

# Nachhaltig handeln



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

hinter uns allen liegt ein überaus bewegtes Jahr 2022: Die Weltpolitik drehte sich um den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Die Europapolitik versuchte, sich von der Abhängigkeit russischen Erdgases zu lösen und die in die Höhe schnellen Energiepreise in den Griff zu bekommen. In Deutschland suchte die neue Regierung nach Lösungen, um Klimaschutz und Bezahlbarkeit beim Wohnen zu vereinen. Und dann waren da noch die Finanzmärkte: In Reaktion auf die rasante Preisentwicklung leiteten die Notenbanken eine Zinswende ein, die in ihrer Dynamik beispiellos war. Sie können sich vorstellen, dass diese Entwicklungen unser Unternehmen intensiv in Atem hielten.

Trotz allem: An unserem Kurs hat sich nichts geändert. Wir bleiben eng an der Seite unserer Kunden und behalten unseren Klimapfad fest im Blick. Allein beim Anschieben weiterer Neubauprojekte müssen wir bis auf Weiteres auf die Bremse treten. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies können wir nur erreichen, wenn wir auch wirtschaftlich bauen.

In gewisser Weise war das vergangene Jahr aber auch eine Bestätigung unseres inneren Werts. Damit meine ich den inneren Wert unseres nachhaltigen Geschäftsmodells: Wir stellen unseren Kunden weiter bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und unterstützen sie dort, wo es eng wird. Wir investieren hohe Beträge in unseren Immobilienbestand und sichern damit die weitere Umsetzung der gesellschaftlichen Ziele.

Wir tun, was wir können, um uns mit Lösungen an den gesellschaftlichen Herausforderungen dieser Zeit zu beteiligen. Und auch wenn wir im aktuellen Umfeld nicht so schnell vorankommen, wie wir es uns wünschen würden, so nutzen wir die Zeit, um uns an anderen Stellen intensiv weiterzuentwickeln: auf dem Feld der Digitalisierung, im Bereich der regenerativen Energiegewinnung oder in den Methoden des klimaschonenden Wohnungsbaus. Und wir bereiten zahlreiche Quartiersentwicklungen vor, um direkt loslegen zu können, sobald sich das wirtschaftliche Umfeld wieder entspannt.

Ein Highlight 2022 war zweifellos unsere Dialogreihe unter dem Motto „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“. Im März brachten wir in Berlin Vertreterinnen und Vertreter aus Industrie, Forschung und Politik zusammen, um gemeinsam über neue Möglichkeiten nachhaltigen Bauens zu sprechen. In den Monaten darauf folgten Arbeitsworkshops, deren Ergebnisse im November in einer Fachkonferenz mit 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zusammengetragen und diskutiert wurden. Miteinander ins Gespräch kommen und gemeinsam an konkreten Lösungen arbeiten: So kommen wir voran.

2022 haben wir unseren Klimapfad um den Gebäudebestand von Deutsche Wohnen erweitert. Damit verändern sich die Parameter, nicht aber unser Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045. Dank unserer kontinuierlichen Bestandsinvestitionen erfüllen inzwischen über 35 % unseres deutschen Wohnungsportfolios einen Energieeffizienzstandard von C oder besser, und unsere CO<sub>2</sub>-Intensität liegt inzwischen bei 33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Dabei gelang es uns im letzten Jahr, die durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten bei 1,20 €/m<sup>2</sup> zu halten. Damit liegen wir deutlich unter dem gesetzlich möglichen Rahmen.

Parallel dazu treiben wir den Ausbau der erneuerbaren Energien voran: So hat sich zum Beispiel Deutsche Wohnen unserem Photovoltaik-Programm angeschlossen. Bis 2030 wollen wir jetzt gemeinsam über 280 MWp an Leistung installiert haben; das entspricht einer Erhöhung um 40 %. Aber auch die anderen Felder wie Wärmepumpen und Fernwärme bringen wir im Sinne der Umwelt voran – wie auch im Sinne unserer Kunden, die auf bezahlbare Energie angewiesen sind.

Was mir auch wichtig ist: Wir stellen Wohnraum für alle Menschen dieser Gesellschaft zur Verfügung und grenzen niemanden aus. Nahezu jede zehnte Neuvermietung haben wir im vergangenen Jahr mit ukrainischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern abschließen können. Fast jede dritte neuvermietete Wohnung passen wir an die Ansprüche einer älter

werdenden Gesellschaft an. Unser etabliertes Härtefallmanagement sowie unser besonderes Schutzversprechen für Menschen über 70 Jahre haben wir nun auch auf die Bestände von Deutsche Wohnen ausweiten können. Das sind wichtige Signale, dass wir die Menschen nicht allein lassen.

Ich freue mich sehr, dass unsere Kunden unsere Bemühungen wahrnehmen: Ihre Zufriedenheit – wir lassen sie mehrmals im Jahr über unabhängige Befragungen messen – verbesserte sich im Jahresmittel um 1,3%. Das ist ein Allzeithoch. Dafür tun wir einiges: im Kundenservice, in der Vor-Ort-Begleitung und indem wir unsere Leistungen stetig verbessern.

Intern war 2022 für uns ein Jahr des Zusammenwachsens. Petrol und Blau, Vonovia und Deutsche Wohnen vereinen sich Tag für Tag mehr zu einem großen und breit aufgestellten funktionierenden Team. Jede und jeder von uns kann gerade neue Menschen kennenlernen, neue Erfahrungen sammeln und sich auch neue Möglichkeiten erschließen.

Diese Vielfalt macht uns als Arbeitgeber attraktiv: 2022 haben wir 2.100 Mitarbeitende an Bord geholt. Gleichzeitig bilden wir mit einer Quote von 5,2% überdurchschnittlich viel aus. Wer zu uns kommt, trifft auf eine moderne Personalentwicklung. Wir legen großen Wert auf eine kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, die Förderung von Talenten und die Bindung von Mitarbeitenden durch umfangreiche Sozialleistungen und eine leistungsgerechte Vergütung.

Lassen Sie mich an dieser Stelle noch auf ein aktuelles Ereignis eingehen: Anfang März 2023 haben die Behörden bei uns ermittelt. Offenbar haben sich einzelne Beschäftigte unserer Tochterunternehmen zum Schaden von Vonovia bestechen lassen. Diese Vorgänge werden wir lückenlos aufklären lassen. Darauf können Sie sich verlassen.

Wenn Sie gleich in die Lektüre des Berichts einsteigen, werden Sie sehen, dass wir auch das Reporting weiterentwickelt haben: Mit dem Unternehmenszusammenschluss haben wir die Wesentlichkeitsanalysen und die darin als strategisch relevant identifizierten Themen zusammengeführt. Zusätzlich verbessern sich unsere Möglichkeiten der Datenerhebung kontinuierlich – und damit auch die Datenqualität.

Wenn Sie Fragen haben, auf die der Bericht keine Antworten gibt, sprechen Sie uns bitte an. Ich rege gerne an, unsere Arbeit auch unterjährig zu begleiten. Vielleicht gibt Ihnen ja das eine oder andere Projekt, über das wir auf unserer Internetseite berichten, einen Impuls für Ihren eigenen Alltag. Denn: Nachhaltig handeln bewirkt am meisten, wenn wir viele sind.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine angenehme Lektüre.

Bochum, im April 2023

Ihr



Rolf Buch

# Nachhaltigkeit bei Vonovia

## Unsere fünf Handlungsfelder im Überblick

Im Berichtsjahr haben wir unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen vor dem Hintergrund des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen, der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer, veränderter Rahmenbedingungen und Regulierungen kritisch überprüft. Dabei haben wir insgesamt zehn wesentliche sowie 14 wichtige Themen identifiziert, die wir gezielt im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie adressieren. Diesen Themen haben wir fünf verschiedene **Handlungsfelder** zugeordnet. Diese bilden die Grundlage für unsere Berichtssystematik im Bereich der Nachhaltigkeit:

> Im Handlungsfeld **Umwelt und Klima** verfolgen wir das Ziel der CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand sowie im nachhaltigen Neubau und Umbau.

- > Auf die Gestaltung lebenswerter Quartiere arbeiten wir im Handlungsfeld **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung** hin.
- > Unsere Bemühungen, unseren Mieterinnen und Mietern attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen, stehen im Zentrum des Handlungsfeldes **Wohnraum und Kunden**.
- > Ermöglicht wird dies durch unsere vielfältigen und kreativen Mitarbeitenden, deren Belange wir im Handlungsfeld **Unternehmenskultur und Mitarbeitende** berücksichtigen.
- > Im Handlungsfeld **Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften** legen wir die Leitlinien und Grundsätze unserer Corporate Governance und Compliance fest und stellen unseren nachhaltigen sowie langfristigen Erfolg für unsere Zukunftsfähigkeit am Kapitalmarkt sicher.



### Wir schaffen Quartiere zum Zusammenleben.

> Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



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

> Unternehmenskultur und Mitarbeitende



### Wir bieten Wohnraum für alle.

> Wohnraum und Kunden



### Wir werden klimaneutral bis 2045 und bauen immer nachhaltiger.

> Umwelt und Klima



### Wir übernehmen Verantwortung und wirtschaften nachhaltig erfolgreich.

> Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

# Inhalt

## Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

## Environment



- 22 Handlungsfeld A: Umwelt und Klima

## Social



- 44 Handlungsfeld B: Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



- 55 Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden



- 67 Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende

## Governance



- 83 Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

## Informationen & Kennzahlen

- 100 ESG-Ratings und -Indizes
- 103 Über diesen Bericht
- 105 Kennzahlen
- 129 GRI-Content-Index
- 136 SASB Mapping Vonovia 2022
- 139 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
- 141 Kontakt, Impressum

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

### VERWEISE

→ auf weitere Inhalte im Bericht

☞ auf Webseite

Indikatoren  
**GRI** 2-7  
**UNGC** Prinzip 1  
**SASB** IF-RE-410a.1

### HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Erläuterungen Rundungsdifferenzen zu den sich exakt ergebenden Werten (Euro, Prozent usw.) auftreten.

