß angelegten Projekt Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert und in das bestehende Risikomanagementsystem des Unternehmens integriert (siehe Risikobericht im Geschäftsbericht 2020 [☞-☞ GB 2020, S. 124 ff.](#)). Darüber hinaus orientieren wir uns an den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Disclosures (TCFD) (s. Umsetzung der TCFD-Empfehlungen [→ S. 11 f.](#)) und haben entsprechende Informationen über unsere Risiken, die aufgrund des Klimawandels entstehen, im Geschäftsbericht sowie in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Eine wichtige Rolle bei der nachhaltigen Ausrichtung unseres Unternehmens spielen darüber hinaus die Möglichkeiten der Digitalisierung, die wir zunehmend vor allem in der Kommunikation mit unseren Mietern, aber auch unternehmensintern nutzen. Die COVID-19-Pandemie hat diese Entwicklung beschleunigt und gezeigt, dass wir bereits auf einem sehr guten Weg sind. Viele Digitalisierungsmaßnahmen setzen wir dabei mit Partnern um, deren Grundlage der Vonovia Geschäftspartnerkodex und unser Code of Conduct darstellen. Eine langfristig anhaltende Beziehung sowohl zu unseren Geschäftspartnern als auch zu unseren Kunden, den Mieterinnen und Mietern, liegt uns sehr am Herzen. Die Digitalisierung und damit die Vereinfachung von Prozessen ist hier ein wichtiges Instrument.

Im Handlungsfeld Zukunftsfähigkeit und Kapitalmarkt haben wir im Rahmen der 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse das Thema **Attraktivität am Kapitalmarkt** als wesentliches Thema identifiziert. Weitere wichtige Themen sind **Nachhaltiges und langfristiges Wachstum, Digitalisierung von Prozessen, Management von Chancen & Risiken** sowie **Nachhaltige Beziehung zu Geschäftspartnern**.

Attraktivität am Kapitalmarkt [103-1, 103-2, 103-3](#)

Thematische Einordnung

Vonovia ist seit 2015 im Deutschen Aktienindex (DAX) gelistet; seit 2020 auch im EURO STOXX 50 als aktuell einziger Immobiliertitel und als erstes Wohnungsunternehmen überhaupt. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen ist der damit verbundene Zugang zu externem Kapital und Finanzierungsmöglichkeiten ein elementarer Aspekt unserer Geschäftstätigkeit und unseres unternehmerischen Erfolgs. Zudem möchten wir gleichzeitig die Interessen unserer

Shareholder mit denen anderer Stakeholder, vor allem unserer Kunden, ausbalancieren. Wenn uns dies gelingt und wir ein nachhaltiges stetiges Wachstum sicherstellen können, verschafft uns dies eine gute Position am Kapitalmarkt und eine gute Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens.

1.

Wohnungsunternehmen im EURO STOXX 50

Auf dem Kapitalmarkt wächst die Bedeutung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Investitionsentscheidungen. Die Europäische Union greift mit ihrem Aktionsplan zu Sustainable Finance diese Strömungen auf und treibt sie weiter. Insbesondere die Transparenzanforderungen für Finanzmarktakteure bzgl. der ESG-Kriterien in ihren Anlageinstrumenten und -strategien steigen stetig. Bei Nichterreichung von ESG-Erwartungen droht mitunter sogar der Ausschluss aus einem Investitionsportfolio von Anlegern oder anderen Kapitalzugängen. Ausdruck der ESG-Performance ist vor allem auch die Bewertung eines Unternehmens in den entsprechenden Ratings und Benchmarks. Wir verfolgen daher das Ziel, dem Kapitalmarkt unsere Nachhaltigkeitsperformance transparent darzustellen – unter anderem über die Beteiligung an den für unsere Investoren relevanten ESG-Ratings – und in diesen eine konstant gute Bewertung zu erzielen. Denn eine gute Performance ermöglicht uns den Zugang zu einem breiteren Investorenspektrum. Wir sind uns darüber bewusst, dass wir die Ausrichtung des Kapitalmarkts dadurch nicht grundlegend beeinflussen können. Dennoch kann ein Unternehmen mit der Größe von Vonovia eine gestaltende Rolle und vor allem eine Vorbildfunktion für die nachhaltige Ausrichtung der Unternehmensführung bei anderen Unternehmen einnehmen.

Mehr Informationen finden Sie im Kapitel Vonovia SE am Kapitalmarkt [☞-☞ GB 2020, S. 36 ff.](#) und im Abschnitt Attraktivität am Kapitalmarkt [☞-☞ GB 2020, S. 72 ff.](#) im Geschäftsbericht.

Unser Ansatz

Als langfristig orientiertes Immobilienunternehmen ist es unser Ziel, wirtschaftliches Handeln in Einklang zu bringen mit gesellschaftlicher, sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielsetzungen. Wir fühlen uns den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft und der Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Nachhaltigkeit können wir nur dann erfolgreich vorantreiben, wenn wir auch wirtschaftlich erfolgreich sind. Wir möchten unseren Unternehmenswert steigern und

zugleich in unserem Einflussbereich zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen. So steigern wir auch unsere Attraktivität gegenüber Investoren, für deren Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte immer wichtiger werden. Der Zugang zum Kapitalmarkt ist für uns von entscheidender Bedeutung – auch mit Blick auf zukünftige nachhaltige Finanzierungsinstrumente wie z. B. Green Bonds.

Weiterentwicklung der
Unternehmenssteuerung anhand

ESG-Kriterien

Aufgrund der immer größeren Bedeutung von ESG-Aspekten für den Kapitalmarkt hat Vonovia das Jahr 2020 dazu genutzt, die Unternehmenssteuerung entlang von ESG-Kriterien strategisch und operativ weiterzuentwickeln. In diesem Kontext haben wir Nachhaltigkeit weiter in unsere Unternehmensstrategie integriert und entsprechende Strukturen und Prozesse aufgebaut (s. Abschnitt Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail, → S. 9 f.). Als Kernelement dient dabei der Sustainability Performance Index (SPI), den wir ab 2021 als wesentliche nichtfinanzielle Steuerungsgröße für den Vonovia Konzern anwenden. Auch die Integration weiterer Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement des Unternehmens ist ein wichtiger Baustein unserer nachhaltigen Unternehmensführung. Ergänzend legen wir neue Finanzierungsinstrumente auf, um nachhaltigkeitsorientierte Investoren anzusprechen.

Mehr Informationen finden Sie im Kapitel Strategie. [☞](#) [☞](#) **GB 2020, S. 49 ff.**

Stakeholdern gegenüber kommunizieren wir unsere Aktivitäten über verschiedenste Kanäle. Eine wichtige Rolle nimmt dabei der Bereich Investor Relations (IR) ein, der unser Bindeglied zum Kapitalmarkt ist. Über ihn kommunizieren wir (pro)aktiv mit Teilnehmern des Kapitalmarkts und informieren sie zu grundlegenden Informationen zu unserem Unternehmen und unserer wirtschaftlichen Entwicklung und in diesem Zuge auch zur nachhaltigen Ausrichtung von Vonovia. IR agiert zudem als Sprachrohr in das Unternehmen hinein und sorgt dafür, dass die Themen, die über Teilnehmer des Kapitalmarkts an uns herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden.

Darüber hinaus haben wir Strukturen für eine systematische Bearbeitung von Nachhaltigkeitsratings etabliert und beziehen aktuelle Trends und Entwicklungen wie die EU-Taxonomie, die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) (s. Umsetzung der TCFD-

Empfehlungen, → S. 11 f.) oder die Berücksichtigung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDGs) in unsere Berichterstattung mit ein bzw. orientieren uns an ihren Anforderungen. Dabei haben die Anwendung der GRI-Standards und zukünftig die Regelungen der EU-Taxonomie und möglicher weiterer europäischer Standards für uns als europäisches Unternehmen Priorität. Aufgrund der Bedeutung angelsächsischer Investoren für uns, erstellen wir in diesem Jahr erstmalig für den Berichtsrahmen Real Estate des Sustainability Accounting Standards Board (SASB) ein Mapping der Indikatoren zu den in diesem Bericht veröffentlichten Inhalten. Dieses stellen wir – wie auch unseren Bericht zu den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting – außerhalb dieses Berichts auf unserer [☞ Webseite](#) zur Verfügung.

Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für unsere Aktivitäten am Kapitalmarkt tragen CEO und CFO. Der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie steuert die Beteiligung an den ESG-Ratings im Unternehmen unter Einbindung der operativen Bereiche. Die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und unseren Investoren erfolgt über den Bereich IR, der – wie der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie – beim CEO verankert ist. 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 & Treasury verantwortlich, der dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet ist.

Ziele und Maßnahmen

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

Weiterhin legen wir Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, aus dem wir zum jeweiligen Zeitpunkt das passende Produkt auswählen können, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Paper, Betriebsmittellinie sowie Förderkredite der KfW und EIB. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein runden unsere Palette ab. Das ermöglicht uns, unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen anzusprechen. Es dient zudem der Risikodiversifikation, falls sich der Kapitalmarkt wie in Zeiten von COVID-19 rasant ändert und einzelne Finanzierungsquellen zeitweise nicht genutzt werden können.

Anhand unserer Teilnahme und guten Performance in ESG-Ratings zeigen wir transparent unsere Leistungsfähigkeit als nachhaltiges Unternehmen. Wir wollen in relevanten internationalen ESG-Indizes vertreten sein und gute bis sehr gute Ratingergebnisse erzielen. Hierfür haben wir 2020 eine gute Grundlage geschaffen, auf deren Basis wir für 2021 und die Folgejahre eine Verstetigung auf hohem Niveau sowie eine kontinuierliche Verbesserung anstreben.

Um gezielt die für unsere Investoren relevanten ESG-Ratings auszuwählen, führen wir – über IR – alle zwei Jahre entsprechende Befragungen durch. Wir prüfen regelmäßig, ob wir in für uns wichtigen Ratings vertreten sind und ergreifen, wenn notwendig, Maßnahmen, um aufgenommen zu werden. 2020 haben wir in einem strukturierten Prozess im Anschluss unter Einbeziehung aller relevanten Unternehmensbereiche die Ratings CDP Climate Change, SAM CSA (S&P Global), Sustainalytics ESG Risk-Rating sowie ISS-ekom strategisch bearbeitet – z. B. indem wir auf Basis der Vorjahresergebnisse eine Gap-Analyse durchgeführt sowie gezielt Schwerpunktthemen zur Bearbeitung ausgewählt haben. Dadurch konnte Vonovia sich in einigen Ratings substantiell verbessern: Bei Sustainalytics stiegen wir in das erste Perzentil der mehr als 12.000 weltweit bewerteten Unternehmen auf, wir erhielten bei ISS-ekom erstmalig den Prime-Status und wurden in den renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe aufgenommen.

1 von 10

der weltweit besten Immobilienunternehmen beim Sustainalytics ESG Risk Rating

Alle Ratingergebnisse 2020 finden Sie im Kapitel Ratings (→ S. 101 ff.). Die hervorragenden Ergebnisse zeigen uns, dass wir die richtigen Schritte gehen. Wir nutzen die Ergebnisse der Bewertungen sowie die Vergleiche mit der Peer Group zudem für die gezielte Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Eine Beteiligung an GRESB haben wir aufgrund einer Änderung der Methodik des Ratings im Jahr 2020 ausgesetzt. Aufgrund der neuen Methodik ist es für ein Wohnimmobilienunternehmen unserer Größe nicht möglich, die geforderten Daten in der gewünschten Granularität oder sinnvoll aggregiert einzuliefern. Dazu haben wir sowohl im Vorfeld eine proaktive Investorenkommunikation durchgeführt, als auch einen [offenen Brief](#) an GRESB formuliert. Da 2021 keine substantiellen methodischen Änderungen im GRESB-Assessment vorgenommen werden, ist eine Teilnahme für uns auch für 2021 leider nicht möglich.

Die Kapitalmarktkommunikation und den regelmäßigen Dialog mit Kapitalmarktteilnehmern, der auch ESG-Themen umfasst, verantwortet der Bereich Investor Relations. Der jährlich vom Bereich Investor Relations ausgerichtete Capital Markets Day (2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie ausgefallen) fungiert als wichtiger Kommunikationskanal, um einzelne Themenbereiche in den Fokus zu rücken und näher zu erläutern. 2021 wird Nachhaltigkeit das zentrale Thema sein. Darüber hinaus führt Investor Relations weitere Roadshowtermine und 1:1-Investoren-Gespräche zum Thema Nachhaltigkeit durch. Zu Fragen der Corporate Governance findet in der Regel einmal jährlich eine Roadshow mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden statt.

Nach Schärfung der Strategie haben wir 2020 damit begonnen, uns mit dem Thema Green Bonds zu beschäftigen. Hierzu haben wir ein [Green Bond Framework](#) entwickelt, über das wir Green Bonds herausgeben können, um Projekte aus den Bereichen Green Building, Energieeffizienz, erneuerbare Energien oder emissionsarmer Transport (teil-) zu finanzieren (s. Projekt Neue Finanzierungsinstrumente, → S. 96). Auf dieser Grundlage konnten wir bereits im März 2021 unseren ersten Green Bond mit einem Volumen von 600 Mio. € emittieren, der auf eine sehr hohe Nachfrage traf und zudem von der Climate Bond Initiative zertifiziert wurde.

Darüber hinaus haben wir die Einführung einer vollständig digitalen Schuldverschreibung vorbereitet, die wir im Januar 2021 begeben haben.

Green Bond

Framework entwickelt und Bond emittiert (2021)

Wir wollen nicht nur ESG-orientierte Anleger auf der Seite der Anteilseigner anziehen, sondern auch auf der Anleiherseite nachhaltige Kriterien in unserer Finanzierungsstrategie einbauen. Das Green Bond Framework ist die Basis für zukünftige Grüne Anleihen, mit denen wir neue Investorengruppen erschließen wollen. Zur Steuerung und Weiterentwicklung dieser und anderer Aktivitäten im Bereich nachhaltiger Finanzierung wurde auch das Green Finance Committee gegründet, welches sich aus mehreren Fachbereichen unter Führung des Head of Finance & Treasury zusammensetzt.



Neue Finanzierungsinstrumente



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



Vonovia hat ein Green Bond Framework entwickelt und geht damit auch in der Finanzierung neue Wege. Die zusätzliche Liquidität aus grünen Anleihen wird unter anderem für die (Re-)Finanzierung nachhaltiger Projekte in Deutschland sowie auch Österreich und Schweden genutzt. Als Grundlage für den Green Bond dienen Projekte, die bestimmte Auswahlkriterien erfüllen wie z. B. eine hohe Energieeffizienz, die Gewinnung erneuerbarer Energie oder emissionslose Mobilität. Diese Objekte werden in einem grünen Register geführt, das von externer Seite auf seine Konformität mit dem Green Bond Framework überprüft wird. Wir folgen dabei den Prinzipien der Green Bond Principles (GBP), was uns durch Sustainalytics im Rahmen der Second Party Opinion (SPO) bestätigt wird.

Im jährlichen Green Bond Investor Report wird transparent über die Mittelverwendung und den positiven Einfluss der Objekte des grünen Registers auf die Umwelt berichtet. Das Green Finance Committee wiederum überwacht die stete Einhaltung der Auswahlkriterien und die Allokation der Emissionserlöse. Den ersten Green Bond in Höhe von 600 Mio. € haben wir im März 2021 begeben. Er hat die Zertifizierung der Climate Bond Initiative (CBI) erhalten, die bestätigt, dass unser Green Bond im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens steht. Mit den zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten durch Green Bonds sieht sich Vonovia zusätzlich gestärkt darin, aktiv zu Lösungen für die zentralen ESG-Herausforderungen beizutragen.