# Nach- haltig- keit bei Vonovia

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

# Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends

GRI 2-1, 2-2, 2-6

Das politische und wirtschaftliche Umfeld war 2022 maßgeblich geprägt vom Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine. In den Corona-bedingt ohnehin gestörten globalen Liefer- und Wertschöpfungsketten führte der Krieg in Osteuropa zu einer zusätzlichen Verknappung von Rohstoffen und Vorprodukten. Die Folge waren starke Preiserhöhungen und ein weltweiter Anstieg der Inflationsraten. Die Sorge über die Energieverknappung ließ insbesondere die Preise für Energie stark ansteigen. Vor diesem Hintergrund hoben die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik auf und erhöhten die Leitzinsen deutlich.

Auch in diesem Umfeld haben sich die unternehmerischen Rahmenbedingungen für den Vonovia Konzern nicht grundsätzlich geändert. Die gestiegenen Preise für Rohstoffe, Energie und Vorprodukte sind neben den Zinsen ein Hauptfokus des Managements bei der weiteren Sicherung der Profitabilität. Die seit geraumer Zeit wirkenden Megatrends **Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion, Digitalisierung** sowie **demografischer Wandel** bleiben weiterhin wichtige Werttreiber des Geschäftsmodells. Wir prüfen sie laufend auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen und entsprechende Folgen für unsere Strategie bzw. die nachhaltige Ausrichtung unseres Geschäftsmodells.

Die Wohnungsknappheit in den Ballungszentren sorgt weiterhin für eine starke Nachfrage nach den durch unser Developmentsegment fertiggestellten Wohnungen. Der Umstand, dass die politischen Neubauziele in Deutschland derzeit nicht erreicht werden, erhöht den Nachfragedruck zurzeit deutlich.

## VONOVIA SE AUF EINEN BLICK

Vonovia zählt zu den führenden Wohnungsunternehmen Europas. Die Gesellschaft bewirtschaftet einen Wohnungsbestand von rund **488.000** eigenen Wohnungen (31. Dezember 2022) in fast allen attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Hinzu kommen rund 21.000 Wohnungen in Österreich und etwa 39.000 Wohnungen in Schweden. Neben der Vermietung entwickelt und baut Vonovia Wohnungen für den Eigenbestand und zum Verkauf und erbringt wohnungsnahe Dienstleistungen. Diese umfassen Energiedienstleistungen, seniorenrechtliche Modernisierung von Wohnungen sowie Hausmeister- und Handwerkerleistungen.

Der Unternehmenssitz der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. Zum 31. Dezember 2022 gehörten 654 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften zur Unternehmensgruppe von Vonovia (siehe [Anteilsbesitzliste](#)).

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

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen führt die Vonovia SE eine Reihe von Servicegesellschaften. Sie nehmen kaufmännische und operative Unterstützungsfunktionen wahr und werden zentral in Shared-Servicecentern zusammengefasst.

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

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

Der hohe Nachfrageüberhang wird voraussichtlich bis auf Weiteres anhalten. Besonders die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum dürfte in den kommenden Jahren stetig zunehmen.

Dies unterstreicht die gesellschaftliche Rolle, die Vonovia inzwischen einnimmt. An unserem Geschäftsmodell – dem Bereitstellen von Wohnraum – besteht ein enormes öffentliches Interesse. Wir wollen unserer Rolle als relevanter gesellschaftlicher Akteur auch dadurch Rechnung tragen, dass wir die zahlreichen Stakeholdergruppen über unsere Ziele, unseren Weg und unsere Maßnahmen regelmäßig und transparent informieren.

2022 war erneut ein Jahr der Klimaextreme – in Europa und weltweit. Die Energiekrise und die erneute Verfehlung der Klimaschutzziele des Gebäudesektors hielten in Deutschland die Klimaschutzdebatte auf einem hohen Niveau. Politik und Wirtschaft arbeiteten weiterhin intensiv an konkreten Konzepten und Lösungen zur Abkehr von fossilen Energien, zum Ausbau erneuerbarer Energien und der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Der **Klimaschutz und die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen** in unserem Wohnungsbestand besitzen auch innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie eine herausragende Bedeutung. Orientierungsgrößen sind für uns auf internationaler Ebene Zielsetzungen wie das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045.

Die zunehmende Digitalisierung verändert nicht nur die industriellen Prozesse und den privaten Alltag. Auch in der Wohnungswirtschaft ergeben sich aus der Digitalisierung neue Möglichkeiten. Vonovia nutzt sie im Sinne ihrer Kunden – über Dienstleistungen und über das Aufsetzen effizienter Prozesse.

Der demografische Wandel lässt den Anteil bzw. die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppen weiter anwachsen. Vonovia hat sich auch 2022 weiter mit dem (Um-)Bau entsprechend barrierearmer Wohnungen befasst. Eine weitere Folge des demografischen Wandels ist ein zunehmender Fachkräftemangel. Unser Unternehmen reagiert darauf mit intensiver Nachwuchsarbeit sowie der Umsetzung innovativer Konzepte zur Mitarbeitergewinnung aus dem Ausland.

Mit unserer Strategie leisten wir einen Beitrag zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. **Vonovia verpflichtet sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie klar und deutlich zur Umsetzung der Klimaschutzziele – insbesondere dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 – sowie zu einer verlässlichen und transparenten Unternehmensführung.**

Der erfolgreiche Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen schafft die Grundlage dafür, ein führendes europäisches Immobilienunternehmen zu formen, das den zentralen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft noch besser begegnen kann.

Der Nachhaltigkeitsbericht – einschließlich berichteter Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 – bezieht sich auf den Vonovia Konzern einschließlich Deutsche Wohnen sowie unsere Unternehmenstätigkeiten in Österreich und Schweden. Deutsche Wohnen ist somit im Berichtsjahr in die Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie in die [nicht-finanzielle Konzernklärung](#) von Vonovia miteinbezogen.

# Vonovia in Zahlen

(31. Dezember 2022)

GRI 2-2

**548.524**

Eigene Wohnungen

**6,257 Mrd. €**

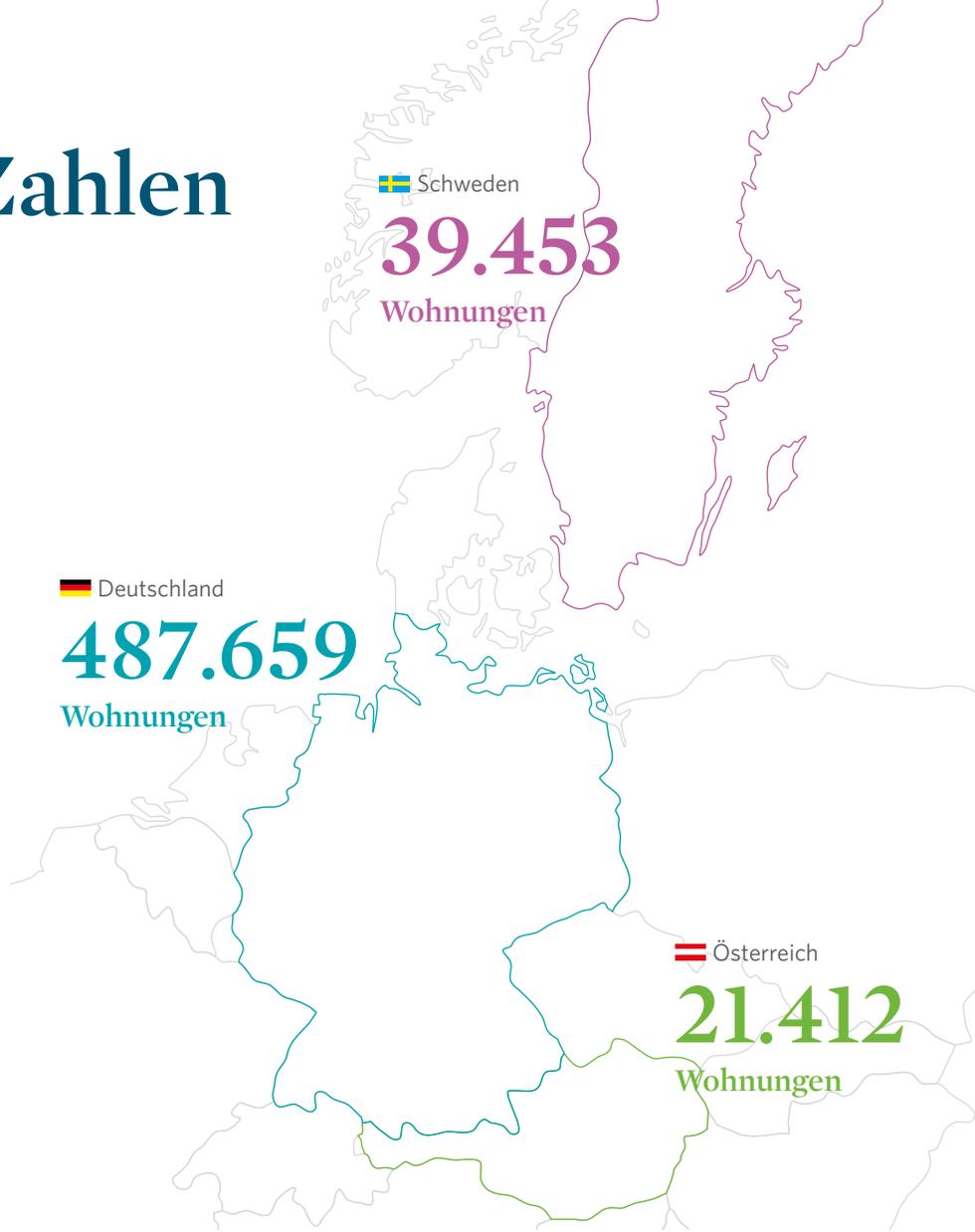
Total Segment Revenue

**2,763 Mrd. €**

Adjusted EBITDA

**15.915**

Mitarbeiter



2022 neu gebaute  
Wohnungen

Gesamt: 3.749



Durchschnittliche  
Miete

7,49 €/m<sup>2</sup>



Durchschnittliche  
Wohnungsgröße

D: ca. 61 m<sup>2</sup> / A: 74 m<sup>2</sup> / S: 71 m<sup>2</sup>



Gesamtwohnfläche

34.386.000 m<sup>2</sup>



Gewerbe

Gesamt: 8.838

D: 6.095 / A: 594 / S: 2.149

D: Deutschland  
A: Österreich  
S: Schweden

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

# Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail

GRI 2-6, 2-9, 2-12, 2-13, 2-14, 2-22, 305-4

## Einbindung von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie

Nachhaltiges Handeln ist ein elementarer Bestandteil des unternehmerischen Selbstverständnisses von Vonovia. Wir entwickeln unsere nachhaltigkeitsorientierte Agenda fortwährend weiter, um so den gesellschaftlichen, politischen, ökologischen und wirtschaftlichen Änderungsprozessen Rechnung zu tragen.

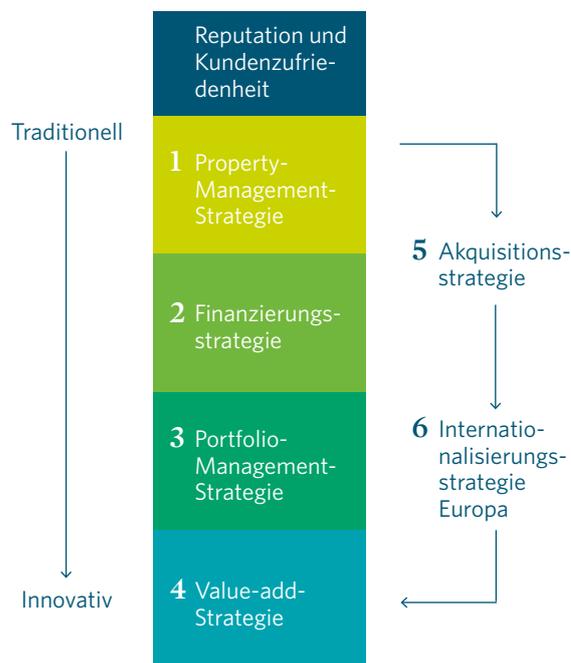
Die mit dem **IPO eingeführte Strategie** von Vonovia hat einen hohen **Reifegrad** erreicht und sich als tragfähig und flexibel erwiesen. Die Kundenzufriedenheit wurde deutlich verbessert, neue Anforderungen und neue Geschäftsmodelle erfolgreich etabliert. Die Strategie besteht unverändert aus den **vier Grundansätzen** Property-Management-Strategie, Finanzierungsstrategie, Portfolio-Management-Strategie und Value-add-Strategie. Die **beiden Ergänzungsansätze** opportunistische Akquisitionen und Internationalisierung sollen die vier Grundansätze perspektivisch wieder verstärken und komplettieren.

Eine eingehende Erläuterung der **4+2-Strategie** kann dem Kapitel **Strategie** des Geschäftsberichts 2022 entnommen werden.

Die sich aus den Megatrends ergebende Dynamik (siehe **→ Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends**) und die sich wandelnden Forderungen verschiedener Anspruchsgruppen an das Geschäftsmodell machen es erforderlich, die Strategie fortlaufend zu fokussieren. Insbesondere die Nachhaltigkeitsaspekte der bisher so erfolgreichen Strategie müssen noch deutlicher herausgearbeitet bzw. gezielt ergänzt werden, um die Zukunftsfähigkeit der Strategie bzw. des nachhaltigen Geschäftsmodells sicherzustellen.

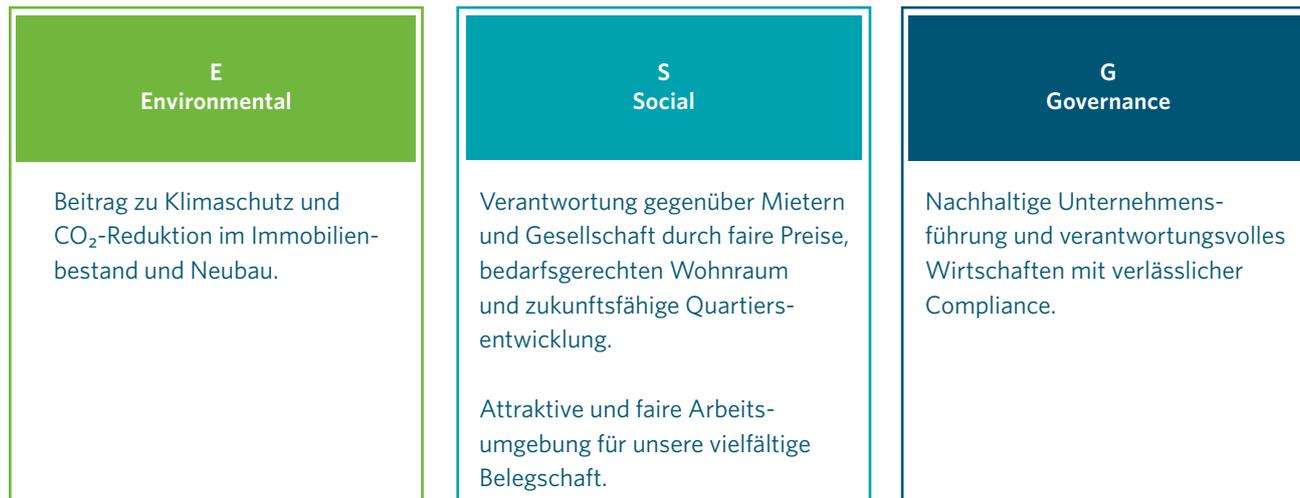
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie adressiert die Anforderungen der **Sustainable Development Goals (SDGs)**, der Prinzipien des **UN Global Compacts** und seit 2023 auch die Anforderungen der **UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte** sowie weitere konkrete ESG-Ziele

## Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

## Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia



(Environment, Social und Governance) europäischer und nationaler Regularien.

Die Strategie, die auch zukünftig ein **wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell als Kern** haben wird, greift ausdrücklich die folgenden Nachhaltigkeitsthemen auf:

- > Beitrag zu Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand und Neubau (**E**),
- > das Übernehmen sozialer Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (**S**) sowie eine
- > zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung (**G**).

Die Integration der Systeme und Prozesse von Deutsche Wohnen in die Vonovia Strukturen war eine der wichtigsten Managementaufgaben des Jahres 2022. Sie folgte der Entscheidung von Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia Harmonisierungs- und Skalenerträge zu heben. Dies trägt dazu bei, dass wir den ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen zum Nutzen aller noch besser begegnen können. Gleichzeitig befinden wir uns im fortlaufenden Ausbau eines in Bezug auf Nachhaltigkeit führenden europäischen Immobilienunternehmens.

### Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Vonovia

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

Konkret bedeutet das für uns:

**E:** Mit unserem Klimapfad verpflichten wir uns zu dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 mit verbindlichen jährlichen Zwischenzielen. Für eine erfolgreiche Umsetzung benötigen wir sowohl eine hohe Sanierungstiefe als auch den verstärkten dezentralen Einsatz von erneuerbaren Energien für die Wärme- und Stromversorgung in den Quartieren. Das Quartier (Urban Quarter) ist die zentrale Umsetzungsebene für die Klimaschutzziele und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand. Im Bereich Neu- und Umbau spielt für uns der Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Materialien eine wesentliche Rolle (siehe → **Umwelt und Klima**).

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

**G:** Wir setzen auf eine zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung. Sie orientiert sich an den Best Practices des Deutschen Corporate Governance Kodex. Das Einhalten der Gesetze sowie interner und externer Richtlinien ist für uns selbstverständlich und unbedingte Voraussetzung dafür, dass wir als verlässlicher

und vertrauenswürdiger Partner wahrgenommen werden (siehe → [Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften](#)).

Transparenz und Verlässlichkeit wollen wir auch über unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung vermitteln. Dafür lassen wir die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten → [Kennzahlen](#) mit einer **Limited Assurance** nach ISAE 3000 extern testieren (siehe → [Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers](#)). Die Inhalte der Berichterstattung nach den Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)** haben wir im Berichtsjahr um physische Klimarisiken erweitert (siehe → [Umsetzungen der TCFD-Empfehlungen](#)). Für das Jahr 2022 berichtet Vonovia zum ersten Mal auch über den Anteil der klimabezogenen taxonomiekonformen und nicht-taxonomiekonformen Umsatzerlöse, Investitionen und Betriebsausgaben nach Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung und gemäß dem [Sustainable Finance Framework](#). Maßgebliche Informationen hierzu finden sich in unserer Nichtfinanziellen Konzernklärung im Kapitel [EU-Taxonomie-Verordnung](#).

Vonovia systematisiert die für das Unternehmen relevanten Nachhaltigkeitsthemen in zwei Dimensionen:

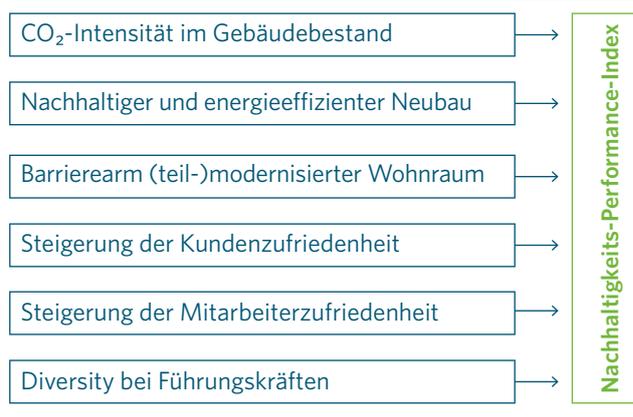
1. Outside-In-Perspektive: Sie betrachtet die Relevanz und die Auswirkungen von gesellschaftlichen und ökologischen Veränderungen auf Geschäft und Wertschöpfung.
2. Inside-Out-Perspektive: Sie betrachtet die Relevanz und die Auswirkungen des Geschäftsmodells und der unternehmerischen Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft.

Dabei fließen die Perspektiven der für uns relevanten Stakeholdergruppen in die Einschätzung der wesentlichen Themen mit ein. Die auf den beiden Betrachtungsdimensionen aufbauende Wesentlichkeitsmatrix wurde bereits 2021 vor dem Hintergrund des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen abgeglichen, und die Nachhaltigkeitsthemen von Deutsche Wohnen wurden denen von Vonovia zugeordnet. Im Berichtsjahr 2022 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen erneut kritisch überprüft. Die darauf aufbauende **Wesentlichkeitsmatrix** weist zehn wesentliche Themen sowie 14 weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfeldern auf (siehe → [Wesentliche Themen](#)).