Mehr unter <https://investoren.vonovia.de/creditor-relations/gruene-anleihen>

Geplantes 2021

- > Niveau in ESG-Ratings halten und kontinuierlich verbessern, insbesondere MSCI ESG und CDP Climate Change
- > Durchführung des nächsten Capital Markets Day mit Schwerpunkt ESG

- > Emittieren eines Green Bonds (im März 2021 erfolgt)
- > Emittieren einer vollständig digitalen Namensschuldverschreibung (im Januar 2021 erfolgt)

Nachhaltiges und langfristiges Wachstum

102-10, 102-11

Vielerorts, vor allem in Ballungsgebieten, ist Wohnraum ein knappes Gut geworden. Vonovia will mit der Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Preisen zu einer Lösung dieses Problems beitragen. Dafür sichern wir unser stabiles Unternehmenswachstum durch die langfristig orientierte Weiterentwicklung unseres Bestands und unseres Leistungsspektrums.

Das Geschäftsmodell von Vonovia steht grundsätzlich auf vier Beinen:

- > Vermietung von gutem, zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Preisen,
- > Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen
- > Entwicklung und Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und Verkauf, Modernisierungsmaßnahmen und Developmentinvestitionen,
- > Einzelwohnungsverkauf an Mieter und Privatanleger

Das Geschäftsmodell von Vonovia hat sich in Zeiten der COVID-19-Pandemie als robust und weitestgehend widerstandsfähig erwiesen. Im Mittelpunkt der Arbeit stand insbesondere am Anfang der Pandemie die erfolgreiche Aufrechterhaltung der Geschäftsprozesse sowie der Schutz von Kunden und Mitarbeitern. Der bereits hohe Digitalisierungsgrad der Geschäftsprozesse erlaubte einen praktisch reibungslosen Übergang zur Remote-Arbeit bei den Back-office-Funktionen. Unterbrechungen auf den Baustellen waren nicht nennenswert.

Das Geschäftsmodell ist darüber hinaus langfristig zukunftsfähig ausgerichtet, denn es kann zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen, von denen eines der Klimaschutz ist, beitragen: durch nachhaltigen Neu- und Umbau, der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Immobilienbestand sowie durch Innovationen auf den Gebieten Energieversorgung, (Bau-)Materialien, Biodiversität sowie Einsparungen bei Wasser und Abfall. Die Quartiere als Hauptgestaltungsfelder einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. Für die Mitarbeitenden möchte Vonovia eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengleichheit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt. Eine vertrauensvolle, verlässliche und transparente Unternehmensführung stellt dafür die Basis bereit.

Seit 2013 verfolgen wir eine Unternehmensstrategie, die sich aus den vier Grundansätzen **Property-Management, Portfoliomanagement, Finanzierung** und **Value-add** zusammensetzt und von unserer Akquisitionsstrategie, welche auch die

Erschließung ausgewählter europäischer Märkte umfasst, verstärkt und komplettiert wird.

Mehr Informationen zu unserer 4+2-Strategie finden Sie im Abschnitt Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail, → **S. 9 f.** und im Geschäftsbericht 2020.   **GB 2020, S. 49 ff.**

Digitalisierung von Prozessen

Innerhalb unseres Unternehmens und im Kontakt mit Kunden gewinnt das Thema Digitalisierung an Bedeutung, denn durch Standardisierung und Vereinfachung können finanzielle, personelle, zeitliche und natürliche Ressourcen eingespart und Abläufe insgesamt verbessert werden. Vor diesem Hintergrund überprüfen wir unsere Prozesse fortlaufend auf Optimierungspotenziale und haben u. a. bereits digitale Mieter- und Personalakten sowie ein digitales Monteurportal eingeführt.

Beschleunigt durch die Corona-Pandemie haben sich bei uns auch die Möglichkeiten des ortsunabhängigen Arbeitens erweitert, und kollaborative digitale Tools werden verstärkt genutzt. Die Digitalisierung eröffnet uns ein breites Feld weiterer Anwendungsmöglichkeiten, um effizienter zu arbeiten, z. B. durch das „Internet of Things“, über das wir Aufzüge unserer Immobilien an die zentralen IT-Systeme angebunden haben. Die generierten Daten analysieren wir mithilfe von künstlicher Intelligenz. So gewinnen wir wertvolle Informationen für die Früherkennung von Störungen und prädiktive Wartungen, sodass Aufzüge seltener ausfallen und durch vorbeugende Maßnahmen aufwändige Reparaturen größerer Schäden reduziert werden. Die hier gesammelten Erfahrungen und eingesetzten Technologien wollen wir im nächsten Schritt auch auf Heizungsanlagen anwenden.

Im Kundenservice setzen wir erfolgreich Systeme zur automatischen Kategorisierung von Kundenanfragen sowie das daran anschließende Routing zum verantwortlichen Sachbearbeiter ein. Damit sind wir in der Lage, schneller und präziser auf Anfragen unserer Kunden zu reagieren. 2020 war auch unsere Kunden-App in der Kommunikation mit den Mietern besonders wichtig (s. Abschnitt Kundenzufriedenheit und Servicequalität, → **S. 66 ff.**).

Weiterhin haben wir unsere internen Prozesse im Berichtsjahr weiter digitalisiert. So wurden im Personalbereich Module des IT-Systems Success Factors eingeführt und weitere Personalprozesse wie Krankmeldungen digitalisiert. Auch das digitale Arbeiten haben wir u. a. aufgrund der Corona-Pandemie ausgeweitet (s. Abschnitt Attraktiver Arbeitgeber, → **S. 71 ff.**).

Auch im Bereich Finanzierung gehen wir digitale Schritte und haben die Finanzierung einer vollständig digitalen Schuldverschreibung über einen Online-Marktplatz initiiert (s. Abschnitt Attraktivität am Kapitalmarkt, → S. 93 f.).

Wir wollen die Effizienz und den Standardisierungsgrad unserer Unternehmensprozesse mithilfe weiterer Digitalisierungsmaßnahmen auch zukünftig weiter steigern.

Management von Chancen und Risiken 102-15, 102-30

Die Risikobewertung von Nachhaltigkeitsaspekten trägt der steigenden Dimension ihrer Auswirkungen Rechnung und nimmt in den Anforderungskatalogen von Investoren und Analysten einen immer größeren Stellenwert ein. Ausdruck findet dies beispielsweise in den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), mit denen die durch den Klimawandel verursachten direkten und indirekten finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen abgebildet werden (s. Umsetzung der TCFD-Empfehlungen → S. 11 f.).

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

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

Vonovia hat im zweiten Halbjahr 2020 das bisher bestehende Risikomanagementsystem im Rahmen umfangreicher Risikoworkshops inhaltlich weiterentwickelt und auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei wurden für die ESG-Risiken nicht nur die Wirkung der Risiken auf Vonovia (Outside-In-Betrachtung), sondern auch die Wirkung auf die Umwelt und die Gesellschaft (Inside-Out-Betrachtung) ergänzt (doppelte Wesentlichkeit) und bewertet.

Integration

von Nachhaltigkeitsaspekten
in das Risikomanagement

Im Sinne der Transparenz erläutern wir die Risikosituation von Vonovia in unserer Jahresberichterstattung ausführlich und veröffentlichen darin im Auftrag des Vorstands eine aktuelle Risikoeinschätzung (Kapitel Chancen und Risiken

→ GB 2020, S. 124 ff.). Die Empfehlungen der TCFD zur Darstellung klimabezogener Risiken berücksichtigen wir ebenfalls umfangreich in diesem Nachhaltigkeitsbericht (s. Abschnitt Umsetzung der TCFD-Empfehlungen → S. 11 f.).

Mögliche Nachhaltigkeitsrisiken von Vonovia

- > Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer
- > Nichteinhaltung des Klimapfads und der CO₂-Intensitäts-Ziele
- > Auswirkungen von Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben und Extremwetterereignissen
- > Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien
- > Nichteinhaltung von gesetzlich geregelten Arbeitsbedingungen wie Mindestlohn- und Sicherheitsstandards sowie von Menschenrechten in der Lieferkette
- > Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement
- > Verstöße gegen den Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie, rechtliche Vorgaben in Bezug auf Bestechung und Korruption
- > Nichterfüllung von Stakeholder-Erwartungen und gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf Diversität
- > Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Erwartungen von Investoren oder Analysten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Darstellung der Risikoeinschätzung auf Nettobasis erfolgt in einer sogenannten Netto-Heatmap: Rote Felder bedeuten hierbei bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken, in gelben Feldern einsortierte Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

2020 wurde das Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“ neu als wahrscheinlich eingestuft (gelbes Risiko). Die deutsche Regierung hat die Einführung eines CO₂-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme beschlossen. Der Preis für CO₂-Emissionen je Tonne ist bis 2025 bereits festgelegt und steigt – beginnend bei 25 € je Tonne im Jahr 2021 – jährlich sukzessive an. Mit dem Klimaschutzprogramm 2030 sollen auch Änderungen im Mietrecht im Hinblick auf die Umlagefähigkeit einer CO₂-Steuer geprüft werden. Wir gehen davon aus, dass die zu Beginn des Jahres 2021 bestehende volle Umlagefähigkeit aber mindestens bis 2022 Bestand haben wird. Für die

nächsten fünf Jahre bewerten wir das potenzielle Risikovolumen in Summe mit einer Höhe zwischen 25 und 100 Mio. €.

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

Siehe ausführlich zu Chancen und Risiken: Geschäftsbericht 2020, Kapitel Chancen und Risiken. [☞](#) [☞](#) **GB 2020, S. 124 ff.**

Nachhaltige Beziehungen zu Geschäftspartnern [102-9, 102-15](#)

Vonovia ist an einer langfristigen, partnerschaftlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit allen Geschäftspartnern gelegen. Dadurch können wir zuverlässig eine hohe Produkt- und Leistungsqualität sicherstellen.

In Deutschland regeln wir die Zusammenarbeit über den [☞](#) **Geschäftspartnerkodex** und den [☞](#) **Code of Conduct**, der zu wirtschaftlich und rechtlich konformem Verhalten und zur Einhaltung der Richtlinien zur Korruptionsprävention im Umgang mit allen Nachunternehmern verpflichtet. Im Zuge der Integration wurde der Vonovia Geschäftspartnerkodex in Österreich 2019 adaptiert. In Schweden erfüllt der Code of Conduct diese Funktion (s. Abschnitt Achtung und Förderung der Menschenrechte, [→ S. 88 ff.](#)).

Das [☞](#) **Vonovia Partnerportal** ist seit dem vergangenen Jahr ein wichtiger Baustein der langfristigen Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern und Lieferanten und dient dem systemgestützten Risiko- und Lieferantenmanagement. Um den administrativen Aufwand zu reduzieren, werden hier zentral alle wichtigen Dokumente und Daten gespeichert, die u. a. als Grundlage für unsere Lieferantenbewertungen und die Auftragsvergabe dienen, wobei wir auch die formelle, technische und soziale Eignung unserer Geschäftspartner sowie deren Weiterentwicklung dokumentieren. Zudem sollen in Zukunft auch Nachunternehmer sukzessive angebunden werden. Mit dem Vonovia Partnerportal prüft der Einkauf im Rahmen der Auswahl von Dienstleistern und Lieferanten, dass die Einhaltung zur Achtung der Menschenrechte gemäß Geschäftspartnerkodex anerkannt wurde. Sollte es zu Unregelmäßigkeiten oder Missachtungen kommen, werden diese Auffälligkeiten entsprechend dokumentiert und in der Regel sanktioniert. Zum Einsatz kommt hierbei das Instrumentarium der Blacklist sowie das SAP-gestützte Hinterlegen von Auftrags- und Zahlsperrern.

Das Vonovia Partnerportal ist zudem direkt mit unserem [☞](#) **Hinweisgebersystem** verlinkt.

2020 haben wir unsere Ausschreibungsprozesse auf einer eigenen Plattform digitalisiert. Insgesamt wollen wir die Transparenz bezüglich unserer Lieferantenbasis erhöhen und Partnerschaften sowie Aufträge papierlos anbahnen. 2021 werden wir die Handwerkerkopplung – ein Tool zur Auftragsabwicklung mit unseren Handwerkern – technisch neu aufsetzen, um die Auftragsabwicklung zu standardisieren und zu vereinfachen. Zudem wollen wir gemeinsam mit unseren strategischen Geschäftspartnern darüber beraten, welche weiteren Funktionen einen Mehrwert bringen könnten und entwickelt werden sollten. Wir werden zudem Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Einkaufsprozesse und das Lieferantenmanagementsystem integrieren sowie die Digitalisierung des Einkaufs vorantreiben. Einen weiteren Fokus werden wir auf die Vorbereitungen für das Lieferkettengesetz bei uns im Unternehmen legen.

Informationen & Kennzahlen

101	ESG-Ratings und -Indizes
104	Über diesen Bericht
107	Kennzahlen
129	GRI Content Index
135	Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
137	Kontakt, Impressum

ESG-Ratings und -Indizes

☒ 103-3

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

Wichtige Entscheidungshilfen für Investitionen stellen dabei die Bewertung unseres Unternehmens in anerkannten Nachhaltigkeitsratings und daraus resultierenden Indizes dar. Wir beteiligen uns deshalb an unterschiedlichen nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsratings und -benchmarks. Dadurch können wir unsere Nachhaltigkeitsleistung und relevante Kennzahlen gegenüber anerkannten Standards und unserem Wettbewerb messen und darstellen (s. Kapitel Attraktivität am Kapitalmarkt, → s. 93 f.).

Ausgewählte Teilnahmen und Ergebnisse – ESG-Ratings:



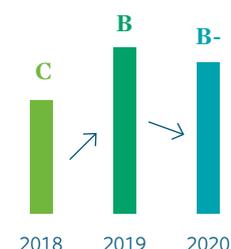
EPRA – sBPR

Die European Public Real Estate Association (EPRA) bewertet die Nachhaltigkeitstransparenz von börsennotierten Immobilienunternehmen anhand der EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Zusätzlich zum Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen wir hierfür jedes Jahr einen separaten EPRA-Bericht, der als Grundlage für die Bewertung dient. 2020 erhielten wir zum dritten Mal infolge den Gold-Award für unsere Leistung in den Bereichen Governance, Umwelt und Soziales.



CDP – Climate Change

Das Carbon Disclosure Project (CDP) unterstützt Unternehmen dabei, ihre Umweltleistung und die damit verbundenen Chancen und Risiken zu messen und managen. Vonovia nimmt seit 2017 am Climate-Change-Programm des CDP teil. Im Jahr 2020 erhielten wir für unsere Leistung den Score „B-“. Wir bewegen uns damit auf einem Level mit unserer Peer-Group und sind besser als der globale bzw. europäische Durchschnitt.





Sustainalytics

Sustainalytics ist ein unabhängiger, innovativer Dienstleister von Responsible Investment Services. Bei der Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen und Ländern greift Sustainalytics auf den ESG-Ansatz zurück. Im ESG Company Rating konnte sich Vonovia von 58 auf 83 Punkte verbessern. Im ESG Risk Rating erhielten wir eine Bewertung von 7,7 und sind damit in der niedrigsten Risikokategorie „vernachlässigbare Risiken“ eingeordnet.

ESG Company Rating



ESG Risk Rating



S&P Global CSA

Das S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von über 7.300 internationalen Unternehmen. In die Bewertung fließt die Performance in 61 industriespezifischen Kriterien ein, die Unternehmen dabei leiten sollen, soziale und ökologische Herausforderungen mit der Unternehmensstrategie zusammenzubringen. Im Jahr 2020 konnte Vonovia die erreichte Punktzahl mit 57 von 100 möglichen Punkten mehr als verdoppeln und das Ergebnis vom Vorjahr (23 Punkte) verbessern.