### Steuerung von Nachhaltigkeit

Der Bereich **Nachhaltigkeit/Strategie** entwickelt die Nachhaltigkeitsstrategie weiter, überwacht die Nachhaltigkeitsziele und koordiniert die diversen Nachhaltigkeitsaktivitäten im Konzern. Organisatorisch liegt dieser Bereich aufgrund der hohen Bedeutung des Themas unmittelbar im **Verant-**

### Finanzielle und nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen von Vonovia



wortungsbereich des Vorstandsvorsitzenden (CEO) von Vonovia.

Als Ausdruck der sehr hohen Bedeutung der Nachhaltigkeit für unser Unternehmen hatten wir bereits 2021 mit der Einführung des Nachhaltigkeits-Performance-Index SPI Nachhaltigkeitsziele in das Steuerungs- und Vergütungssystem von Vonovia integriert. Der **SPI** besteht aus sechs Indikatoren, die aus den wesentlichen Themen von Vonovia abgeleitet wurden (siehe [Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen](#)). Sie umfassen die jährlich erzielte CO<sub>2</sub>-Einsparung im Gebäudebestand, die Energieeffizienz von Neubauten, den Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Diversität im Top-Management. **Im Berichtsjahr erreichte der SPI (exklusive Deutsche Wohnen) einen Indexwert von 103 %.** Eine detaillierte Beschreibung unseres nachhaltigen Geschäftsmodells findet sich im Kapitel [Grundlagen des Konzerns](#) des Geschäftsberichts 2022.

Für jeden der Indikatoren haben wir konkrete jährliche Ziele mit einem Zielhorizont bis 2026 festgelegt. Die Zielsetzungen ab 2023 beziehen Deutsche Wohnen ein. Die entsprechenden Kennzahlen werden quartalsweise durch das Controlling erfasst und finden Verwendung in unserem externen Reporting sowie in der Kommunikation mit dem Kapitalmarkt.

Die aus dem SPI abgeleiteten Kennzahlen sind mit jährlichen Zielwerten verknüpft. Diese wiederum sind seit dem Geschäftsjahr 2021 mit dem Vergütungssystem von Vorstand und Top-Management (erste Ebene unterhalb des Vorstands) verbunden (siehe [Vergütungsbericht](#) und [Unternehmenssteuerung](#)).

## Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Die Nachhaltigkeitsarbeit bei Vonovia liegt im direkten **Verantwortungsbereich des Vorstandsvorsitzenden**. Auf Seite 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 setzt sich aus dem Vorstand, der Generalbevollmächtigten und den Verantwortlichen für Nachhaltigkeit, Investor Relations, Corporate Communication, Controlling und Rechnungswesen zusammen. Aus dieser Aufstellung heraus stellen wir die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in allen Geschäftsbereichen und bis hinein in unsere Quartiere vor Ort sicher.

Der **Bereich Nachhaltigkeit/Strategie** koordiniert die Arbeit an unseren Nachhaltigkeitsthemen im Rahmen von Strategie und Geschäftsmodell und berichtet in direkter Linie an den Vorstandsvorsitzenden. Die Leiterin des Bereichs Nachhaltigkeit/Strategie tauscht sich regelmäßig mit dem CEO und dem Nachhaltigkeitsgremium zu aktuellen Entwicklungen und Themen aus. Dazu gehören die Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsstrategie und -fahrplan, die Ableitung und

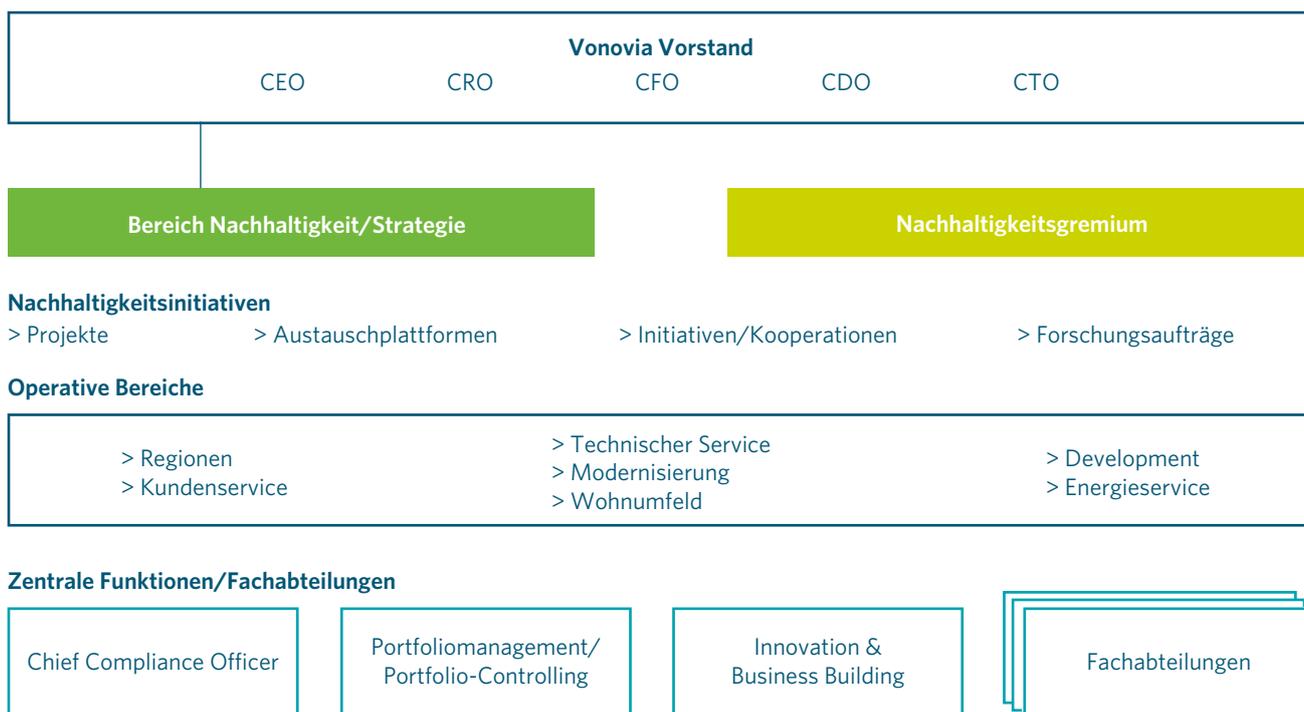
das Monitoring von Nachhaltigkeitszielen sowie die Implementierung von Nachhaltigkeitsprojekten.

Darüber hinaus treibt der Bereich nachhaltigkeitsbezogene Initiativen voran und setzt Impulse vor dem Hintergrund politischer, gesellschaftlicher und regulatorischer Entwicklungen. Zudem ist er für die Nachhaltigkeitsberichterstattung zuständig und verantwortet das Monitoring von Gesetzesänderungen im ESG-Reporting, die aktive Bearbeitung und Teilnahme an ESG-Ratings sowie die Weiterentwicklung der ESG-bezogenen KPIs.

Die Bearbeitung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsprojekte erfolgt über die zuständigen **Fachabteilungen** und Regionen. Die jeweils verantwortlichen Mitarbeitenden sorgen entweder im Rahmen des Tagesgeschäfts oder in Pilotprojekten und Forschungsinitiativen für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen.

Durch die große Anzahl an Quartieren im Bestand ist das Potenzial gegeben, zukunftsfähige Lösungen hinsichtlich innovativer Technologien und neuer Services entlang der Megatrends zu entwickeln. Innovationen und technische Lösungen zur Energiewende werden im Zusammenspiel von Innovation & Business Building (I&BB), Vonovia Technischer Service (VTS) und Regionen von der Entwicklung bis zur Umsetzung gebracht (siehe → [Umwelt und Klima](#)).

### Nachhaltigkeit im Organisationsmodell Vonovia



Erweiterung Vorstand um Ressort CTO im Jahr 2022.

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

## Unser Nachhaltigkeitsverständnis

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

2020 hat Vonovia das Nachhaltigkeitsverständnis des Unternehmens umfassend ausformuliert. Es leitet sich aus der Wesentlichkeitsmatrix sowie aus der Unternehmensstrategie unter verstärkter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsthemen ab. Wir haben unsere Auffassung von Nachhaltigkeit dargelegt und unsere gesellschaftliche Aufgabe (Purpose) spezifiziert.

Aufbauend auf unserem Nachhaltigkeitsverständnis halten wir insgesamt 24 wesentliche und wichtige Themen fest, die wir in fünf Handlungsfeldern bündeln. Die nachhaltige Ausrichtung unseres Unternehmens und unser tägliches Handeln werden maßgeblich von diesem Nachhaltigkeitsverständnis geleitet. Das Verständnis dient uns auch dazu, unsere Ambitionen nach außen mit einer Stimme zu kommunizieren.

Das auf unserer Investor-Relations-Webseite veröffentlichte [☞ Nachhaltigkeitsverständnis](#) wird von unserer Grundsatz-erklärung zur Achtung der Menschenrechte, die wir 2022 überarbeitet und neu gefasst haben, ergänzt. In ihr kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen sowie unser Bekenntnis, die Menschenrechte in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und zu den Prinzipien des UN Global Compact. Auf unserer [☞ Investor-Relations-Webseite](#) finden sich – neben der Menschenrechtserklärung – auch weitere Grundlagendokumente, die unser Handeln determinieren, z. B. der Code of Conduct oder der Geschäftspartnerkodex.

# Wesentliche Themen

GRI 2-26, 2-29, 3-1, 3-2

## Wesentlichkeitsanalyse

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

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

### Bestimmung der wesentlichen Themen

Wir identifizieren und bewerten die – negativen wie positiven – Auswirkungen und deren Erheblichkeit (in Bezug auf Ausmaß, Umfang und Irreversibilität) auf und durch das Unternehmen in einem kontinuierlichen Prozess.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei der Bereich Nachhaltigkeit/Strategie, der als Facilitator Impulse und gesellschaftliche Veränderungen aufgreift und in die Organisation trägt. Ebenso begleitet und bewertet der Bereich die Geschäftsprozesse und unternehmerischen Maßnahmen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. Hierzu tauscht sich das Team intern regelmäßig mit allen relevanten Fachbereichen und extern mit Stakeholdern und Netzwerken aus und prüft die Medienresonanz des Unternehmens. Ein GRI-Branchen-

standard (nach GRI 1-3b) ist bislang weder für Construction noch für Real Estate entwickelt und damit für Vonovia auch noch nicht anwendbar. Die mit unserer Branche üblicherweise verbundenen Auswirkungen wurden jedoch im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt.

Basis für die aktuelle Bestimmung der **wesentlichen Themen** für Vonovia ist eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse, die wir zuletzt 2020 durchgeführt und deren Prozess wir im [Nachhaltigkeitsbericht 2020](#) ausführlich beschrieben haben. Kernelemente der Wesentlichkeitsanalyse sind dabei die Einbindung von in- und externen Stakeholdern und Informationsnutzern bei der Ermittlung und Priorisierung von Themen, die Festlegung von Schwellenwerten für die Wesentlichkeit auf beiden Dimensionen (Inside-Out und Outside-In) sowie die Vorstandseinbindung (über unser Nachhaltigkeitsgremium) bei der Bestimmung der Auswirkungen sowie der Genehmigung der Auswahl der wesentlichen Themen sowie deren Berichterstattung. Dabei genügt es für die Bewertung als wesentliches Thema, wenn der gesetzte Schwellenwert zur Wesentlichkeit in einer der beiden Dimensionen erreicht wird. Wir greifen damit bereits seit 2020 den kommenden Anforderungen zur Anwendung der doppelten Materialität der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vor und sehen dies als Ausdruck unseres Unternehmensverständnisses, möglichst breit und transparent über wesentliche Nachhaltigkeitsthemen zu berichten.

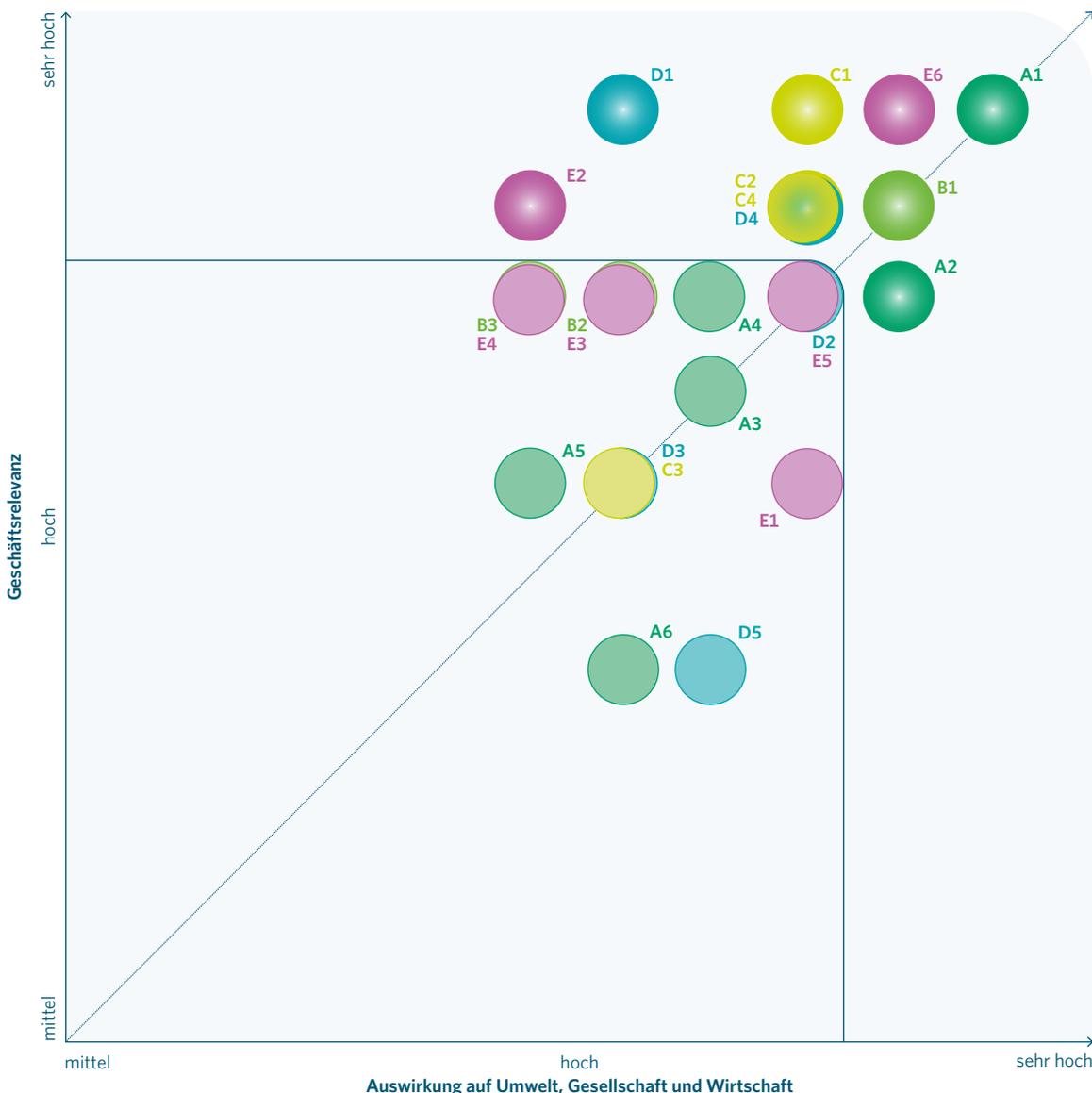
### Anpassung im Berichtszeitraum

Aufgrund des Zusammenschlusses von Vonovia und Deutsche Wohnen haben wir bereits 2021 die Wesentlichkeitsanalysen beider Unternehmen abgeglichen und die Nachhaltigkeitsthemen von Deutsche Wohnen denen von Vonovia zugeordnet.

Im Sommer 2022 haben wir alle Themen vor dem Hintergrund der Integration und der konsolidierten Berichterstattung sowie neuer Regulierungen und veränderter Rahmenbedingungen erneut kritisch überprüft. Hierbei haben wir einzelne Themen („Schutz von Biodiversität“, „Digitalisierung und Datensicherheit“, „Menschenrechtliche Sorgfalt

# Wesentlichkeitsmatrix

GRI 3-2



**Handlungsfeld A: Umwelt und Klima**

- A1** CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand
- A2** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- A3** Nachhaltige Materialien und Produkte
- A4** Schutz von Biodiversität
- A5** Wasser, Abwasser und Abfall
- A6** Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb

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

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

**Handlungsfeld C: Wohnraum und Kunden**

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

**Handlungsfeld D: Unternehmenskultur und Mitarbeitende**

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

**Handlungsfeld E: Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

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

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

und Lieferkette“) aufgrund gestiegener regulatorischer Anforderungen (EU-Taxonomie und Lieferkettensorgfalts-pflichtengesetz) bzw. höherer Impact-Einschätzungen leicht aufgewertet. Die Zuordnung zu den wesentlichen Themen ist dabei unverändert geblieben.

**Wesentliche Themen**

Unterteilt in fünf Handlungsfelder weist die aus der Wesent-lichkeitsanalyse hervorgegangene Wesentlichkeitsmatrix insgesamt 24 Themen aus, die unser nachhaltiges Handeln kategorisieren. Die 24 Themen setzen sich zusammen aus zehn wesentlichen Themen, denen wir uns auf Grund ihrer Bedeutung im Rahmen dieses Berichts detaillierter widmen. Ergänzt werden diese von 14 wichtigen Themen, die in einem geringeren Detailgrad beschrieben werden.

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

**Ableitung der Sustainable Development Goals**

Die Sustainable Development Goals (SDGs) 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 über-geordneten Ziele und insgesamt 169 Unterziele befassen sich mit den globalen Herausforderungen im sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bereich. Um die SDGs zu erreichen, sind alle Sektoren der Gesellschaft gefragt, auch Unternehmen.



Vonovia orientiert sich in der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie an internationalen Standards und Rahmenwerken wie den Sustainable Development Goals, dem UN Global Compact und – seit Januar 2023 – den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Als international agierendes Unternehmen wollen wir mit unserem Geschäft in Deutschland, Österreich und Schweden zum Erreichen dieser Ziele beitragen. 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. Im Rahmen dieses Nachhaltigkeitsberichts zeigen wir unseren Fortschritt beim Erreichen dieser Ziele:

SDG	Ziele	Unser Beitrag zu den wesentlichen SDGs
<b>Umwelt und Klima</b>		
	Klimaschutzmaßnahmen	<p>Unsere Quartiere richten wir an klaren Klimaschutzvorgaben aus. Das Ziel des nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 ist dabei für uns handlungsweisend. Unsere Treibhausgas-emissionen 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.</p> <p>→ <b>Umwelt und Klima</b></p>
	Erneuerbare Energie	<p>Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist für uns ein wichtiger Hebel, um unser Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 zu erreichen. Für die Energieversorgung unserer Quartiere setzen wir zudem auf innovative Technologien, die wir gebäudeübergreifend in unseren Quartieren einsetzen und effizient kombinieren. Dazu gehört auch die Erforschung neuer Erzeugungs- und Speichertechnologien. Bei der Auswahl von Maßnahmen haben wir immer auch die Bezahlbarkeit aus Sicht unserer Mieter im Blick. Diese beziehen wir aktiv ein, um die dezentrale Stromerzeugung in einem Quartier erfolgreich einzuführen. Auf der politischen Ebene setzen wir uns für Rahmenbedingungen ein, die allen Bürger eine Teilhabe an der Energiewende ermöglichen.</p> <p>→ <b>Umwelt und Klima</b></p>
	Landökosysteme und Biodiversität	<p>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.</p> <p>→ <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung</b></p>

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

**Wohnraum und Kunde**



Innovation und Infrastruktur

In Forschungsk Kooperationen mit Partnern aus der Wissenschaft treiben wir Innovationen in der Immobilienwirtschaft und bei erneuerbaren 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.

- **Umwelt und Klima**
- **Wohnraum und Kunden**

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



Nachhaltige Städte und Quartiere

Unser Wohnungsbestand befindet sich in Deutschland zu rund 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.