ISS-oekom – ESG Corporate Rating

ISS-oekom untersucht das ESG-Management eines Unternehmens anhand von bis zu 100, häufig branchenspezifischen, Kriterien. Vonovia hat 2020 erstmals den Prime Status, der eine herausgehobene Performance im Vergleich zu den Peers verdeutlicht, erhalten und konnte sich in der Bewertung von C- in den Jahren 2018 und 2019 auf C verbessern.



MSCI – ESG Research

MSCI ESG Research bewertet Unternehmen nach ihrer ESG-bezogenen Risikoexposition und ihrem Umgang mit diesen Risiken im Vergleich zu anderen Unternehmen auf einer Skala von AAA bis CCC. Im jährlichen Ranking wurden wir 2019 von ‚BBB‘ auf ‚A‘ hochgestuft und konnten dieses Ergebnis auch 2020 halten.





GRESB

Aufgrund methodischer Veränderungen bei der Bewertung des GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), eines von Investoren initiierten Bewertungssystems für die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen, haben wir uns dazu entschlossen, im Jahr 2020 erstmals nicht mehr teilzunehmen und werden dies auch im Jahr 2021 nicht tun. Unsere Begründung haben wir transparent in einem [offenen Brief](#) kommuniziert. Im Jahr 2019 erhielten wir hier 58 Punkte.

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA

ESG-Indizes:

Dow Jones Sustainability Index Europe

Die herausragende Verbesserung im S&P CSA führte dazu, dass wir im Jahr 2020 erstmals in den Dow Jones Sustainability Index (DJSI) Europe aufgenommen wurden. Der DJSI ist eine Gruppe Aktienindizes, die sowohl ökonomische, ökologische und soziale Kriterien berücksichtigt und vom Dow Jones Verlagshaus und dem Schweizer Unternehmen S&P Global (ehemals SAM) 1999 ins Leben gerufen worden ist. S&P Global wählt dafür anhand von Positivkriterien die nachhaltigsten Unternehmen zur Aufnahme in den Index aus.

DAX 50 ESG

2020 wurde Vonovia in den neuen Index DAX 50 ESG aufgenommen. Unternehmen, die dort gelistet sind, müssen bestimmte ökologische, soziale und Governance-Kriterien erfüllen. Insgesamt wurden 50 Unternehmen aus dem DAX, dem MDAX und dem TecDAX in den Index aufgenommen. Vonovia wurde mit der drittbesten ESG-Performance im Index bewertet.

Über diesen Bericht

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

Inhalte und Struktur des Berichts

Dies ist unser sechster Nachhaltigkeitsbericht. Auch in diesem Jahr bauen wir unsere Berichterstattung weiter aus. Dabei lösen wir die getrennte Darstellung über unsere schwedischen und österreichischen Aktivitäten auf und integrieren diese – als weiteren Schritt zu einer konsolidierten Konzernberichterstattung – vollumfänglich in die jeweiligen inhaltlichen Kapitel. In diesem Jahr beziehen wir auch unser 2019 akquiriertes und wirtschaftlich vollkonsolidiertes Tochterunternehmen Hembla AB aus Schweden mit ein, sofern die Datengrundlage dies bereits zulässt.

Der Bericht stellt unsere Unternehmensleistung auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Informationen dar. Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten zu anderen Marktteilnehmern zu ermöglichen. Nicht zuletzt die Diskussionen in der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050, siehe Kapitel CO₂-Reduktion Immobilienbestand/ Energetische Modernisierungen → [S. 23 f.](#)) haben gezeigt, wie herausfordernd der Anspruch an die Vergleichbarkeit von Kennzahlen in der Wohnungswirtschaft sein kann.

Thematische Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsberichts bilden die sieben Handlungsfelder, die wir im Rahmen unserer 2020 aktualisierten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert haben:

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

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

Berichtsrahmen

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den Global Reporting Initiative (GRI) Standards (in ihrer Fassung von 2016) Option „Kern“ erstellt. Liegen aktuellere Fassungen der GRI Standards vor, so haben wir diese angewendet. Den entsprechenden GRI-Index finden Sie im Anhang dieses Berichts (→ [S. 129 f.](#)). Die GRI haben wir über die Anwendung der GRI Standards und die Veröffentlichung des vorliegenden Berichts informiert.

Der Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia erscheint jährlich. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2020 (1. Januar bis 31. Dezember 2020) und schließt damit lückenlos an den [☒ Nachhaltigkeitsbericht 2019](#) an, der im Juni 2020 veröffentlicht wurde.

Die Vonovia SE ist darüber hinaus als kapitalmarktorientiertes Unternehmen verpflichtet, Angaben gemäß §§ 315b, 315c i.V.m. §§ 289c bis 289e HGB (sog. nichtfinanzielle Konzernklärung) zu machen. Die erforderlichen Reportinganforderungen wurden im Rahmen des Lageberichts im [☒ Geschäftsbericht 2020](#), der am 4. März 2021 veröffentlicht wurde, umgesetzt.

Im vergangenen Jahr haben wir unsere seit 2017 gültige Wesentlichkeitsanalyse aktualisiert. Hierzu haben wir Mitte 2020 eine strukturierte Stakeholder-Befragung und Experteninterviews sowie Managementworkshops innerhalb des Unternehmens zur Identifizierung und Validierung der wesentlichen Themen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesen Bericht eingeflossen (siehe Kapitel Wesentliche Themen, → [S. 14 f.](#)). Entsprechend den GRI Standards wurden die Berichtsinhalte nach dem Kriterium der Wesentlichkeit ausgewählt.

Um transparent und umfangreich den vielfältigen Stakeholder-Interessen zu begegnen, orientieren wir uns – zusätzlich zum GRI – auch an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR) (in ihrer dritten Version von 2017). Hierzu erstellen wir einen eigenständigen EPRA-Bericht, den wir auf unserer Webseite

veröffentlichen. Zusätzlich erstellen wir für den Berichtsrahmen Real Estate des Sustainability Accounting Standards Board (SASB) ein Mapping der Indikatoren zu den in diesem Bericht veröffentlichten Inhalten. Auch dieses werden wir – analog zum EPRA-Bericht – außerhalb des Nachhaltigkeitsberichts auf unserer [Webseite](#) zur Verfügung stellen.

Unsere Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) haben wir bereits in der nichtfinanziellen Erklärung im Geschäftsbericht in Form eines entsprechenden Index dargestellt. Auch in diesem Bericht greifen wir die Empfehlungen auf und erweitern unsere Berichterstattung hierzu (s. Abschnitt Umsetzung der TCFD-Empfehlungen → S. 11 f.).

Die Erhebung und Berechnung der Umweltkennzahlen erfolgte leitend durch das Controlling sowie unterstützend durch die Bereiche Facility-Management, Portfoliomanagement, Portfoliocontrolling, Technischer Service, Vonovia Energie- und Service GmbH, Kundenservice, Datenmanagement, Development/Neubau, Geschäftsentwicklung und Einkauf. Die Kennzahlen im Bereich Mitarbeiter wurden über die Personalabteilung erfasst und konsolidiert. Aussagen über das Lieferantenmanagement (Beschaffung) erstellte der Zentrale Einkauf. Kennzahlen aus dem Bereich Governance lieferte der Bereich Recht.

Sowohl die nichtfinanzielle Erklärung im Geschäftsbericht als auch dieser Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer Prüfung durch den Abschlussprüfer KPMG. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde mit begrenzter Sicherheit geprüft (siehe Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers, → S. 135 f.). Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb dieses Berichts stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung. Ebenfalls exkludiert aus den Prüfungshandlungen sind die sogenannten „Projektsteckbriefe“, die sich in den inhaltlichen Kapiteln dieses Berichts finden. Diese sind grafisch durch eine Umrandung sowie die Überschrift Projekt eindeutig markiert.

Organisatorische Systemgrenzen/ Konsolidierungskreis

Die vorliegenden Kennzahlen fokussieren sich auf die Tätigkeiten der Vonovia SE in Deutschland, Österreich und Schweden nach dem „financial control“-Ansatz. Im Gegensatz zu den Vorjahren haben wir im vorliegenden Bericht alle Akquisitionen, die im Geschäftsjahr 2020 getätigt wurden, mitberücksichtigt. Dies betraf die Akquisitionen des Projektentwicklers Bien-Ries, der zum 2. April 2020 erworben wurde, sowie von H&L Immobilien GmbH, die zum 30. Dezember 2020 von Vonovia erworben wurde. Abweichungen von dieser Regel werden in den jeweiligen Text- oder Kennzahlenteilen kenntlich gemacht. Diese grundsätzliche Definition des Berichtsumfangs des Nachhaltigkeitsberichts zu den konsolidierten Gesellschaften wird regelmäßig für den jeweils nächsten Berichtszyklus überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Für einige Kennzahlen – Energiedaten und damit verbunden CO₂-Emissionen Portfolio Österreich, Verbrauchsdaten Bürostandorte, Abfallaufkommen Portfolio und Bürostandorte – führen neue Berechnungsmethoden dazu, dass Neuberechnungen der Vorjahresergebnisse („Restatements“) durchgeführt wurden. Dies ist in den jeweiligen Kennzahlentabellen entsprechend gekennzeichnet.

CO₂-Emissionen

Der für die CO₂-Bilanz relevante Konsolidierungskreis wurde in Übereinstimmung mit dem Konsolidierungskreis der restlichen Umweltkennzahlen definiert.

Die Berechnung der CO₂-Emissionen erfolgte in Übereinstimmung mit dem Greenhouse Gas Protokoll (GHG Protocol), dem international anerkannten Standard für die Berechnung von CO₂-Emissionen. Die CO₂-Emissionen wurden in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) berechnet. CO₂e ist eine standardisierte Einheit zur Bewertung des relativen Beitrags zum Treibhauseffekt verschiedener Gase. Klimaschädliche Emissionen treten nicht nur in Form des bekanntesten Vertreters Kohlendioxid (CO₂) auf. Weitere Gase, wie beispielsweise Methan (CH₄) oder Distickstoffmonoxid (N₂O), werden mithilfe eines Umrechnungsfaktors in CO₂-Äquivalente übertragen und erleichtern so die Vergleichbarkeit in Hinblick auf ihre Klimaschädlichkeit. Einzig die Berechnungen der Einsparungen von Emissionen aus Modernisierungen und Heizungserneuerung stellen wir in Tonnen CO₂ dar und nicht in CO₂-Äquivalenten.

Bei der Berechnung der CO₂-Emissionen haben wir im laufenden Geschäftsjahr eine Aktualisierung der Datenquellen und Harmonisierung der Emissionsfaktoren vorgenommen (siehe auch Kapitel CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierungen, → S. 23 ff.). Die Werte sind dadurch nicht direkt mit denen der Vorjahre vergleichbar.

Für die Berechnung der Emissionen wurden überwiegend die CO₂e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 4.95 (für 2018/ 2019) und 5.0 (für 2020) angewandt. GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme) ist ein international anerkanntes Bilanzierungsmodell für Energie- und Stoffströme mit integrierter Datenbank. Das Bilanzierungsmodell berechnet für alle Prozesse und Szenarien sogenannte Lebenswege (life-cycles), das heißt, es berücksichtigt von der Primärenergie- bzw. Rohstoffgewinnung bis zur Nutzenergie bzw. Stoffbereitstellung alle wesentlichen Schritte und bezieht auch den Hilfsenergie- und Materialaufwand zur Herstellung von Energieanlagen und Transportsystemen mit ein. Die GEMIS-Daten wurden aufgrund der Empfehlung durch die IW.2050, ihrer allgemeinen Akzeptanz sowie aus Gründen der Aktualität und Konsistenz gewählt. Sollten vereinzelt andere Emissionsfaktoren Anwendung finden, so ist dies entsprechend gekennzeichnet.

Portfolio

Die CO₂-Bilanzierung der Emissionen des Portfolios erfolgt entsprechend der Kategorisierung „Financial Control Approach“. Dementsprechend sind die Emissionen, die durch den Betrieb des Portfolios entstehen, in Scope 1 und Scope 2 auszuweisen. Dies erfolgt mit Blick auf die tatsächlich ausgeübte finanzielle Kontrolle über das Portfolio, die für einen überwiegenden Anteil der Flächen des Portfolios (Region Deutschland 97%, Region Österreich 85%, Region Schweden 100%) gegeben ist. Für den Rest des Portfolios, der sich im Minderheitseigentum befindet, erfolgt die Berichterstattung der Emissionen vollständig im Rahmen des Scope 3.

Geschäftsbetrieb

Für den überwiegenden Teil der durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Emissionen wurden ebenso die CO₂e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 4.95 (für 2018/ 2019) und 5.0 (für 2020) angewandt. Für die Berechnung der Market-based-Emissionen von Strom wurden die konkreten Emissionsfaktoren der Stromversorger verwendet und in CO₂e-Emissionen umgerechnet. Für die Berechnung der Scope-3-Emissionen der Kategorie Dienstreisen wurden für Bahnreisen die Emissionsfaktoren der Deutschen Bahn bzw. der Österreichischen Bahn benutzt. Für Schweden erfolgt aus technischen Gründen bisher keine Ausweisung der Dienstreisen. Für die Flugreisen wurden die GHG-Protocol-Faktoren der externen Reiseagenturen angewandt.

Kennzahlen

In diesem Kapitel finden Sie ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen unseres Unternehmens. Wir berichten diese differenziert nach Ländern (Deutschland, Österreich und Schweden) sowie konsolidiert für den Gesamtkonzern.

Portfoliobeschreibung

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Übergeordnete Kennzahlen ¹⁾							
102-10							
Anzahl Mieteinheiten	Anzahl	337.988	400.082	422.252	359.071	22.761	40.420
davon Wohnen	%	98,9	98,7	98,4	98,9	97,3	94,6
davon Gewerbe	%	1,1	1,3	1,6	1,1	2,7	5,4
Mietfläche	m ²	21.506.455	25.991.328	27.545.128	22.765.005	1.804.164	2.975.959
davon Wohnen	%	97,1	96,5	96,4	97,4	91,2	92,0
davon Gewerbe	%	2,9	3,5	3,6	2,6	8,8	8,0
Altersklassenverteilung Wohnungsbestand	Anzahl	334.218	394.850	415.688	355.285	22.155	38.248
davon bis 1939	%	14,0	12,8	12,1	13,5	7,8	1,1
davon 1940-1949	%	1,7	2,3	2,3	2,0	6,9	1,6
davon 1950-1959	%	29,6	26,9	25,7	29,1	6,5	5,8
davon 1960-1969	%	20,9	21,4	22,2	20,8	10,9	42,1
davon 1970-1979	%	17,8	18,6	19,7	17,8	12,8	41,3
davon 1980-1989	%	8,5	8,7	8,9	8,5	19,5	6,1
davon 1990-1999	%	7,0	7,9	7,5	7,3	20,5	1,8
davon 2000-2009	%	0,5	0,9	0,8	0,5	7,8	0,0
davon ab 2010	%	0,1	0,6	0,8	0,5	7,3	0,2
Anzahl denkmalgeschützter Gebäude	Anzahl	4.415	4.456	4.461	4.453	8	0

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

Umweltkennzahlen 302-1, 302-3, 302-4, 302-5, 303-5, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, 306-2

Im Folgenden finden Sie die Umweltkennzahlen – differenziert nach Kennzahlen für den Gebäudebestand (Portfolio), für das Development/Neubau, für den Geschäftsbetrieb, für Erneuerbare Energien sowie für den Carbon Footprint

(CO₂-Bilanzen). Zu den hier dargestellten ausgewählten Kennzahlen finden Sie inhaltliche Erläuterungen in den Kapiteln Umwelt und Klima → **S. 21 ff.** sowie Nachhaltiges Bauen und Entwickeln → **S. 38 ff.** Nähere Erläuterungen zur Anwendung der Empfehlungen der TCFD finden Sie im Abschnitt der TCFD-Empfehlungen → **S. 11 f.**

Umweltkennzahlen Portfolio

Kennzahlen	Einheit	2018	2019 ¹⁾	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Energieverbrauch im Portfolio					302-1, 302-3		
Energieverbrauch ²⁾	MWh	3.565.044	4.318.235	4.548.951	3.619.238	356.616	573.098
Energieintensität							
Energieintensität Mietfläche	kWh/m ²	166,1	166,1	165,1	159,0	197,7	192,6
davon aus Wärmeversorgung	kWh/m ²	163,8	163,5	160,9	156,9	193,4	172,3
davon aus Allgemeinstromverbrauch	kWh/m ²	2,4	2,6	4,2	2,1	4,3	20,3
Energieintensität je Mieteinheit	MWh/ME	10,6	10,8	10,8	10,1	15,7	14,2
davon aus Wärmeversorgung	MWh/ME	10,4	10,6	10,5	9,9	15,3	12,7
davon aus Allgemeinstromverbrauch	MWh/ME	0,2	0,2	0,3	0,1	0,3	1,5
Wärmeverbrauch im Portfolio³⁾							
Wärmeverbrauch im Portfolio	MWh	3.513.857	4.249.600	4.433.194	3.571.711	348.860	512.624
aus erneuerbaren Quellen	%	0	0	0,4	0	2,3	2,2
aus nicht erneuerbaren Quellen	%	100	100	99,6	100	97,7	97,8
Erdgas	MWh	1.886.284	2.086.988	2.090.876	1.967.575	123.301	0
Fernwärme	MWh	1.344.131	1.799.648	2.029.574	1.370.650	162.660	496.264
Heizöl	MWh	170.608	207.233	181.555	150.550	28.848	2.157
Strom	MWh	61.340	98.131	74.596	45.568	26.074	2.954
Kohle	MWh	51.494	47.672	37.367	37.367	0	0
sonstige ⁴⁾	MWh	-	9.927	19.226	0	7.977	11.249
Stromverbrauch Allgemeinflächen							
Stromverbrauch Allgemeinflächen gesamt	MWh	51.187	68.635	115.757	47.527	7.756	60.474
aus erneuerbaren Quellen ⁵⁾	%	36,5	46,7	77,3	96,0	81,4	62,1
aus nicht erneuerbaren Quellen ⁵⁾	%	63,5	53,3	22,7	4,0	18,6	37,9

¹⁾ Korrektur der für 2019 ausgewiesenen Werte aufgrund der rückwirkenden Berechnung der Region Österreich mit Energieausweisdaten.

²⁾ Zusammengesetzt aus Stromverbrauch auf den Allgemeinflächen des Portfolios und gesamtem Wärmeverbrauch im Portfolio (lt. Energieausweisen, berechnet für Wohn- und Allgemeinfläche).

³⁾ Ab 2020 Berechnung anhand von Energieausweisen für alle Regionen. Bei der Berechnung der genutzten Wärmeenergie wurden die Mietflächen entsprechend ENEC 2014 §19 (2) mittels 20 % Aufschlag für die Allgemeinflächen auf die gesamte Gebäudefläche hochgerechnet. Nenner dieser Kennzahl bleibt aber die Mietfläche ohne Allgemeinflächen.

⁴⁾ Unter Sonstige werden zusammengefasst: Biomasse, Solarthermie, Wärmepumpen.

⁵⁾ Berechnung anhand des Anteils erneuerbarer Energien im schwedischen Strommix lt. schwedischer Energieagentur, im österreichischen Strommix lt. Stromkennzeichnungsbericht E-Control 2020 (jeweils location-based approach). Für die Region Deutschland seit 2020 alle über die VESG gehandelten Mengen mittels Herkunftsnachweis 100 % Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht. Rest sowie zuvor: Strommix Deutschland.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Sanierungen							
Anzahl modernisierte Gebäude	Anzahl	ca. 2.300	1.745 ¹⁾	1.382	1.283	32	67 ²⁾
Anzahl modernisierte Mieteinheiten	Anzahl	ca. 18.000	14.229 ¹⁾	11.299	10.508	600	191 ²⁾
Mietfläche modernisiert	Mio. m ²	ca. 1,1	0,88	0,69	0,63	0,04	0,02 ²⁾
Anzahl der Mieteinheiten mit Heizungserneuerungsprojekten	Anzahl	ca. 13.000	7.939	7.247	7.174	0	73 ²⁾
Sanierungsquote	%	ca. 5	3,6	2,7	2,9	2,6	0,5 ²⁾
Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzerhalt	Mio. €	430,4	481,6	592,0	515,6	47,5	28,9
Instandhaltungsintensität	€/m ² /a	17,7	19,0	22,3	23,3	28,6	10,6
Aufwendungen Modernisierung	Mio. €	904,7	996,5	908,4	705,0	1,5	201,9
Modernisierungsintensität	€/m ² /a	37,2	39,4	34,2	31,8	0,9	73,9
Investition in den Bestand	Mio. €	1.335,1	1.478,1	1.500,4	1.220,6	49,0	230,8
Investitionsintensität Bestand	€/m ² /a	55,0	58,4	56,6	55,1	29,5	84,4
Aufwendungen Neubau	Mio. €	234,3	493,0	435,5	341,5	82,9	11,2
Investition gesamt	Mio. €	1.569,4	1.971,1	1.935,9	1.562,1	131,9	242,0
modernisierte Mieteinheiten mit KfW-Mitteln	Anzahl	20.676	10.146	4.906	4.906	0	0

¹⁾ Ausschluss der reinen Heizungsmodernisierungen in den Regionen Schweden und Österreich zur Angleichung der Berechnung an die Region Deutschland führt zur Korrektur des im Vorjahr berichteten Wertes.

²⁾ Berücksichtigt wurden für die Region Schweden analog zum Vorjahr Sanierungen und Modernisierungen mit einer gesamten Investitionssumme von mehr als 500 € pro Quadratmeter Mietfläche pro Wirtschaftseinheit.

Kennzahlen	Einheit	2018 ¹⁾	2019 ²⁾	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Energieeffizienzstandards nach Endenergieeffizienzklasse³⁾							
Mietfläche	m ²	21.506.455	25.991.328	27.545.128	22.765.005	1.804.164	2.975.959
davon Energieklasse A+	%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	0,0
davon Energieklasse A	%	0,5	0,6	0,8	0,8	2,6	0,0
davon Energieklasse B	%	7,6	7,0	7,7	8,5	10,6	0,6
davon Energieklasse C	%	19,8	17,8	18,9	21,5	11,5	4,0
davon Energieklasse D	%	24,3	23,7	24,8	25,7	12,7	24,7
davon Energieklasse E	%	18,8	19,1	18,7	17,8	11,3	30,8
davon Energieklasse F	%	12,2	12,8	11,6	10,4	15,0	18,3
davon Energieklasse G	%	5,8	6,0	4,7	4,5	12,0	2,0
davon Energieklasse H	%	4,0	3,9	3,2	2,9	12,0	0,3
davon nicht ausgewiesen	%	6,9	9,0	9,3	7,8	11,9	19,3

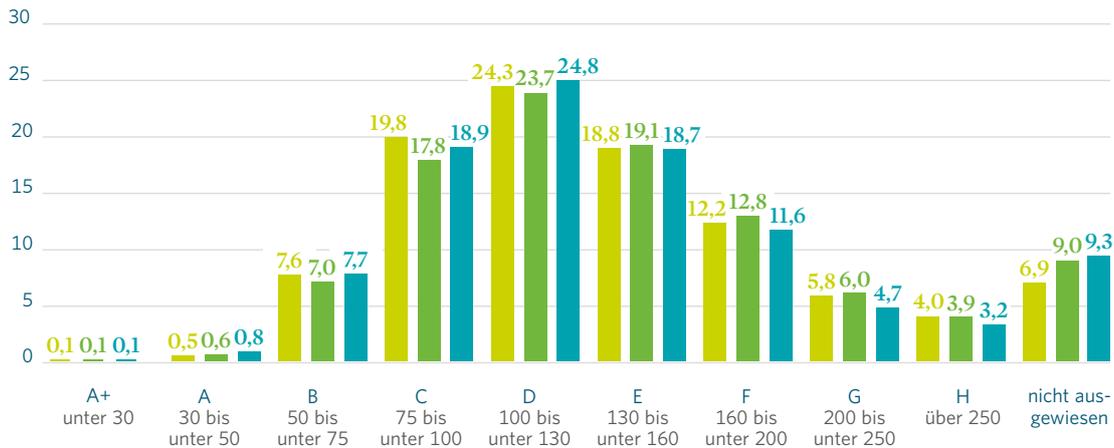
¹⁾ Exkl. des im laufenden Jahr 2018 erworbenen Bestands BUWOG Deutschland.

²⁾ Anpassung der Zahlen für 2019 aufgrund nachträglicher Berücksichtigung der Region Österreich, aktualisierter Energieausweisdatenbasis der Region Deutschland sowie Berechnungskorrektur.

³⁾ Bestand inkl. denkmalgeschützter Gebäude exkl. reiner Parkgebäude. Einordnung aller Gebäude nach deutscher Endenergieklasseneinteilung. Keine Like-for-like-Betrachtung, daher wird die Veränderung auch über Ankäufe beeinflusst.

Energieeffizienzstandards im Portfolio (Vonovia Gesamt) – 27,5 % in Effizienzklasse C oder besser*

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



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

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020 ¹⁾	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Frishwasserverbrauch Portfolio					303-5		
Wasserverbrauch	Mio. m³	43,8	45,2	53,2	44,4	3,0	5,8
Wasserintensität	m³/m²	2,04	1,98	1,93	1,95	1,65	1,95

¹⁾ Für das Geschäftsjahr 2020 erstmalige Berücksichtigung der Regionen Österreich und Schweden.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020 ¹⁾	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Abfallaufkommen Portfolio					306-2		
Abfallaufkommen	t	479.795	485.828	519.402	472.490	22.007	24.906
davon Restmüll ²⁾	%	35,6	37,0	36,3	35,4	37,5	51,9
davon Altpapier	%	36,2	34,7	33,4	35,6	17,1	4,8
davon Recycling ³⁾	%	7,6	7,8	9,1	7,7	18,9	27,3
davon Biomüll	%	20,5	20,4	21,3	21,3	26,5	16,0
Recyclingquote ⁴⁾	%	64,4	63,0	63,7	64,6	62,5	48,1

¹⁾ Für das Geschäftsjahr 2020 erstmalige Berücksichtigung der Regionen Österreich und Schweden.

²⁾ Bildet ausschließlich für die Region Schweden das Restmüllaufkommen inkl. Sperrmüllaufkommen ab, ansonsten ist das Sperrmüllaufkommen exkludiert.

³⁾ Region Deutschland und Österreich: Glas, Verpackung, Metalle, Holz, Kunststoffe, Textilien. Region Schweden: Material aus Recyclingzentren und Verpackungsabfälle.

⁴⁾ Umstellung Berechnung Recyclingquote von Kostenanteil auf Anteil am Abfallaufkommen in Tonnen. Die Recyclingquote berücksichtigt neben dem Recyclingaufkommen ebenso die Wiederverwendbarkeit von Altpapier und Biomüll.

Development und Neubau

Fertigstellung Neubau

Kennzahlen	Einheit	2020	2020 nach Regionen		
			Deutschland	Österreich	Schweden
Allgemeine Projektdaten					302-5
Mieteinheiten ¹⁾	Anzahl	2.096	1.509	390	197
Mietfläche	m ²	156.828	109.157	38.423	9.248
davon Wohnen	%	88,9	97,9	60,8	100
davon Gewerbe	%	5,5	1,0	19,7	0
davon soziale Einrichtungen ²⁾	%	5,6	1,1	19,5	0
Gesamte Grundstücksflächen	m ²	199.113	176.117	18.918	4.078
davon Grünfläche	%	27,9	27,1	34,6	31,6
Energie und Wärmeversorgung					302-5
Mietfläche ohne Aufstockungen	m ²	134.297	92.491	38.423	3.383
davon Fernwärme ³⁾	%	65,1	49,3	100	100
davon mit erneuerbaren Energieträgern/ Hybridsystemen ⁴⁾	%	14,9	21,6	0	0
davon fossile Energieträger ⁵⁾	%	20,1	29,1	0	0
davon Primärenergiebedarf ≤30 kWh/m ² a	%	25,6	37,2	0,0	0,0
davon Primärenergiebedarf >30 und ≤50 kWh/m ² a	%	41,2	48,7	26,8	0,0
davon Primärenergiebedarf >50 und ≤75 kWh/m ² a	%	23,7	14,1	42,0	77,3
davon Primärenergiebedarf >75 kWh/m ² a	%	9,5	0,0	31,2	22,7
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf ⁶⁾	kWh/m ² a	35,7	29,5	52,2	73,8
Installierte Leistung Photovoltaik-Anlagen	kWp	233	198	35	0
Mobilität⁷⁾					302-5
Anteil Projekte mit E-Ladestationen ⁸⁾	%	32,3	30,8	33,3	50,0
Anteil Projekte mit Leerverrohrung für E-Ladestationen	%	25,8	26,9	33,3	0,0
Anzahl Fahrradabstellplätze pro Mieteinheit	Ø	1,7	1,8	1,4	1,9
Anzahl Fahrzeugstellplätze pro Mieteinheit	Ø	0,9	0,9	1,1	0,5
Gehminuten zur nächsten öffentlichen Verkehrsanbindung	Ø	3,4	3,6	2,0	6,3
<p>¹⁾ Sowohl Projekte to hold als auch to sell berücksichtigt. Inklusive Gewerbe, daher nicht identisch mit Ausweis Wohneinheiten im Geschäftsbericht (2088 WE). Relativkennzahlen beziehen sich auf Mietfläche.</p> <p>²⁾ Ab Erhebung 2020 eingeführte Kategorie umfasst Kindergärten, Schulen, Heime und vergleichbare Einrichtungen.</p> <p>³⁾ Separate Darstellung, da in Fernwärmeversorgung sowohl erneuerbare als auch fossile Energieträger einfließen können.</p> <p>⁴⁾ Mindestens anteilige Versorgung durch erneuerbare Energieträger: Biogas, Biomasse, Holzpellets und Wärmepumpe (Zusatzbedingung: Wärmepumpe muss tw. mit EE versorgt werden (Solarthermie, Erdwärme, PV o. ä.)).</p> <p>⁵⁾ Fossile Energieträger: Erdgas, Erdöl, nicht erneuerbar generierter Strom.</p> <p>⁶⁾ Bezogen auf fertiggestellte Mietfläche ohne Aufstockungen und ohne reine Gewerbegebäude (analog Sustainability-Performance-Index-Indikator).</p> <p>⁷⁾ Berechnet ausschließlich auf Basis der fertiggestellten Projekte ohne Berücksichtigung von Aufstockungsprojekten.</p> <p>⁸⁾ E-Ladestationen können öffentlich zugänglich oder einem privaten Stellplatz zugeordnet sein.</p>					

Projektpipeline Neubauten

Kennzahlen	Einheit	2020	2020 nach Regionen		
			Deutschland	Österreich	Schweden
Projekt-Pipeline Neubauten¹⁾					302-5
Mieteinheiten ²⁾	Anzahl	11.040	7.737	2.846	457
Mietfläche	m ²	782.659	559.610	201.349	21.700
davon Wohnen	%	95,7	95,8	95,0	99,5
davon Gewerbe	%	3,9	3,7	5,0	0,5
davon soziale Einrichtungen ³⁾	%	0,3	0,5	0,0	0,0
davon Fertigstellung 2021	%	21,7	25,0	9,7	49,0
davon Fertigstellung 2022	%	40,1	31,2	65,0	39,6
davon Fertigstellung 2023	%	34,5	38,7	25,4	11,5
davon Fertigstellung nach 2023	%	3,6	5,1	0,0	0,0

¹⁾ Projekte in Bau und Projekte mit geplantem Baubeginn im Jahr 2021. Sowohl Projekte to hold als auch to sell berücksichtigt. Relativkennzahlen beziehen sich auf Mietfläche.