- **Umwelt und Klima**
- **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**
- **Wohnraum und Kunden**



Partnerschaften für nachhaltige Entwicklung

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

- **Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung**
- **Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

**Unternehmenskultur und Mitarbeitende**



Gleichberechtigung der Geschlechter

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

- **Unternehmenskultur und Mitarbeitende**

**Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**



Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum fördern

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

- **Unternehmenskultur und Mitarbeitende**
- **Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**

# Unsere Roadmap

GRI 3-3, 305-4, 401-1, 405-1

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

Unser Anspruch	Unsere Ziele	Jahr	Status	Erreichtes 2022	
<b>Umwelt und Klima</b>					
<p>In unseren Bestandsgebäuden möchten wir die CO<sub>2</sub>-Intensität jährlich verringern und bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen.</p> <p>Wir forcieren den Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung in unseren Quartieren.</p> <p>Bei Neu- und Umbauprojekten achten wir auf eine optimierte energetische Gestaltung und umweltbewusste Bauweise.</p>	<p>Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität auf &lt;25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (in Deutschland)</p> <p>Sanierungsquote (in Deutschland) bei durchschnittlich rund 2,5-3,0% halten</p>	<p>2030</p> <p>kontinuierlich</p>	<p>⊕</p> <p>⊕</p> <p>⊕</p>	<p>&gt; Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität auf 33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche (in Deutschland)</p> <p>&gt; Integration Deutsche Wohnen in Klimapfad</p> <p>&gt; 1,9% Sanierungsquote (in Deutschland) erreicht</p> <p>&gt; Erhöhung der installierten Leistung auf 19,3 MWp (bei 533 Anlagen)</p> <p>&gt; Durchschnittlicher Primärenergiebedarf von Neubauten bei 37,7 kWh/m<sup>2</sup></p> <p>&gt; 98,7% der 2022 in Deutschland fertiggestellten Neubauten ≤50 kWh/m<sup>2</sup> (Energieeffizienzklasse A/A+)</p>	
	<b>Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung</b>				
	<p>Wir führen Quartiersentwicklungsprojekte mit Städten und Kommunen fort, mit dem Ziel der Verbesserung der Infrastruktur und des sozialen Zusammenhalts.</p>	<p>Ganzheitliche Ausrichtung zukünftiger Quartiersentwicklungen unter Berücksichtigung unserer Klimaschutzziele</p>	<p>kontinuierlich</p>	<p>⊕</p>	<p>&gt; 18 Quartiersentwicklungen mit rund 9.600 Wohneinheiten in Umsetzung (78,5 Mio. € Investitionsvolumen)</p> <p>&gt; Neuer End-to-End-Prozess für die ganzheitliche Quartierssteuerung implementiert</p> <p>&gt; Zuwendungen für soziale/kulturelle Projekte in Höhe von rund 1.200.000 €</p>
<b>Wohnraum und Kunde</b>					
<p>Wir bieten allen Menschen die Chance auf ein Zuhause zu einem fairen Preis.</p>	<p>Wohnraum und Modernisierung bezahlbar halten: nur moderate Mieterhöhungen und Unterstützung in Härtefällen; besonderer Schutz für Menschen über 70 Jahre</p>	<p>kontinuierlich</p>	<p>☑</p>	<p>&gt; Durchschnittliche Miete in Höhe von 7,40 € und durchschnittliche Modernisierungsumlage in Höhe von 1,20 €/m<sup>2</sup> (jeweils in Deutschland)</p> <p>&gt; Rund 41.000 Wohnungen in Deutschland preisgebunden</p> <p>&gt; „Bündnis für Wohnen“ in Berlin unterzeichnet</p> <p>&gt; Härtefallmanagement erfolgreich fortgeführt: 391 positive Entscheidungen bei 546 Härtefalleinwänden</p> <p>&gt; Ü70-Regelung zur Zusicherung von bezahlbarem Wohnen für Mieter über 70 Jahre weitergeführt und auf Deutsche Wohnen ausgeweitet</p>	

Unser Anspruch	Unsere Ziele	Jahr	Status	Erreichtes 2022
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 32,4 % erzielt (10.100 Wohnungen)
Wir bauen kontinuierlich unsere digitalen Kanäle aus und bieten eine erweiterte Erreichbarkeit. Wir erheben regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen.	Kundenzufriedenheit auf hohem Niveau halten	kontinuierlich	☑	> Steigerung der Kundenzufriedenheit (in Deutschland) um 1,3 % auf Allzeithoch > Verbesserung der Kommunikations- und Servicequalität durch den Ausbau der Kunden-Apps um weitere Self-Service-Funktionen
<b>Unternehmenskultur und Mitarbeitende</b>				
Wir möchten als attraktive, vertrauensvolle und zukunftsweisende Arbeitgeberin wahrgenommen werden. Wir erheben regelmäßige Mitarbeiterbefragungen zur Verbesserung unserer Leistung.	Mitarbeiterzufriedenheit konzernweit wieder auf ein hohes Niveau steigern	kontinuierlich	⊕	> Konzernweite Befragung (exklusive Deutsche Wohnen) im Jahr 2022 durchgeführt: Rückgang der Mitarbeiterzufriedenheit um 8 Prozentpunkte > rund 2.100 Neueinstellungen > überdurchschnittliche Ausbildungsquote bei 5,2 % (in Deutschland)
Wir achten darauf, Frauen aktiv zu fördern und ihnen die Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu öffnen.	Anteil Frauen in Führungspositionen bei 30 %	2026	⊕	> Ziel für den Anteil von Frauen in Führungspositionen auf Deutsche Wohnen ausgeweitet > Frauenanteil in Führungspositionen auf 25,1 % gesunken
<b>Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften</b>				
Wir sind ein vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner. Das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen ist für alle Mitarbeitenden selbstverständlich.	Fehlverhalten durch konsequente Präventionsarbeit weiterhin konsequent vermeiden	kontinuierlich	⊕	> Whistleblower-Hotline im Regelbetrieb > Ausweitung des Katalogs an Regel- und Pflichtschulungen zu Compliance-Themen > Einrichtung eines Menschenrechtsbeauftragten und Neufassung unserer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte
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	☑	> ESG-Rating-Performance 2022 nochmals verbessert (Upgrade MSCI auf AAA) > Neuer Sustainable Finance Framework (EU-Taxonomiekonform) implementiert > Social & Green Bonds in Höhe von 4 Mrd. € und 1,25 Mrd. SEK emittiert

☑ Ziel erreicht    ⊕ In Umsetzung



# E

- 22** Umwelt und Klima
- 23** Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)
- 25** CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand
- 32** Nachhaltiger Neubau und Umbau
- 36** Nachhaltige Materialien und Produkte
- 38** Schutz von Biodiversität
- 39** Wasser, Abwasser und Abfall
- 40** Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb



# Umwelt und Klima



**GRI** 2-23, 2-24, 2-25, 3-3, 201-2, 302-4, 302-5, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5  
**UNGC** Prinzip 1, Prinzip 7, Prinzip 8, Prinzip 9  
**SASB** IF-RE-130a.1



## Thematische Einordnung

Klimawandel und Ressourcenmangel sind keine abstrakten Probleme der Zukunft. Sie sind bereits heute in allen Regionen der Erde deutlich spürbar. Die Begrenzung der Erderwärmung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gehören zu den wichtigsten gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen dieser Zeit. Weltweit wurden dazu entsprechende Vereinbarungen und konkrete Zielsetzungen verabschiedet. Dazu zählen auf internationaler Ebene das Pariser Klimaschutzabkommen und der Green Deal der Europäischen Union sowie auf nationaler Ebene das von der Bundesregierung für Deutschland verabschiedete Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Gleichzeitig besteht ein ungebrochener Bedarf an neuem Wohnraum – die Bundesregierung hat das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich formuliert.

Bei der Bewältigung der Aufgaben kommt der Immobilienwirtschaft eine bedeutende Rolle zu. Der Bau und Betrieb von Immobilien verursacht direkt und indirekt eine große Menge an klimaschädlichen Treibhausgasen und nimmt erhebliche Ressourcen in Anspruch. Als Marktführerin der Wohnungswirtschaft in Europa wollen wir eine zentrale Treiberin für Klima- und Umweltschutz sein. Mit einem Bestand von über 550.000 Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden sowie unseren umfassenden Developmentaktivitäten verfügen wir über einen signifikanten Hebel, um Umwelt- und Klimaschutz in der Branche voranzubringen.

Neben dem Klimaschutz spielt für uns auch die Erhaltung und die Förderung von Biodiversität im Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Als Wohnungsunternehmen sehen wir uns in der Aufgabe, einen positiven Beitrag zu Artenvielfalt und gelebtem Umweltschutz zu leisten.

Eine wichtige Handlungsmaxime in unserem Alltag ist ein bewusster und sparsamer Umgang mit Ressourcen und eine – soweit möglich – Wiederverwertung und Kreislauf-führung von Materialien und Produkten.

## HIGHLIGHTS 2022

- > Klimapfad inklusive Deutsche Wohnen bestätigt; Kompatibilität mit Paris-Zielen extern bestätigt
- > CO<sub>2</sub>-Intensität in Deutschland von 38,4 auf 33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> verbessert
- > Klimarisikotool zur Analyse physischer Klimarisiken entwickelt
- > Wärmepumpeninitiative mit über 100 Gebäuden in Dortmund gestartet
- > Durchschnittlicher Primärenergiebedarf bei Neubauten um mehr als 2% gesenkt auf 37,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- > Mehr als 98% der fertiggestellten Neubauten in Deutschland mit Energieeffizienzklasse A oder A+
- > Branchenübergreifender Dialogprozess „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ durchgeführt
- > Graue Emissionen für fertiggestellte Neubauten ermittelt
- > Stärkung der modularen Holzbauweise durch strategische Kooperation mit der GROPHYUS AG

Unsere Aktivitäten werden maßgeblich durch die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Diese verändern sich zum Teil sehr dynamisch. So ist das Umfeld gegenwärtig stark geprägt durch die Veränderung der Zinslandschaft und gestiegene Bau- und Materialkosten. Weitere Faktoren sind die Ausgestaltung der Vorgaben für Gebäudeeffizienzstandards, die damit verknüpften Förderbedingungen der öffentlichen Hand, die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises auf fossile Brennstoffe zwischen Mietern und Vermietern und die gesetzlichen Maßnahmen zur Umgestaltung des Strom- und Wärmesektors.