²⁾ Inkl. Gewerbe, daher nicht identisch mit Ausweis Wohneinheiten im Geschäftsbericht (10.951 WE).

³⁾ Kindergärten, Schulen, Heime und vergleichbare Einrichtungen.

Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Energieverbrauch Geschäftsbetrieb¹⁾					302-1, 302-3		
Energieverbrauch	MWh	29.093	30.001	28.163	25.005	2.699	459
davon Stromverbrauch	MWh	9.624	11.225	8.995	7.879	916	200
Anteil des Stromverbrauchs aus erneuerbarer Energie ²⁾	%	42,0	60,4	72,2	69,4	100,0	56,4
Wärmeverbrauch	MWh	19.469	18.776	19.168	17.126	1.783	259
davon Erdgas	MWh	9.904	4.909	4.632	4.388	245	0
davon Fernwärme	MWh	9.565	13.867	13.722	12.738	984	0
davon Sonstiges ³⁾	MWh	-	-	813	0	555	259
Energieintensität	kWh/m ²	148,1	163,7	157,8	155,3	190,7	134,7
Wasserverbrauch Geschäftsbetrieb⁴⁾					303-5		
Wasserverbrauch	m ³	61.489	103.328	68.448	57.265	11.183	-
Wasserintensität	m ³ /m ²	0,33	0,53	0,39	0,36	0,79	-

¹⁾ 2018 umfasst ausschließlich deutsche Bürostandorte, 2019 umfasst Standorte Deutschland und Österreich, 2020 zusätzlich Energieverbrauch der Bürostandorte Schweden (hiervon Wärmeverbrauch aus Energieausweisangaben). Teilweise eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund verzögerter Ist-Datenverfügbarkeit. Korrektur der Vorjahreswerte zwecks Berücksichtigung des kompletten Bürogebäudebestands der jeweiligen Regionen mittels Hochrechnung für alle angegebenen Geschäftsjahre.

²⁾ Der Anteil erneuerbare Energien beruht wenn vorliegend auf den Angaben der einzelnen Energieversorger je Standort (market-based approach). Alternativ wurde für die Region Deutschland der deutsche Strommix lt. BDEW (location-based approach) angewandt.

³⁾ Die sonstigen Energieträger umfassen Heizöl und Wärmepumpen.

⁴⁾ Der Wasserverbrauch sowie die Wasserintensität berücksichtigen ausschließlich deutsche und österreichische Bürostandorte. Teilweise eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund verzögerter Ist-Datenverfügbarkeit. Korrektur der Vorjahreswerte zwecks Berücksichtigung des kompletten Bürogebäudebestandes der jeweiligen Regionen mittels Hochrechnung.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden ¹⁾	
Abfallaufkommen Geschäftsbetrieb²⁾							306-2	
Gesamtmenge an gewerblichen Siedlungsabfällen	t	667	899	811	607	203	-	
davon recycelte gewerbliche Siedlungsabfälle ³⁾	%	40,2	45,5	31,5	28,5	40,5	-	
davon Restmüll gewerbliche Siedlungsabfälle	%	59,8	54,5	68,5	71,5	59,5	-	
Sonstiges Abfallaufkommen ⁴⁾	t	63	0	93	38	55 ⁵⁾	-	

¹⁾ Bisher keine Erhebung für die Region Schweden.
²⁾ Restatement des Abfallaufkommens für 2018 und 2019 aufgrund veränderter Berechnungsgrundlage: bis 2019 nur Standorte >500 m² Bürofläche berücksichtigt, jetzt Hochrechnung auf alle Geschäftsstandorte.
³⁾ Rückgang der Recyclingquote 2020 aufgrund verbesserter Datenlage für Restmüll im Vergleich zu den Vorjahren und recyclebaren Abfallarten.
⁴⁾ Sonstiges Abfallaufkommen beinhaltet Sperrmüll, Holz, Eisen und Stahl.
⁵⁾ Erhöhtes sonstiges Abfallaufkommen in der Region Österreich aufgrund Umzug in neue Unternehmenszentrale.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden	
Mobile Verbrennung Geschäftsbetrieb¹⁾							302-1	
Kraftstoffverbrauch	MWh	69.164	76.190	76.108	74.252	303	1.553	
davon Diesel	MWh	66.584	71.792	72.002	70.672	91	1.239	
davon Benzin	MWh	2.580	4.373	4.085	3.559	211	314	
davon Sonstige ²⁾	MWh	-	25	22	22	0	0	
Fahrzeuge (Jahresdurchschnitt)	Anzahl	4.809	5.265	5.685	5.407	34	244	
Zurückgelegte Strecke	Mio. km	83,6	92,7	104,9	101,6	0,4	3,0	
Durchschnittlicher Kraftstoffverbrauch	l/100 km	8,3	8,2	7,3	7,3	9,3	5,3	
Durchschnittliche Emissionen	gCO ₂ e/km	252	250	221	223	260	159	

¹⁾ Es wurden ausschließlich die Kraftstoffverbräuche des Fuhrparks berücksichtigt. Erstmalige Datenerhebung Region Schweden im Jahr 2020.
²⁾ Position Sonstige umfasst: Erdgas, Autogas, Strom.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden ¹⁾	
Dienstreisen Geschäftsbetrieb								
per Bahn	Mio. Pkm ²⁾	3,21	4,17	1,99	1,97	0,01	-	
per Flugzeug	Mio. Pkm ²⁾	2,60	4,12	0,95	0,82	0,14	-	
per Privatfahrzeug	Mio. km	2,78	3,14	2,78	2,61	0,17	-	

¹⁾ Bisher keine Erhebung für die Region Schweden.
²⁾ Einheit „Personenkilometer“ (Pkm) steht für die Verkehrsleistung im Personenverkehr zurückgelegten Kilometer multipliziert mit der Anzahl der Reisenden.

Erneuerbare Energien

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden	
Energieerzeugung erneuerbare Energien							302-1	
Erzeugte Energie¹⁾	MWh	5.495	5.652	7.324	6.654	226	444	
davon aus Erneuerbaren	%	100	100	100	100	100	100	
davon aus Photovoltaik	%	100	100	100	100	100	100	
Installierte Leistung ²⁾	MWp	5,9	10,2	15,9	15,1	0,2	0,5	
Anlagenbestand	Anzahl	211	295	424	403	4	17	
Vermiedene Emissionen³⁾	t CO ₂ e	3.324	2.619	2.717	2.623	58	35	

¹⁾ Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.; ausschließlich Stromerzeugung.

²⁾ Anlagenbestand und installierte Leistung können in ihrer proportionalen Steigerung von der erzeugten Energie abweichen, da im Anlagenbestand auch bereits errichtete Anlagen enthalten sind, die erst im Folgejahr ans Netz gehen.

³⁾ Theoretische jährliche Emissionsvermeidung durch mittels Photovoltaik-Anlagen erzeugter und in das allgemeine Stromnetz eingespeister Energie. Vergleichbarkeit im Zeitverlauf nur eingeschränkt möglich, da der steigenden Menge des erzeugten Stroms über die Jahre klimafreundlichere Emissionsfaktoren pro kWh Strom gegenüber stehen.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen			
					Deutschland	Österreich	Schweden	
Energievertrieb							302-1	
Stromverkauf gesamt	MWh	23.843	58.096	71.070	71.070	0	0	
davon an Mietflächen ¹⁾	MWh	5.944	19.398	26.949	26.949	0	0	
davon Allgemestrom ²⁾	MWh	17.898	38.698	44.120	44.120	0	0	
Anteil erneuerbare Energie am Stromverkauf ³⁾	%	52,3	57,8	100	100	0	0	
Vermiedene Emissionen	t CO ₂ e	0	0	17.395	17.395	0	0	
Gasverkauf gesamt⁴⁾	MWh	329.798	864.959	859.140	859.140	0	0	

¹⁾ Durch VESG verkaufter Strom zur privaten Nutzung durch Mieter.

²⁾ Durch VESG verkaufter Strom für die Allgemeinflächen des Portfolios.

³⁾ Seit 2020 mittels Herkunftsnachweis 100 % Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht. Zuvor: Strommix Deutschland.

⁴⁾ Gasverkauf durch VESG an Mieter. Um für Mieter kostenneutral zu bleiben, hat sich Vonovia entschieden, für Gas keine Grünstellung durchzuführen.

CO₂-Bilanzen

Kennzahlen	Einheit	2018	2019 ¹⁾	2020 ²⁾	2020 nach Regionen		
					Deutschland ²⁾	Österreich	Schweden
Emissionen im Portfolio Gesamt³⁾					305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5		
Emissionen Bestand	t CO ₂ e	1.049.766	1.176.496	1.021.319	899.333	84.884	37.102
Emissionen Mieteinheiten	t CO ₂ e	1.021.244	1.153.003	1.013.197	897.989	82.883	32.324
Emissionen Strom Allgemeinflächen ⁴⁾	t CO ₂ e	28.522	23.493	8.122	1.343	2.001	4.777
Intensität Mietfläche	kg CO ₂ e/ m ²	48,8	45,3	37,1	39,5	47,0	12,5
Intensität je Mieteinheit	kg CO ₂ e/ ME	3.106	2.941	2.419	2.505	3.729	918
Emissionseinsparung durch Heizungsprogramm ⁵⁾	t CO ₂ e	6.958	3.055	3.560	3.560	-	-
Emissionseinsparung durch Modernisierung ⁵⁾	t CO ₂ e	20.348	12.675	8.839	8.839	-	-
Scope 1 (direkte Emissionen)							
Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	t CO ₂ e	522.421	571.744	466.848	438.907	27.462	478
davon Wärme Erdgas (ME)	%	86,1	86,5	87,5	88,4	74,1	0
davon Wärme Heizöl (ME)	%	9,7	10,7	9,8	8,7	25,9	100
davon Wärme Kohle (ME)	%	4,2	2,8	2,8	2,9	0,0	0
Scope 2 (indirekte Emissionen)							
Energielieferung	t CO ₂ e	406.913	466.892	410.369	337.409	36.453	36.507
davon Fernwärme (ME)	%	84,5	86,8	92,9	95,2	78,3	86,3
davon Wärme Strom (ME)	%	8,5	8,2	5,1	4,4	16,2	0,6
davon Strom (Allgemeinflächen) ⁴⁾	%	7,0	5,0	2,0	0,4	5,5	13,1
Scope 3 (andere indirekte Emissionen)							
Downstream geleaste Wirtschaftsgüter⁶⁾	t CO ₂ e	34.930	37.292	35.085	24.774	10.311	0
davon Erdgas (ME)	%	62,1	60,3	59,4	64,5	47,0	-
davon Fernwärme (ME)	%	19,1	24,7	28,2	21,4	44,8	-
davon Heizöl (ME)	%	10,4	8,8	6,8	8,4	2,9	-
davon Wärme Strom (ME)	%	7,0	5,3	4,4	4,0	5,3	-
davon Kohle (ME)	%	1,4	0,9	1,2	1,7	0,0	-
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1+2)⁷⁾	t CO ₂ e	85.502	100.568	109.018	98.243	10.658	116
davon Vorkette Erdgas (ME)	%	90,8	88,1	89,5	90,3	82,5	0
davon Vorkette Heizöl (ME)	%	8,5	9,5	8,6	7,6	17,5	100
davon Vorkette Kohle (ME)	%	0,7	2,4	1,9	2,1	0,0	0

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

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

¹⁾ Korrektur aller Angaben für 2019 aufgrund Methodenwechsels von Ist-Daten auf Energieausweisdaten in der Region Österreich.

²⁾ Vollständige Umstellung der Emissionsberechnung Region Deutschland in 2020 auf GEMIS 5.0, daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren (Erläuterung auf Seite 105).

³⁾ Berücksichtigung der Regionen Österreich und Schweden (Teil Victoria Park) ab dem Jahr 2019, Teil Hembla in Schweden ab dem Jahr 2020.

⁴⁾ Für die Region Deutschland seit 2020 alle über die VESG gehandelten Mengen (ca. 93% des Allgeminestromverbrauchs) mittels Herkunftsnachweis 100% Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht.

⁵⁾ Rückläufige Emissionseinsparungen aus Modernisierungen aufgrund geringerer Anzahl an fertiggestellten Modernisierungen in der Region Deutschland. Bisher keine Berechnung für die Regionen Österreich und Schweden.

⁶⁾ Mieteinheiten, die einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angehören, an der Vonovia mit einer Eigentumsquote ≤ 50% am Gebäude beteiligt ist (no full operational control). In der Region Schweden liegen keine anteiligen Besitzrechte vor.

⁷⁾ Enthält die brennstoff- und energiebezogenen Emissionen der Vorkette des gesamten Portfolios (inkl. WEG-Anteil), jeweils stationäre Verbrennung.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Emissionen Geschäftsbetrieb gesamt¹⁾					305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5		
Emissionen	t CO ₂ e	36.687	38.493	32.043	30.689	845	510
Emissions-Intensität ²⁾	kg CO ₂ e/ m ²	55,9	55,2	45,7	46,1	48,7	10,6
Scope 1 (direkte Emissionen)							
Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	t CO ₂ e	2.476	1.222	1.084	884	199	0
davon Erdgas	%	100	100	86,1	100	24,6	-
davon Heizöl	%	0	0	13,9	0	75,4	-
Verbrennungsprozesse mobiler Anlagen	t CO ₂ e	21.084	23.169	19.127	18.664	75	389
davon Diesel	%	96,7	94,9	94,8	95,3	30,9	80,3
davon Benzin	%	3,3	5,1	5,2	4,7	69,1	19,7
davon Erdgas	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Scope 2 (indirekte Emissionen)³⁾							
Location-based	t CO ₂ e	8.319	8.757	6.814	6.342	436	36
davon Strom	%	70,0	59,4	49,6	49,0	54,2	100
davon Fernwärme	%	30,0	40,6	50,4	51,0	45,8	0
Market-based	t CO ₂ e	3.661	3.116	1.437	1.437	0	-
davon Strom ⁴⁾	%	100	100	100	100	-	-
davon Fernwärme ⁵⁾	%	-	-	-	-	-	-
Scope 3 (andere indirekte Emissionen)							
Dienstreisen⁶⁾	t CO ₂ e	711	999	710	647	63	-
davon per Privatfahrzeug	%	53,0	42,3	83,1	85,5	58,0	-
davon per Flugzeug	%	44,7	55,6	15,3	12,7	41,8	-
davon per Bahn	%	2,3	2,0	1,6	1,8	0,2	-
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1 und 2)	t CO ₂ e	4.098	4.347	4.308	4.151	72	85
davon Vorkette Erdgas (stationäre Verbrennung)	%	9,9	4,7	5,0	4,8	24,2	0,0
davon Vorkette Heizöl (stationäre Verbrennung)	%	0,0	0,0	0,8	0,0	51,0	0,0
davon Vorkette Diesel (mobile Verbrennung)	%	86,2	88,9	88,3	89,9	6,7	77,2
davon Vorkette Benzin (mobile Verbrennung)	%	3,8	6,0	5,8	5,3	18,1	22,8
davon Vorkette Erdgas (mobile Verbrennung)	%	-	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0

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

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

Vollständige Umstellung der Emissionsberechnung Region Deutschland im Jahr 2020 auf GEMIS 5.0, daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren (Erläuterung auf Seite 105). Ab 2020 wurden bei der mobilen Verbrennung über alle Regionen die Emissionsfaktoren der Region Deutschland lt. GEMIS 5.0 angewandt.

¹⁾ Alle Emissionen aus stationärer Verbrennung analog zu den stationären Energieverbräuchen auf die gesamten in den Geschäftsprozessen genutzten Flächen hochgerechnet. Dies führt zu Korrektur der Angaben für 2018 und 2019, da in vergangenen Berichten nur Standorte mit einer Bürofläche über 500 m² einbezogen wurden.

²⁾ Ausschließlich stationäre Emissionen berücksichtigt.

³⁾ Für die Berechnung der Gesamtsumme der CO₂-Emissionen aus Geschäftsprozessen wurde zugunsten der Vollständigkeit die Berechnung nach Location-based-Ansatz verwendet.

⁴⁾ Für Standorte in der Region Österreich: 100% Ökostrom.

⁵⁾ Durch fehlende Versorgerangaben/-zertifikate können die Scope-2-Emissionen für Fernwärme nicht gem. market-based Berechnung ausgewiesen werden.

⁶⁾ Bisher keine Erhebung für die Region Schweden.

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

Die unter Soziales dargestellten ausgewählten Kennzahlen umfassen die Bereiche der Personalkennzahlen, der Arbeitssicherheit sowie Indikatoren für gesellschaftliche Themen. Sie finden die inhaltlichen Erläuterungen hierzu in den Kapiteln Unternehmenskultur und Mitarbeiter → **S. 70 ff.**, Wohnraum und Kunden → **S. 57 ff.** sowie Gesellschaft und

Beitrag zur Stadtentwicklung → **S. 47 ff.** Insbesondere zu letzterem finden Sie zahlreiche weiterführende Informationen auch auf unserer Unternehmenswebseite

🌐 www.vonovia.de.

Mitarbeiterkennzahlen

Für zahlreiche Mitarbeiterkennzahlen liegen derzeit noch keine vergleichbaren Werte für Schweden vor – die Datenbasis hierzu wird aber kontinuierlich ausgebaut.

Kennzahlen	2020 nach Regionen								
	2018		2019		2020		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Beschäftigte nach Arbeitsvertrag und Geschlecht 102-7, 102-8									
Mitarbeiter nach Köpfen ^{2), 3)}	9.923		10.059		10.622 ¹⁾		9.691	374	474
davon weiblich	2.386	24,0	2.401	23,9	2.626	24,9	2.235	233	158
Mitarbeiter nach Vollzeitäquivalenten	9.517		9.688		10.118		9.321	339	458
davon weiblich	2.150	22,6	2.188	22,6	2.385	23,6	2.027	206	152
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen ^{3), 4)}	1.060		651		584		511	4	69
davon weiblich	376		215		199		173	2	24
Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen ⁵⁾	8.863	89,3	9.028	89,8	9.569	90,8	8.794	370	405
davon weiblich	2.008		2.034		2.263		1.898	231	134
Leiharbeiter	62		58		51	0,5	20	0	31
davon weiblich	26		21		18		0	0	18

¹⁾ Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen hier inkl. Bien Ries. Alle anderen Werte exkl. Bien Ries. Gesamtzahl beträgt exkl. 10.539.
²⁾ Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach HGB (ohne Azubis, Externe, Organe, sonst. Angestellte, Mitarbeiter in Elternzeit, Altersteilzeit-Freiphase).
³⁾ Österreich: Alle Mitarbeiter, exkl. Altersteilzeit, Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung.
⁴⁾ Befristungen ohne Praktikanten, Azubis, Studenten, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Altersteilzeit, Organe, Externe, Freistellung, Teilzeit in Elternzeit.
⁵⁾ Bei Berücksichtigung aller Mitarbeiterkreise wäre die Anzahl deckungsgleich mit dem Geschäftsbericht und würde eine Gesamtquote von 91% bedeuten.

Kennzahlen	2020 nach Regionen											
	2018		2019		2020		Deutschland		Österreich		Schweden	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Gesamtzahl der festgestellten Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht												102-8
Mitarbeiter in Vollzeit ¹⁾	8.925		9.121		9.521		8.797		281		443	
davon weiblich	1.755		1.792		1.959	20,6	1.660		159		140	
Mitarbeiter in Teilzeit ^{1), 2)}	998		938		1.018		894		93		31	
davon weiblich	629		609		667		575		74		18	
Teilzeitquote ³⁾		10,1		9,3		9,7		9,2		24,9		6,5
davon Frauenanteil		63,0		64,9		65,5		64,3		79,6		58,1
davon Männeranteil		37,0		35,1		34,5		35,7		20,4		41,9
Geringfügig Beschäftigte ²⁾	173		158		171		167		4		0	
davon weiblich	54	31,2	51	32,3	62	36,3	61		1		0	

¹⁾ Österreich: Alle Mitarbeiter exkl. Altersteilzeit und Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung.

²⁾ Die geringfügig Beschäftigten sind in der Anzahl der Mitarbeiter in Teilzeit enthalten.

³⁾ Anzahl Mitarbeiter in Teilzeit/Gesamtzahl Mitarbeiter.

Kennzahlen	2020 nach Regionen										
	2018		2019		2020		Deutschland	Österreich	Schweden		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
Personalfluktuat											401-1
Neu eingestellte Mitarbeiter ¹⁾	2.125	21,8	2.364	23,5	1.616	15,2	1.370	77	169		
davon weiblich	-	-	-	-	409	25,3	298	49	62		
davon unter 30 Jahre	-	-	-	-	386	23,9	386	-	-		
davon 30-50 Jahre	-	-	-	-	770	47,6	770	-	-		
davon über 50 Jahre	-	-	-	-	214	13,2	214	-	-		
Abgänge ^{1), 2)}	1.515		1.793		1.510		1.304	59	147		
davon weiblich	-	-	-	-	318	21,1	227	33	58		
davon unter 30 Jahre	-	-	-	-	327	21,7	290	-	37		
davon 30-50 Jahre	-	-	-	-	762	50,5	693	-	69		
davon über 50 Jahre	-	-	-	-	362	24,0	321	-	41		
Fluktuationsquote (in %) ³⁾		15,3		17,8		14,2	14,0%	15,8%	31,0%		

¹⁾ Alle Eintritte/Austritte in HGB-Zählweise: Headcount ohne Azubis, Organe, sonstige Angestellte, Externe, Aushilfen, Werkstudenten, geringfügig Beschäftigte, Praktikanten und Schüler. Differenzierung nach Altersklassen und weibliche Mitarbeiter für 2020 neu eingeführt. Daher keine Abbildung der Zahlen aus 2019 und 2018. Für Österreich und Schweden erfolgt derzeit keine Statistik über die Differenzierung nach Altersklassen.

²⁾ Austritte umfassen: freiwilliges Ausscheiden, Entlassungen, Verrentung, Tod, ohne Ausbildungsende, ohne integrationsbedingte Austritte.

³⁾ Abgänge/Personalbestand (bereinigt um integrationsbedingte Austritte) zum 31.12.2020 x 100 %. Basierend auf EPRA-Definition (Austritte der Periode/HC Periodenende). Hierbei werden die HC nach HGB ebenfalls um folgende Mitarbeiterkreise gekürzt (Headcount ohne Azubis, Organe, sonstige Angestellte, Externe, Aushilfen, Werkstudenten, geringfügig Beschäftigte, Praktikanten und Schüler).

Kennzahlen	2020 nach Regionen								
	2018		2019		2020		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl

Mitarbeiter nach Kategorie, Geschlecht, Altersgruppe und Behinderung 405-1

Mitarbeiter nach Köpfen	9.923		10.059		10.539		9.691	374	474
Mitarbeiter nach Köpfen kaufmännisch ¹⁾	2.386	24,0	2.401	23,9	3.917	37,2	3.917	-	-
davon weiblich	-	-	-	-	1.701	43,4	1.701	-	-
davon unter 30 Jahre	-	-	-	-	573	14,6	573	-	-
davon 30-50 Jahre	-	-	-	-	1.982	50,6	1.982	-	-
davon über 50 Jahre	-	-	-	-	1.362	34,8	1.362	-	-
davon mit Behinderung ²⁾	-	-	-	-	197	5,0	194	3	-
Mitarbeiter nach Köpfen handwerklich-technisch ³⁾	-	-	-	-	5.774	54,8	5.774	-	-
davon weiblich	-	-	-	-	534	9,2	534	-	-
davon unter 30 Jahre	-	-	-	-	922	16,0	922	-	-
davon 30-50 Jahre	-	-	-	-	3.282	56,8	3.282	-	-
davon über 50 Jahre	-	-	-	-	1.570	27,2	1.570	-	-
davon mit Behinderung ²⁾	-	-	-	-	171	3,0	171	-	-
Durchschnittsalter (in Jahren) ⁴⁾	41,4		42,3		42,5		42,6	40,5	40,5
Mitarbeiter mit Behinderung ²⁾	330	3,4	350	3,5	368	3,5	365	3	-

¹⁾ Neue Gliederung nach Einsatzgesellschaften im Jahr 2020: Die Mitarbeiter nach Köpfen kaufmännisch sind auf Deutschland bezogen. In Österreich und Schweden erfolgt keine Einteilung nach Einsatzgesellschaften. Rückwirkend erfolgt kein Ausweis nach Einsatzgesellschaften.
²⁾ Deutschland: Nach der sozialrechtlichen Definition für Behinderung nach SGB IX § 2; Gesamtzahl und Relation nur auf Deutschland und Österreich bezogen, da rechtlich kein Ausweis zu Schweden möglich ist.
³⁾ Neue Gliederung nach Einsatzgesellschaften im Jahr 2020. Die Mitarbeiter nach Köpfen handwerklich-technisch sind auf Deutschland bezogen. In Österreich und Schweden erfolgt keine Einteilung nach Einsatzgesellschaften. Rückwirkend erfolgt kein Ausweis nach Einsatzgesellschaften.
⁴⁾ Altersdurchschnitt (in Jahren) der Gesamtbelegschaft zum Stichtag 31.12.2020.

Kennzahlen	2018		2019		2020		2020 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							Anzahl	Anzahl	Anzahl
Mitarbeiter in Elternzeit									
	401-3								
Mitarbeiter mit Anspruch auf Elternzeit ¹⁾	100		100		100		-	-	-
Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit ²⁾	171		272		302		273	29	-
davon weiblich	58	33,9	108	39,7	134	44,4	108	26	-
davon männlich	113	66,1	164	60,3	168	55,6	165	3	-
Mitarbeiter, die innerhalb des Berichtszeitraums nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten ³⁾	196		253		260		252	8	-
davon weiblich	60	-	95	-	90	34,6	84	6	-
davon männlich	136	-	158	-	170	65,4	168	2	-
Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten und 12 Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt waren ⁴⁾	94		163		196		183	13	-
davon weiblich	37	-	52	-	67	34,2	60	7	-
davon männlich	57	-	111	-	129	65,8	123	6	-

- ¹⁾ Rechtlicher Anspruch besteht in Deutschland, Österreich und Schweden für alle Mitarbeiter (exkl. Praktikanten).
²⁾ Alle Mitarbeiter, die 2020 in Elternzeit gegangen sind (AT: exkl. Bildungskarenz & Familienhospiz). Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.
³⁾ Alle Mitarbeiter, die 2020 aus der Elternzeit zurückkehrten. Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.
⁴⁾ Alle Mitarbeiter, die 2019 aus der Elternzeit zurückkehrten und zum Stichtag 31.12.2020 noch aktiv waren. Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.

Kennzahlen	2018		2019		2020		2020 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden ²⁾
							Anzahl	Anzahl	Anzahl
Leistungsbeurteilung									
	404-3								
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben ¹⁾	2.682	27,0	3.379	33,6	3.715	35,0	3.354	361	-
davon weiblich ³⁾		42,2		41,8		42,5	1.400	-	-
davon männlich ³⁾		57,8		58,2		57,5	1.954	-	-
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten nach Mitarbeiterkategorie ¹⁾									
Managementebene ⁴⁾		-		-		76,9	-	-	-
weitere Mitarbeiter ⁵⁾		-		-		32,8	-	-	-
Auszubildende ⁶⁾		-		-		100,0	-	-	-

- ¹⁾ Die Kennzahl Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben, beinhaltet alle im System erfassten Gespräche zwischen Mitarbeiter und Führungskraft.
²⁾ Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.
³⁾ Österreich: derzeit keine Statistik über die Geschlechterverteilung geführt, daher für Österreich Annahme der Gleichverteilung.
⁴⁾ Deutschland: erste bis zweite Ebene unterhalb des Vorstands. Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.
⁵⁾ Deutschland: alle Mitarbeiter ausgenommen, geringfügig Beschäftigte, Auszubildende, Praktikanten, Betriebsräte. Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.
⁶⁾ Deutschland: beinhaltet Beurteilungsgespräche, die im Rahmen der Ausbildung geführt wurden. Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

Kennzahlen	2018		2019		2020		2020 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
Aus- und Weiterbildung									
Ausbildung									
Gesamtzahl Auszubildende ¹⁾	485		473		510		510	-	-
davon weiblich	114	23,5	100	21,1	103	20,2	103	-	-
Kaufmännische Auszubildende	152	31,3	143	30,2	152	29,9	152	-	-
davon weiblich	88	57,9	79	55,2	84	55,3	84	-	-
Handwerklich-technisch Auszubildende	333	68,7	328	69,3	357	70,1	357	-	-
davon weiblich	26	7,8	21	6,4	19	5,3	19	-	-
Auszubildende in Teilzeitausbildung	3		2		3	0,6	3	-	-
Anteil an der Gesamtbelegschaft (in %) ²⁾		4,7		4,5		4,6	5,0%	-	-
Übernahmequote (in %) ³⁾		81,1		68,8		73,6	73,6%	-	-
Weiterbildung									
Gesamtzahl Teilnehmer an Weiterbildungen ^{4), 5)}	2.176		3.069		2.302		2.030	272	-
davon weiblich	-		-		1.159	50,3	995	164	-
Weiterbildungsquote (in %) ⁶⁾		21,9		30,5		21,7	20,9%	72,7%	-
Weiterbildungsintensität ⁷⁾	0,7		0,9		0,5		0,4	2,4	-
Aus- und Weiterbildung									
Aus- und Weiterbildungstage gesamt ⁸⁾	-	-	-	-	45.545		44.729	816	-
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungstage pro Mitarbeiter ⁹⁾	-	-	-	-	4,3		4,4	2,2	-
Aus- und Weiterbildungsstunden gesamt ¹⁰⁾	-	-	-	-	364.360		357.832	6.528	-
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter ¹¹⁾	-	-	-	-	34,5		35,1	17,5	-
davon pro weiblichem Mitarbeiter	-	-	-	-	8,2		8,1	10,9	-
davon pro männlichem Mitarbeiter	-	-	-	-	26,4		27,1	6,6	-
davon pro Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	-	-	-	-	31,5		14,0	17,5	-
davon pro Mitarbeiter im handwerklich-technischen Bereich	-	-	-	-	21,1		21,1	-	-
Aus- und Weiterbildungskosten (in Mio. €)	-	-	-	-	3,5		3,4	0,1	-
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungskosten pro Mitarbeiter ¹²⁾	-	-	-	-	332,4		330,9	371,4	-

¹⁾ Anzahl Auszubildender inkl. 1 Azubi Bien Ries. Anzahl exkl. Bien Ries lautet 509. In Österreich und Schweden gibt es aktuell kein Azubi-/Lehrlingsprogramm, in Österreich wird ein solches aber eingeführt.

²⁾ Änderung der Berechnungsmethodik (an Grundgesamtheit) im Jahr 2020. Daher Restatement für 2019 und 2018.