Auf den Finanzmärkten ist zudem eine zunehmende Nachfrage nach nachhaltigen Geldanlagen und Finanzprodukten zu beobachten. Finanzinstitute sind durch die Regulatoren aufgefordert, mehr Transparenz über die Nachhaltigkeit ihrer Anlageportfolios herzustellen und müssen wie Unternehmen der Realwirtschaft nach dem Regelwerk der EU-Taxonomie berichten. An Bedeutung gewinnt auch die Analyse langfristiger Entwicklungen und ihrer Einflüsse auf das jeweilige Geschäftsmodell (siehe → [Umsetzung der TCFD-Empfehlungen](#)).

Im Zuge der Zusammenführung der Wesentlichkeitsanalysen von Vonovia und Deutsche Wohnen haben wir in unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung mehrere Handlungsfelder zusammengefasst und Themen neu definiert. Das Handlungsfeld Umwelt und Klima umfasst die zwei wesentlichen Themen **CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand** und **Nachhaltiger Neubau und Umbau**. Ergänzende wichtige Themen sind **Nachhaltige Materialien und Produkte, Schutz von Biodiversität, Wasser, Abwasser und Abfall** sowie **Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb**.

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

GRI 3-3, 201-2

In unserer Klimastrategie setzen wir uns systematisch mit dem Klimawandel auseinander – bezogen sowohl auf unseren Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels als auch auf die Folgen des Klimawandels auf die Geschäftsentwicklung unseres Unternehmens. Unser Klimapfad vereint hohe Ambitionen bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion mit der für seine Umsetzung erforderlichen Wirtschaftlichkeit. Bei seiner Weiterentwicklung haben wir sowohl die Risiken im Blick, die sich z. B. durch zukünftig steigende Preise für die Verursachung von CO<sub>2</sub>-Emissionen oder die Auswirkungen des Klimawandels auf unsere Gebäude ergeben, als auch die Chancen z. B. in Form von klimaresilienten und besonders wettbewerbsfähigen Quartieren. Eine wichtige Orientierung sind dabei die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Für die Analyse der mit dem Klimawandel verbundenen physischen Risiken hat Vonovia im Berichtsjahr ein IT-Tool gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie entwickelt. Es ermöglicht, physische Klimarisiken für den konzernweiten Bestand auf Basis der vorgegebenen Klimaszenarien (RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) fortlaufend zu ermitteln und zu bewerten. Dieses sogenannte Klimarisiko-Tool deckt das Portfolio und die Developmentprojekte von Vonovia in Deutschland, Österreich und Schweden ab und dient dazu, wesentliche Beeinträchtigungen unserer Geschäftsaktivität durch die Folgen des Klimawandels auf Portfolio- und Objektebene zu analysieren. Die erfassten Klimagefahren sind Hitze, Kälte, Dürre, Zunahme von Niederschlag, Wind bzw. Sturm, Schneelast und Überflutungen. Je nach Granularität der verfügbaren Datenquelle messen wir Klimarisiken auf Objekt- oder Quartiersebene und können für jedes Gebäude im Bestand eine Bewertung der Klimarisiken vornehmen.

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

## Umsetzung der TCFD-Empfehlungen bei Vonovia

Inhalte der Empfehlungen	Umsetzung bei Vonovia	Weitere Informationen
<b>Governance</b>		
<b>Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gesamtvorstand trägt Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie klimabezogene Risiken und Chancen</li> <li>&gt; Nachhaltigkeitsgremium bestehend aus Gesamtvorstand und Vertretern der zentralen Fachbereiche Nachhaltigkeit/Strategie, Controlling, Kommunikation, Investor Relations und Rechnungswesen entscheidet über Strategie und Ziele und überwacht den Fortschritt</li> <li>&gt; Der zentrale Bereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des CEO koordiniert und treibt die Maßnahmen und deren Umsetzung voran</li> <li>&gt; Klimabezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses halbjährlich ermittelt und erhoben, Prozess wird koordiniert durch Controlling; der Vorstand entscheidet final über Risikobewertung</li> <li>&gt; Die energetische Modernisierung im Bestand wird für Deutschland verantwortet durch CRO (Regionen und Portfoliomanagement), für Österreich durch CDO, für Schweden durch CEO von Victoriavägen</li> <li>&gt; Technische Umsetzung sowie Einsatz neue Technologien durch Value-add-Bereich</li> <li>&gt; Nichtfinanzielle Steuerungsgröße innerhalb der Unternehmenssteuerung ist der Sustainability Performance Index (SPI), enthält CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestandes</li> </ul>	<p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b> → <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Management von Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2022:</b> ☞ <b>Das Unternehmen</b> ☞ <b>Unternehmensstruktur</b> ☞ <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b> ☞ <b>Unternehmenssteuerung</b> ☞ <b>Umweltbelange</b> ☞ <b>Chancen und Risiken</b></p>
<b>Strategie</b>		
<b>Gegenwärtige und potenzielle Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion ist als ein wesentlicher Treiber für den langfristigen Geschäftserfolg elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie</li> <li>&gt; Verbindlicher Klimapfad unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien und in Zusammenarbeit mit Wissenschaft definiert</li> <li>&gt; Umfassendes Modernisierungsprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Einsatz von Wärmepumpen und Quartierslösungen mit erneuerbaren Energien (fuel switch)</li> <li>&gt; Derzeit eher transitorische als physische Risiken erwartet, u. a. über die Gesetzgebung in Deutschland (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) und der Europäischen Union sowie durch mangelnde Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen und Aufbau erneuerbarer Energieerzeugung (Balance zwischen Investitionen und Umlagemöglichkeit bzw. Bezahlbarkeit für Mieter)</li> <li>&gt; Chancen insbesondere durch eigene dezentrale Energieerzeugung zur Wärmeversorgung und Bereitstellung von Mieterstrom</li> </ul>	<p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b> → <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2022:</b> ☞ <b>Strategie</b> ☞ <b>Nachhaltigkeitsmanagement bei Vonovia</b> ☞ <b>Umweltbelange</b> ☞ <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b></p>
<b>Risikomanagement</b>		
<b>Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Klimarisiken Teil des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses, halbjährliche Bewertung aller Risiken durch Management</li> <li>&gt; Physische Risiken werden zukünftig auf Grundlage von regelmäßig aktualisierten Risikokarten bewertet</li> <li>&gt; Derzeit noch keine materiellen Risiken für Gebäudebestand von Vonovia identifiziert</li> </ul>	<p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b> → <b>Management von Chancen und Risiken</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2022:</b> ☞ <b>Risikobewertung unter Nachhaltigkeitsaspekten</b> ☞ <b>Chancen und Risiken</b></p>
<b>Kennzahlen und Ziele</b>		
<b>Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden</b>	<p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Umfassende und vollständige CO<sub>2</sub>-Bilanz für Gebäudebestand und Geschäftsbetrieb gemäß GHG emission protocol und IW.2050</li> <li>&gt; CO<sub>2</sub>e im Portfolio (in Deutschland) 2022: 1.019.431 Tonnen (Scope 1, 2, 3<sup>1)</sup>)</li> <li>&gt; Ausbau erneuerbarer Energien über PV: 533 Anlagen mit 19,3 MWp Nennleistung</li> <li>&gt; Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (&lt;5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche)</li> <li>&gt; Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität in Deutschland von aktuell 33,0 auf &lt;25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche bis 2030</li> <li>&gt; Installation von Photovoltaik-Anlagen mit Nennleistung von rund 280 MWp bis 2030</li> <li>&gt; Senkung des durchschnittlichen Primärenergiebedarfs im Neubau auf 27 kWh/m<sup>2</sup> bis 2025</li> </ul>	<p><b>Nachhaltigkeitsbericht 2022:</b> → <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b> → <b>Umweltkennzahlen</b></p> <p><b>Geschäftsbericht 2022:</b> ☞ <b>Strategie</b> ☞ <b>Unternehmenssteuerung</b> ☞ <b>Umweltbelange</b> ☞ <b>Prognosebericht</b></p>

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

## CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand

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

### Unser Ansatz

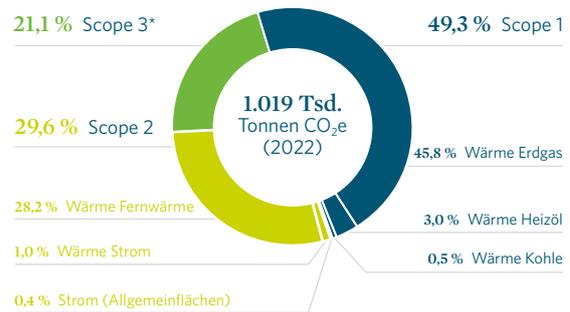
Umwelt- und Klimaschutz haben innerhalb unserer Nachhaltigkeitsstrategie eine herausragende Bedeutung. Im Fokus unserer Aufmerksamkeit stehen die von uns weitgehend direkt beeinflussbaren Treibhausgasemissionen, die sogenannten Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen konzernweit etwa 45%) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen durch Bezug von Fernwärme und Strom, etwa 30%) der Bestandsgebäude. Auch verschiedene Treibhausgasemissionen der vorgelagerten Wertschöpfungskette bilanzieren wir bereits, u. a. die Vorkette der verwendeten Energieträger. Diese und weitere Scope-3-Emissionen sowie weitere Umweltaspekte gewinnen für uns an Bedeutung.

Vonovia hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro m<sup>2</sup> Mietfläche zu erreichen. Bis zum Jahr 2030 soll unser Gebäudebestand in Deutschland eine CO<sub>2</sub>-Intensität von unter 25 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Ziele bestehen auch nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen unverändert fort und wurden im Jahr 2022 bestätigt.