³⁾ Anzahl übernommene Auszubildende/alle zum 31.12.2020 abgeschlossene Auszubildende x 100 %.

⁴⁾ Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.

⁵⁾ Inklusive Betriebsrat.

⁶⁾ Anzahl der Teilnehmer an Weiterbildungen/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe); bei mehrmaliger Teilnahme an unterschiedlichen Kursen, Mitarbeiter nur einmal gezählt.

⁷⁾ Summe der von allen Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage/Gesamtzahl der Mitarbeiter (VZÄ).

⁸⁾ Ab 2020 werden Aus- und Weiterbildung zusammengefasst abgebildet, daher liegen für die Vorjahre keine Werte vor.

⁹⁾ Aus- und Weiterbildungstage gesamt/Anzahl Mitarbeiter (nach Köpfen); hiervon entfallen 89,9% auf die Ausbildung und 10,1% auf die Weiterbildung.

¹⁰⁾ Annahme: 8 Stunden pro Schulungstage, Aus- und Weiterbildungstage gesamt * 8 Stunden.

¹¹⁾ Weiterbildungsstunden gesamt/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe).

¹²⁾ Gesamtkosten für Aus- und Weiterbildung/Gesamtzahl Auszubildende + Gesamtzahl Teilnehmer an Weiterbildungen.

Kennzahlen	2018		2019		2020		2020 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							in %	in %	in %

Weibliche Führungskräfte 405-1, 405-2

Anteil Frauen an der Gesamtbelegschaft	2.386	24,0	2.401	23,9	2.626	24,9	23,1	62,3	33,3
Anteil Frauen in den ersten beiden Ebenen unterhalb des Vorstands¹⁾		-		23,9		25,9	-	-	-

¹⁾ Kumulation der ersten zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstandes als Gesamtwert für den Konzern.

Kennzahlen	2018		2019		2020		2020 nach Regionen		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							Anzahl	Anzahl	Anzahl

Gender Pay Ratio 405-2

Durchschnittliches Gehalt gesamt ^{1), 2), 3)}	-	-	-	-	37.985		37.326	49.304	42.530
davon Frauen	42.687		42.903		39.962		39.313	44.289	42.756
davon Männer	36.057		36.960		37.372		36.753	58.436	42.577
Verhältnis Gehalt gesamt in % (Frauen/Männer)		-		-		106,9	107,0%	75,8%	100,4%
Verhältnis Gehalt Managementlevel in % (Frauen/Männer) ⁴⁾		-		-		-	96,3%	-	-
Verhältnis Gehalt Non Managementlevel in % (Frauen/Männer) ⁵⁾		-		-		-	106,9%	-	-

¹⁾ Mitarbeiter nach HGB (ohne Vorstand und eine Führungsebene unterhalb des Vorstands und leitende Angestellte, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Studenten): monatliches Grundgehalt + feste Zulagen + Weihnachts- und Urlaubsgeld (gemäß EPRA Definition „Basic Salary“). Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

²⁾ Österreich: Alle Mitarbeiter exkl. Altersteilzeit und Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, Geschäftsführung, Abteilungsleitung. Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

³⁾ Umrechnung der schwedischen Gehälter nach Wechselkurs zum Stichtag 31.12.2020 (1 EUR = 10,1482 SEK).

⁴⁾ Erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands. Nur auf Deutschland bezogen. Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

⁵⁾ Alle Ebenen ab der dritten Ebene unterhalb des Vorstands. Nur auf Deutschland bezogen. Erstmals im Jahr 2020 erhoben. Für 2018 und 2019 erfolgt kein Ausweis der Kennzahl.

Arbeitssicherheit

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden ¹⁾
Arbeitssicherheit					403-9, 403-10		
Arbeits- und Wegeunfälle gesamt (ab 3 Tage Ausfallzeit)	Anzahl	462	420	289	289	0	-
davon Wegeunfälle	Anzahl	52	33	26	26	0	-
davon Arbeitsunfälle	Anzahl	410	387	263	263	0	-
davon Arbeitsunfälle kaufmännischer Bereich	Anzahl	31	43	30	30	0	-
davon Arbeitsunfälle handwerklich-technischer Bereich	Anzahl	379	344	233	233	0	-
Arbeits- und Wegeunfälle pro 1.000 Mitarbeiter ²⁾	Anzahl	52	43	28,7	29,8	0	-
Unfallrate (meldepflichtige Arbeitsunfälle) ^{3), 4)}	Anzahl	30,9	26,1	15,5	15,5	-	-
Unfallrate (ab 1 Tag Ausfallzeit/LTIFR)^{3), 5)}	Anzahl	-	-	26,1	26,1	-	-
Arbeitsbedingte Todesfälle	Anzahl	0	0	0	0	0	-
Arbeitsbedingte Todesfallrate (ODR) ^{2), 6)}	in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Ausfallzeiten (in Tagen) ^{3), 7)}	Anzahl	5.492	5.095	4.137	4.137	-	-
Ausfallzeiten ^{3), 8)}	in %	0,3	0,2	0,2	0,2	-	-
Abwesenheit (in Tagen) ^{3), 9)}	Anzahl	126.780	117.227	118.209	118.209	-	-
Abwesenheit^{3), 10)}	in %	6,8	5,6	5,4	5,4	-	-

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

¹⁾ Schweden: derzeit noch keine Statistik geführt bzw. konsolidiert.

²⁾ Wert Gesamt = bezogen auf Deutschland und Österreich, ohne Beschäftigte von Bien Ries.

³⁾ Wert Gesamt = bezogen auf Deutschland, ohne Beschäftigte von Bien Ries.

⁴⁾ Anzahl meldepflichtiger Arbeitsunfälle (ab 3 Tagen Ausfallzeit) pro 1 Mio. Arbeitsstunden; Umbenennung des Indikators: im Vorjahr als „Arbeitsunfälle pro 1 Mio. Arbeitsstunden“ ausgewiesen.

⁵⁾ Anzahl der Arbeits- und Wegeunfälle mit mind. einem Ausfalltag pro 1 Mio. Arbeitsstunden (= LTIFR); Indikator 2020 neu eingeführt, daher keine Vorjahreswerte.

⁶⁾ Todesfälle/Anzahl der Arbeitsstunden aller Mitarbeiter (ODR).

⁷⁾ Nur Fehlzeiten durch Arbeits- und Wegeunfall; Berufskrankheiten können nicht ausgewertet werden, da der Grund für eine Krankheit in Deutschland nicht angegeben wird.

⁸⁾ Summe der arbeitsunfallbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ).

⁹⁾ Abwesenheit aufgrund von Arbeitsunfähigkeit jeglicher Art (nicht beschränkt auf Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten). Ohne genehmigte Abwesenheiten wie Urlaube, Elternzeit, ohne Dauerkranken.

¹⁰⁾ Summe der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ) (=Absentee Rate).

Gesellschaftliche Kennzahlen

Kennzahlen	2019		2020	
	Beschreibung	Anzahl	Beschreibung	Anzahl
Sozialkennzahlen (in Deutschland) ¹⁾				
Durchschnittliche Modernisierungsumlage ²⁾	Vonovia hat sich dazu verpflichtet, bei Modernisierungen in Deutschland die Höhe der Umlage der Kosten auf die Mieter auf max. 2 €/m ² zu begrenzen	1,36 €/m²	Vonovia hat sich dazu verpflichtet, bei Modernisierungen in Deutschland die Höhe der Umlage der Kosten auf die Mieter auf max. 2 €/m ² zu begrenzen	1,24 €/m²
Kundenbetreuung bei Modernisierungen (Härtefallmanagement)	individuelle Unterstützung von Kunden bei Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsvorhaben	863 positive Entscheidungen ³⁾ bei 1.346 Härtefalleinwänden	individuelle Unterstützung von Kunden bei Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsvorhaben	724 positive Entscheidungen ³⁾ bei 1.017 Härtefalleinwänden
Schutz älterer Mieter	Zusicherung der Bezahlbarkeit der Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Menschen über 70 Jahre	176 positive Entscheidungen ³⁾ bei 315 Anfragen	Zusicherung der Bezahlbarkeit der Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Menschen über 70 Jahre	164 positive Entscheidungen ³⁾ bei 346 Anfragen
Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren	umfasst u. a. Mietersammlungen, -workshops, -beiräte, -sprechstunden, Kiezspaziergänge	179	umfasst u. a. Mietersammlungen, -workshops, -beiräte, -sprechstunden, Kiezspaziergänge	158 ⁴⁾
Anteil der beteiligten Mieter (Wohneinheiten) bei Modernisierungen/ Baumaßnahmen	über 8.000 Mieter durch 179 Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren bei 13.200 modernisierten Wohneinheiten erreicht	rund 60 %	6.534 Mieter (Wohneinheiten) durch Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren bei 11.299 modernisierten Wohneinheiten erreicht ⁴⁾	57,8 %
Zuwendungen für soziale/ kulturelle Projekte und Einrichtungen ⁵⁾		917.270 €		1.478.790 €
davon lokal durch die Regionen	77 Projekte	223.220 €	202 Projekte	408.925 €
davon zentral über ein Förderprogramm Soziale Projekte	94 Projekte	185.598 €	156 Projekte	387.715 €
davon in Duisburg und Dresden über den Kundenservice („Vonovia bewegt“)	12 Projekte	12.000 €	24 Projekte	24.000 €
davon über Stiftungen	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Stiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“, „Stiftung Mensch und Wohnen“ sowie „Stiftung Pro Bochum“	198.852 €	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Stiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“ und „Stiftung Mensch und Wohnen“	202.440 €
davon als zentrale Kooperationen	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Teach First Deutschland	297.600 €	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Josef Albers Museum Bottrop, Ackerdemia e. V., Dialog mit der Jugend, Wir im Revier, Freundeskreis Schauspielhaus Bochum, Freunde & Förderer Zollverein Essen	455.710 €
Wohneinheiten, die über das zentrale Förderprogramm Soziale Projekte erreicht wurden	94 Projekte	131.383 Wohneinheiten (37 % der 355.708 Wohneinheiten in Deutschland)	156 Projekte	232.573 Wohneinheiten (65 % der 355.285 Wohneinheiten in Deutschland)
Gewerbefläche, die mietzinsfrei oder vergünstigt an soziale/gemeinnützige Träger vergeben wurde	59 Gewerbeeinheiten	5.911 m²	71 Gewerbeeinheiten	6.624 m²

¹⁾ Alle Kennzahlen beziehen sich auf Deutschland.
²⁾ Bezogen auf das Modernisierungsprogramm und Modernisierungen im Rahmen von Quartiersentwicklungen; ohne Heizungssanierungen.
³⁾ Mieterhöhungen nicht bzw. nicht in geplanter Höhe umgesetzt.
⁴⁾ Rückgang v. a. aufgrund eingeschränkter Möglichkeiten während Corona-Pandemie.
⁵⁾ Umfasst Geld- sowie Sachzuwendungen.

Governance 102-9, 102-22, 204-1, 206-1, 308-1, 308-2, 405-1, 406-1, 413-1, 414-1, 414-2, 416-1

Governance

Zu den hier im Bereich Governance dargestellten ausgewählten Kennzahlen finden Sie inhaltliche Erläuterungen in den Kapiteln Verantwortungsvolles Wirtschaften → S. 83 ff.

und Unternehmensführung, Unternehmenskultur und Mitarbeiter → S. 70 ff. sowie Umwelt und Klima → S. 21 ff.

Weiterführende Kennzahlen und Policies finden Sie im Geschäftsbericht [GB 2020, S. 26 ff.](#) sowie auf unserer Investor-Relations-Webseite unter <https://investoren.vonovia.de>.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020
Diversität in Kontrollorganen¹⁾ 102-22, 405-1				
Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	12	12	12
	Anzahl	4	4	4
davon weiblich	%	33,3	33,3	33,3
davon unter 30 Jahre ²⁾	%	-	-	0
davon 30-50 Jahre ²⁾	%	-	-	8,3
davon über 50 Jahre ²⁾	%	-	-	91,7
davon unabhängige Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	12	12	12
Durchschnittliche Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	4	5	6
Aufsichtsratsmitglieder mit nachhaltigkeitsbezogenen Kompetenzen	Anzahl	4	4	5

¹⁾ Weitere Informationen zur Zusammensetzung der Kontrollorgane unter: <https://reports.vonovia.de/2019/geschaeftsbericht/unternehmen-aktie/corporate-governance/besetzung.html>.
²⁾ Differenzierung nach Altersklassen 2020 neu eingeführt.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Korruptionsbekämpfung 205-3, 206-1							
Nachgewiesene Korruptionsfälle	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Nachgewiesene Geldwäschefälle	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Bestätigte Vorfälle, in denen Mitarbeiter aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden ¹⁾	Anzahl	-	-	0	0	0	0
Bestätigte Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden ¹⁾	Anzahl	-	-	0	0	- ³⁾	- ³⁾
Anzahl öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption ¹⁾	Anzahl	-	-	0	0	0	0
Verfahren wegen wettbewerbswidrigem Verhalten ²⁾	Anzahl	1	3	1	1	0	0

¹⁾ Im Jahr 2020 neu eingeführter Indikator, daher keine Erhebung im Jahr 2018 und 2019.
²⁾ Alle Verfahren betreffen die Thematik der Energielieferverträge der VESG mit unseren Mietern. Streitpunkt war hierbei die Frage, ob sog. „Opt-Out-Klauseln“ (Mieter muss den Passus zur Energielieferung aktiv streichen) rechtlich zulässig sind. Vonovia nutzt diese Klauseln bereits seit Februar 2019 nicht mehr.
³⁾ Für das Geschäftsjahr 2020 hat für die Regionen Österreich und Schweden noch keine Erhebung stattgefunden.

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020
Diskriminierung				406-1
Diskriminierungsvorfälle	Anzahl	0	0	0

Bestandssicherheit

Kennzahlen	Begehungsturnus	Einheit	2019		2020			
			Anzahl	Durchgeführte Prüfungen in %	Soll-Prüfungen ¹⁾	Gesamtsumme Prüfungsgegenstände		Durchgeführte Prüfungen ²⁾
						Anzahl		in %
Sicherheitsbegehungen Vonovia Deutschland								
416-1								
Gebäude ³⁾	alle 2 Jahre	Anzahl	30.578	113	53.766	25.583	28.465	111
Bebaute Freiflächen	alle 2 Jahre	m ²	23.911.016	112	37.063.165	18.604.853	18.038.049	97
Unbebaute Freiflächen	alle 2 Jahre	m ²	1.239.618	102	2.595.070	1.520.399	1.353.458	89
Bäume	je nach Baumart und Vorschädigung alle 1, 2 oder 3 Jahre	Anzahl	160.888	107	214.895	150.328	151.560	101
Spielplätze	Je nach Spielgerätkategorie ein- bis viermal jährlich	Anzahl	2.844	103	1.224	2.682	2.804	105

Im Berichtszeitraum sind bei den Begehungen keine Verstöße gegen Vorschriften und/oder freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf Gesundheits- und Sicherheitsaspekte entdeckt worden, die nicht unverzüglich beseitigt werden konnten. Für die Bearbeitung von Mängeln, die infolge von Begehungen entdeckt werden, gibt es bei Vonovia etablierte Regelprozesse, die eine zeitnahe Bearbeitung vorsehen. Auch im Berichtszeitraum haben diese Prozesse einwandfrei funktioniert.

¹⁾ Die Kontrollen erfolgen in einem regelmäßigen Rhythmus in Abhängigkeit von dem Datum der Erstbegehung; die Jahresscheiben sind daher nicht genau gleich verteilt (50 %-50 %).

Zu Jahresbeginn prognostizierter Prüfumfang.

²⁾ Bis zum 31.12. durchgeführte Prüfungen; Abweichungen zum Soll resultieren aus unterjährigen Zu- und Abgängen, Neuaufnahmen sowie aus Überhängen aus dem Vorjahr.

³⁾ Restatement zum Wert „Anzahl 2019“: Sollprüfungen 2019 = 27.060.

Beschaffung

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	2020	2020 nach Regionen		
					Deutschland	Österreich	Schweden
Lieferantenstruktur					102-9, 204-1		
Lieferanten¹⁾	Anzahl	4.524	8.533	8.997	5.028	1.699	2.270
davon aus Heimatland	Anzahl	4.509	8.493	8.942	5.007	1.674	2.261
davon aus Europa (exkl. Heimatland)	Anzahl	15	40	55	21	25	9
davon Kontraktpartner (Kleininstandsetzung, Leerwohnungssanierung, Bau) ²⁾	Anzahl	1.354	1.518	1.392	856	61	475
davon Materiallieferanten ³⁾	Anzahl	347	415	408	179	0	229
davon Betriebskosten ⁴⁾	Anzahl	113	169	313	112	17	184
davon Sachkosten ⁵⁾	Anzahl	225	409	958	416	235	307
Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten⁶⁾	in %	98	98	99,4	99,6	98,5	99,6

Ein Audit bzw. eine Überprüfung der Lieferanten findet nicht systematisch statt; vor der Anbindung werden alle Lieferanten auf Standards durch den Geschäftspartnerkodex verpflichtet.

¹⁾ Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv von den Einkaufsabteilungen im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt.

²⁾ Anzahl spiegelt die aktiven Kontrakte in den Bauleistungen wieder.

³⁾ Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv vom Materialeinkauf Bau im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt.

⁴⁾ Beinhaltet alle vom Einkauf über SAP verwalteten Lieferanten mit dem Branchencode „Versorger“. Insgesamt beträgt die Anzahl der Lieferanten, die mind. eine Leistung erbracht haben, welche auf den Mieter umgelegt wurde, 3891.

⁵⁾ Beinhaltet z. B. Werkzeuge, Arbeitskleidung, Büro- und Geschäftsausstattung, IT, Telekommunikation.

⁶⁾ Definition „lokal“: Heimatland, also Deutschland, Österreich und Schweden.
Definition „wichtige Betriebsstätten“: jeweils gesamtes Land, da wir dezentral aktiv sind.

Kennzahlen	Einheit	2020	2020 nach Regionen		
			Deutschland	Österreich ²⁾	Schweden ^{2), 3)}
Überprüfung der Lieferanten¹⁾			308-1, 308-2, 413-1, 414-1, 414-2		
Anzahl neue Lieferanten	Anzahl	1.104	15	440	649
Anzahl der neuen Lieferanten , die nach Umwelt und sozialen Kriterien befragt wurden	Anzahl	230	15	215	
nach Umweltkriterien	in %	50,5	100,0	48,9	-
nach sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	in %	50,5	100,0	48,9	-
Anzahl der Bestandslieferanten , die nach Umwelt und sozialen Kriterien befragt wurden	Anzahl	1.098	384	714	-
nach Umweltkriterien ⁴⁾	Anzahl	1.098	384	714	-
nach sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption) ⁴⁾	Anzahl	1.098	384	714	-
Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde	Anzahl	5	5	-	-
Umweltkriterien	Anzahl	0	0	-	-
soziale Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	0	0	-	-
Sonstige	Anzahl	5	5	-	-
Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde und daraufhin Verbesserungen vereinbart oder die Geschäftsbeziehung beendet wurde	Anzahl	5	5	-	-
Umweltkriterien	Anzahl	0	0	-	-
soziale Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	0	0	-	-
Sonstige	Anzahl	5	5	-	-

¹⁾ Ab Erhebung 2020 neu eingeführte Kategorie.

²⁾ Ein Audit bzw. eine Überprüfung der Lieferanten findet nicht systematisch statt; vor der Anbindung werden alle Lieferanten auf Standards durch den Geschäftspartnerkodex verpflichtet.

³⁾ Aufgrund der Integration von Hembla sowie weiterer Umstrukturierungen wird das Lieferantenmanagement in Schweden neu aufgesetzt. Dies führt zu der hohen Zahl an „neuen“ Lieferanten. Eine Bewertung der neuen Lieferanten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll möglich, daher fließen die schwedischen Kontraktpartner nicht in die Bewertung der neuen Lieferanten mit ein.

⁴⁾ Bezogen auf die neuen Lieferanten aus Deutschland und Österreich.

GRI Content Index

☒ 102-55

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den Global Reporting Initiative (GRI) Standards (in ihrer Fassung von 2016) Option „Kern“ erstellt. Im GRI Content Index berichten wir zu jedem als wesentlich identifizierten Thema mindestens einen zugehörigen Indikator, um unsere Leistung in diesem Bereich transparent zu machen. Zusätzlich berichten wir hier unseren Beitrag zu den UN Global Compact-Prinzipien (UNGC) und verweisen auf diejenigen Stellen im Bericht, die unseren Fortschritt im Sinne der UNGC Communication on Progress nachweisen.*

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
GRI 101: Berichterstattungsgrundsätze 2016				
GRI 102: Allgemeine Standardangaben 2016				
Organisationsprofil				
102-1	Name der Organisation	7		
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	7		
102-3	Hauptsitz der Organisation	7		
102-4	Betriebsstätten	7		
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	7		
102-6	Belieferte Märkte	7		6
102-7	Größe der Organisation	7, 117, GB 2020: U1		
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	8, 70, 117, 118		
102-9	Lieferkette	38, 39, 83, 88, 99, 127		
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	97, 107, GB 2020: 36		
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	23, 83, 84, 97		7
102-12	Unterzeichnung und Verpflichtung zu externen Initiativen	76		
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	23, 38, 39, 57, 58, 83, 84, 90, 137		
Strategie				
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	2		
102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	9, 11, 98, 99		
Ethik und Integrität				
102-16	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	83, 84, Leitbild siehe NHB 2018 und https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung/		10

* Die nicht von GRI-Indikatoren erfassten Prinzipien finden Sie hier: Prinzip 1: S. 38 ff., S. 47 ff., S. 57 ff., S. 83 ff., Prinzip 2: S. 83 ff., Prinzip 3: S. 70 ff., Prinzip 4: S. 83 ff. und Prinzip 5: S. 83 ff. sowie auch unter <https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/haltung>.

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
Unternehmensführung				
102-18	Führungsstruktur	9, GB 2020: 28 ff.		
102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	12, siehe 102-18 Die Zuständigkeiten finden sich zudem bei jedem wesentlichen Thema im Abschnitt „Organisatorische Verankerung“.		
102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	83, 84, 125 GB 2020: 16, 24		
102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	83, 84, GB 2020: 30		
102-25	Interessenkonflikte	83, 84, GB 2020: 33		
102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement	12, 98, GB 2020: 124		
102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	9, 12, 83, 84		
102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	9, ,12 Der Aufsichtsrat beauftragt die externe Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts		
102-35	Vergütungspolitik	81, 83, 84, GB 2020: 115 ff.		
102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	83, GB 2020: 115 ff.		
102-37	Einbindung der Stakeholder bei der Entscheidung zur Vergütung	GB 2020: 115 ff., https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/hauptversammlung/		
Einbindung von Stakeholdern				
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	14, 90		
102-41	Tarifverträge		Vonovia sichert ihren Beschäftigten Vereinigungsfreiheit und die Möglichkeit, sich gewerkschaftlich zu organisieren, zu. Eine Ausweisung des Prozentsatzes der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen, nehmen wir nicht vor.	3
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	14, 90		
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	14, 90		
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	14, 90		
Berichterstattungsgrundsätze				
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	104		
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	14, 104		
102-47	Liste der wesentlichen Themen	14, 15		
102-48	Neudarstellung von Informationen	14, 104		
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	14		
102-50	Berichtszeitraum	104		
102-51	Datum des letzten Berichts	104		
102-52	Berichtszyklus	104		
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	137		
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	104		
102-55	GRI-Inhaltsindex	129 ff.		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
102-56	Externe Prüfung	105, 135 f.		

Wesentliche Themen

Wesentliches Thema: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

Wesentliches Thema: Wohnen zu fairen Preisen

GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016

GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 47, 48, 57, 58		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 47, 48, 57, 58		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	47, 48, 57, 58		
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016				
203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	47, 48, 124, GB2020: 49		
203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	57, 58		
Leistungsindikator	Durchschnittliche Miete pro m ²	8, 58		
Leistungsindikator	Durchschnittliche Modernisierungsumlage	19, 57, 60, 124		

Wesentliches Thema: Governance und Compliance

GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016 **10**

GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 83, 84		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 83, 84, 87		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	83, 84		
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016				
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	84, 125		

Wesentliches Thema: Erneuerbare Energien und Energiemix

Wesentliches Thema: Nachhaltiger Neu- und Umbau

GRI 302: Energie 2016 **7, 8, 9**

GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 21, 31, 38, 39		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	18, 21, 31, 38, 39		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	21, 31, 38, 39		
GRI 302: Energie 2016				
302-1	Energieverbrauch innerhalb des Unternehmens	37, 108, 112, 113, 114		
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation		Wir weisen die Energieverbräuche, die außerhalb der Organisation liegen, nur in Form ihrer Emissionen (Scope 3) aus, siehe S. 115, 116.	
302-3	Energieintensität	23, 29, 108, 112		
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	31, 108		
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	38, 39, 111, 112		
Leistungsindikator	Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau	38, 39, 40, 111		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
Wesentliches Thema: CO₂-Reduktion Immobilienbestand/Energetische Modernisierung				
GRI 305: Emissionen 2016				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 21, 23		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	18, 21, 23		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	21, 23		
GRI 305: Emissionen 2016				
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	23, 115, 116		
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	23, 115, 116		
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	23, 115, 116		
305-4	Intensität der THG-Emissionen	21, 23, 115, 116		
305-5	Senkung der THG-Emissionen	21, 23, 115, 116		
Wesentliches Thema: Attraktivität als Arbeitgeber				
GRI 401: Beschäftigung 2016				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 70, 71		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 70, 71		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	70, 71		
GRI 401: Beschäftigung 2016				
401-1	Anzahl und Rate neuer Mitarbeiter; Personalfluktuaton nach Alter, Geschlecht und Region	70, 71, 118		
401-3	Elternzeit	70, 71, 120		
Leistungsindikator	Mitarbeiterzufriedenheit	71		
Wesentliches Thema: Umgehen mit Vielfalt und Chancengleichheit				
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016				
				6
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 70, 76		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 70, 76		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	70, 76		
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016				
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	70, 76, 119, 122, 125		
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	70, 76, 122		
Leistungsindikator	Anteil Frauen in Führungspositionen	70, 76, 122		
Nicht durch GRI-Indikatoren abgedeckte, für Vonovia aufgrund der Wesentlichkeitsanalyse aber nach GRI, wesentliche Themen				
Wesentliches Thema: Kundenzufriedenheit und Servicequalität				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 57, 66		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 57, 66, 67		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	57, 66		
Leistungsindikator	Customer Satisfaction Index (CSI)	66, 67, 68		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
Wesentliches Thema: Attraktivität am Kapitalmarkt				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 92, 93		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 92, 93		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	92, 93, 122		
Leistungsindikator	Performance in relevanten ESG-Ratings	92, 93, 101 ff.		
Wesentliches Thema: Bedarfsgerechtes Wohnen und Handeln in Bezug auf demografischen Wandel				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	15, 57, 63		
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	19, 57, 63		
103-3	Evaluation des Managementansatzes	57, 63		
Leistungsindikator	Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen	63, 64, 65		

Weitere Themen

Im folgenden Abschnitt berichten wir weitere, für uns wichtige Themen bei denen es sich jedoch nicht um wesentliche Themen im Sinne des GRI für Vonovia handelt. Mit

diesem Schritt wollen wir unsere Transparenz in der Berichterstattung weiter erhöhen.

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016				7
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	GB 2020: 11, 45		
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	11, GB 2020: 124		
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016				
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	127		
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016				
206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten	125		
GRI 207: Steuern 2019				
207-1	Ansatz zu Besteuerung	83, 84		
207-2	Steuerverwaltung, -kontrolle und risikomanagement	83, 84		
207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken	83, 84		
207-4	Country-by-Country Reporting	https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/compliance-und-richtlinien/steuern/		
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018				
303-5	Wasserverbrauch	36, 110, 112		

GRI Standard	Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen	UNGC-Prinzip
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016				
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	36, 110, 113		
GRI 308: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte 2016				
308-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich Umweltkriterien überprüft werden	45, 128		
308-2	Erhebliche negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	45, 128		
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheit 2018				
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	70, 81		
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	70, 81		
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	70, 81		
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	70, 81		
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	123		
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	123		
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016				
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung nach Mitarbeiterkategorie	70, 79, 121		
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die regelmäßig eine Leistungsbeurteilung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	79, 120		
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016 6				
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	53, 76, 126		
GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung 2016 6				
407-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung gefährdet sein könnten		Bei beauftragten Unternehmen minimiert Vonovia Risiken im Bereich Arbeitsrecht durch den Geschäftspartnerkodex	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016 6				
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	53, 128		
GRI 414: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte 2016 6				
414-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte überprüft wurden	83, 88, 128		
414-2	Erhebliche negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette	83, 88, 128		
GRI 415: Politik 2016				
415-1	Gesamtwert politischer Spenden	83, 90		
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016				
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	65, 126		

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über Nachhaltigkeitsinformationen

☒ 102-56

An den Vorstand der Vonovia SE, Bochum

Wir haben die Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung im Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2020“ (im Folgenden „Bericht“) der Vonovia SE, Bochum, (im Folgenden „Vonovia“ oder „Gesellschaft“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020, einer unabhängigen betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die materielle Prüfung der mit „Projekt“ gekennzeichneten Beispiele in jedem Kapitel.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Berichts und die Ermittlung und Darstellung der Angaben und Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien. Vonovia wendet als Berichtskriterien die in den Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative (GRI) genannten Grundsätze und Standardangaben, in Verbindung mit internen Richtlinien, an (im Folgenden: „Berichtskriterien“).

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst zum einen die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Berichts zu ermöglichen, der frei von

wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Erklärung des Wirtschaftsprüfers in Bezug auf die Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unsere Prüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW-Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1).

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit aussagen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der Bericht, für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen nicht

in Übereinstimmung mit den relevanten Berichtskriterien aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

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

- > Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeiter*innen auf Konzernebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen von Vonovia zu erlangen
- > Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von Vonovia in der Berichtsperiode
- > Beurteilung der Eignung der intern entwickelten Definitionen
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben und Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung, einschließlich der Konsolidierung der Daten
- > Befragungen von Mitarbeiter*innen auf Konzernebene, 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 Konzernebene von allen Standorten gemeldet wurden
- > Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung im Nachhaltigkeitsbericht 2020 für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020, in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden sind.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Vorstand der Vonovia SE, Bochum gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den 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/bscheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsbeschränkung auf € 4 Millionen für Fahrlässigkeit in Ziffer 9 der AAB) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Düsseldorf, den 17. Mai 2021

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bornhofen
Wirtschaftsprüfer



ppa. Auer

Kontakt

☒ 102-13, 102-53

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

Nachhaltigkeit/Strategie

Catrin Coners
Bereichsleitung Nachhaltigkeit/Strategie
Tel. +49 234 314-1642
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: nachhaltigkeit@vonovia.de

Jonathan Przybylski
Senior Referent Nachhaltigkeit
Tel. +49 234 314-1912
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: nachhaltigkeit@vonovia.de

Investor Relations

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Hinweis

Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Nachhaltigkeitsbericht finden Sie auch auf der Internetseite unter www.vonovia.de.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie: Vonovia SE

Übersetzung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand: Mai 2021
© Vonovia SE, Bochum