Die CO<sub>2</sub>-Intensität ist in ihrer Gewichtung die wichtigste Teilkomponente unseres Nachhaltigkeitsindex (SPI), unserer

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

in %



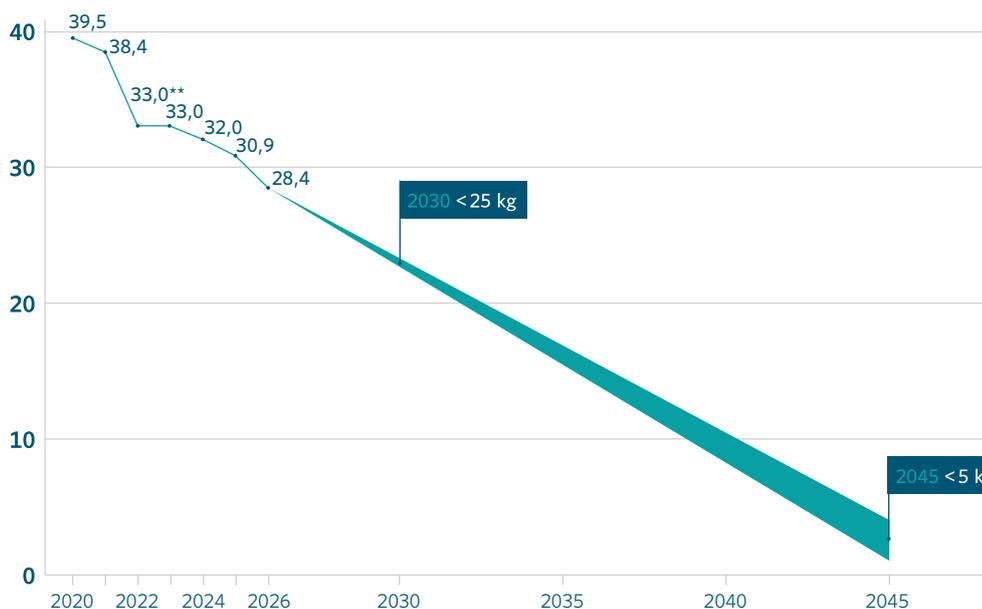
\* Scope-3-Emissionen enthalten die energiebezogene Vorkette und downstream geleaste Wirtschaftsgüter.

nichtfinanziellen Steuerungsgröße. In diesem Zusammenhang ist sie auch vollständig in die Investitionsplanung integriert und es werden für sie im Rahmen unserer Fünf-Jahres-Planung konkrete Ziele festgelegt. Als Teil des SPI fließt sie auch in die Vergütung des Vorstands und der Top-Führungskräfte mit ein.

Im Berichtsjahr haben wir die Kompatibilität des Vonovia Klimapfads mit dem Ziel dem Pariser Klimaabkommens durch das XDC-Modell von right.based on science berechnen lassen. Das XDC-Modell rechnet die CO<sub>2</sub>-Emissionen

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands

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



### Die 3 Hebel des Klimapfads

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

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

\*\* CO<sub>2</sub>-Intensität für 2022 besser als zum Zeitpunkt der Planung angenommen.

entsprechend unseres Klimapfades in eine Grad-Zahl um, die ausdrückt, wie stark sich die Erdtemperatur erhöhen würde, wenn die ganze Welt die gleiche Klima-Performance aufweisen würde wie Vonovia. Demzufolge ist der Vonovia Klimapfad mit einer Erderwärmung von 1,4° Celsius kompatibel. Als Benchmark diente dabei der 1,5-°C-Zielpfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für Mehrfamilienhäuser in Deutschland (Stand 07/2021).

**Vonovia Klimapfad mit**

# 1,5-°C-Ziel

**kompatibel**

Im Geschäftsjahr 2022 lag die CO<sub>2</sub>-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland bei 33,0 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (2021: 38,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, exklusive Deutsche Wohnen). Da wir im Jahr 2022 die im Vorjahr angekündigte Umstellung bei der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Fernwärme auf die sogenannte Carnot-Methode vorgenommen haben, sind die Werte nur eingeschränkt vergleichbar. Methodenbereinigt beträgt die Verringerung zum Vorjahreswert rund 10 % (CO<sub>2</sub>-Intensität 2021 bei Berücksichtigung der Carnot-Methode: 35,6 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, exklusive Deutsche Wohnen). Die CO<sub>2</sub>-Intensität liegt damit bereits auf dem Niveau des Planwerts für das Jahr 2023. Dies ist neben den Modernisierungsmaßnahmen auch auf unser weiter verbessertes Monitoring zurückzuführen, in dessen Zuge zahlreiche Energieausweise aktualisiert und die spezifischen Emissionswerte eines großen Fernwärmeanbieters berücksichtigt wurden.

Für das Jahr 2023 rechnen wir mit einer geringeren Dynamik im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Reduktion als in den Jahren zuvor. Aufgrund der gestiegenen Baukosten und des veränderten Zinsumfelds liegt der Fokus vermehrt auf der Umsetzung der bereits begonnenen und geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Die Investitionen in Modernisierung werden gegenüber dem Vorjahr rückläufig sein. Da wir in den letzten Jahren bereits über Plan CO<sub>2</sub> reduziert haben, wird dies das Einhalten unseres Klimapfades nicht gefährden. Zukünftig wollen wir wieder unsere langfristig angestrebte Sanierungsrate von über 2,5 % erreichen.

### Organisatorische Verankerung

Die Klimastrategie des Konzerns wird durch den Fachbereich Nachhaltigkeit/Strategie im Ressort des Chief Executive Officer (CEO) koordiniert. Für die allgemeine Planung und Steuerung von Modernisierungsvorhaben im Gebäude-

**NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHL**

# 33,0

**kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>  
Wohnfläche**

**CO<sub>2</sub>-Intensität des  
Bestandsportfolios**

**(in Deutschland)**

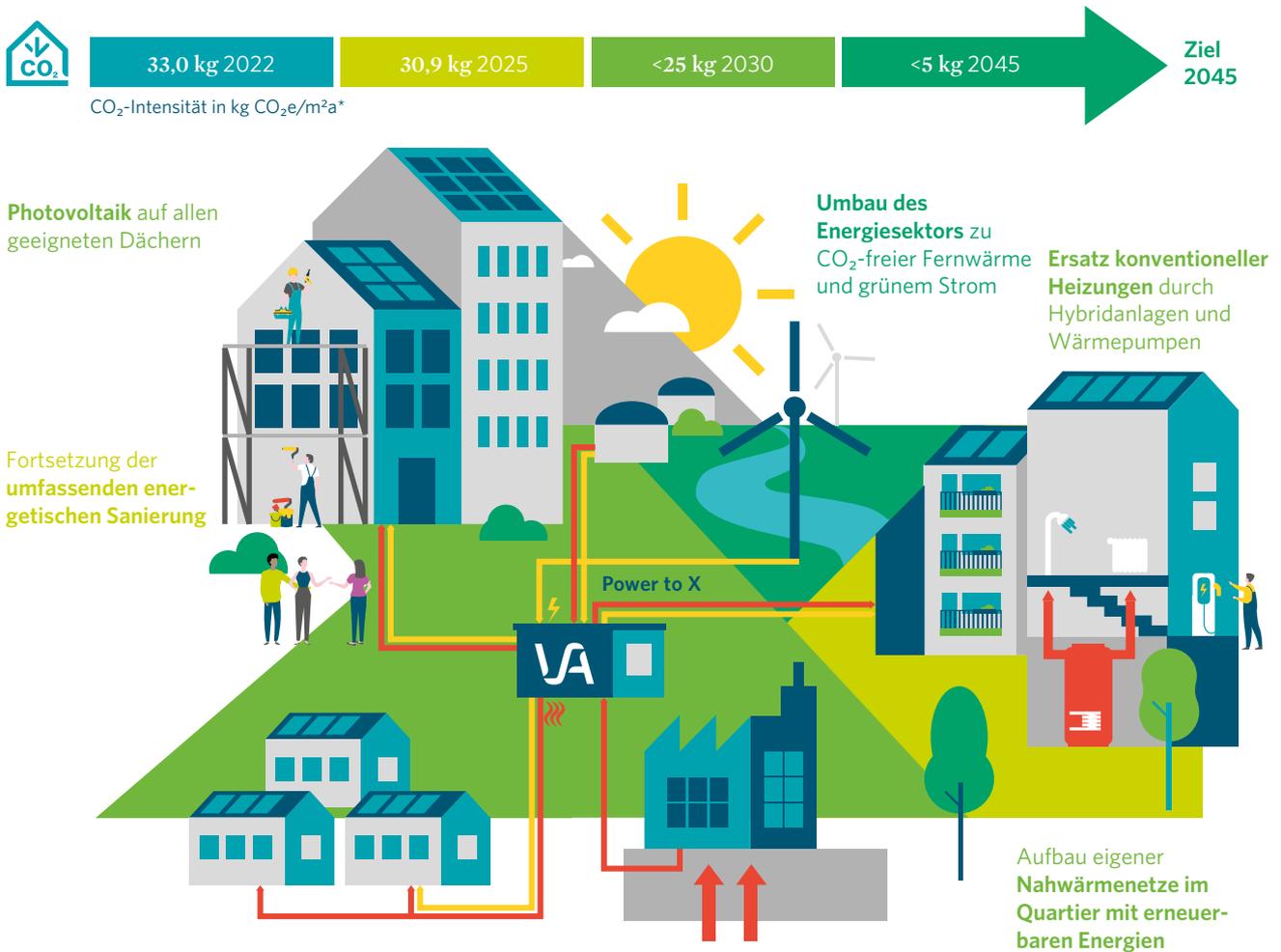
bestand Deutschland ist der Bereich Portfoliomanagement im Ressort des Chief Rental Officer (CRO) verantwortlich. Innerhalb des Bereichs kümmert sich die Abteilung Klimaneutraler Gebäudebestand um die Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten, die unseren Immobilienbestand und die dazugehörige Investitionsstrategie mit den Klimaschutzzielen in Einklang bringen.

In Zusammenarbeit mit den Regionen werden gezielt die zu modernisierenden Objekte und Quartiere ausgewählt und die passgenaue Modernisierung für jedes Gebäude bestimmt. Die Freigabe der Investitionen für die Modernisierungsprogramme erfolgt durch den Vorstand.

Die Abteilung Investition verantwortet das Budget für Modernisierungen im Bestand. Für die Ausführungsplanung und Umsetzung ist Vonovia Technischer Service (VTS) zuständig. Die Aktivitäten zu erneuerbaren Energien – insbesondere das Photovoltaik-Programm und der Energievertrieb in Deutschland – sind im Geschäftsbereich Value-add organisiert. Sie werden von dem Chief Transformation Officer (CTO) geleitet. Der Energievertrieb, über den unsere Kunden direkt Grünstromverträge mit Vonovia abschließen können, erfolgt über die eigens gegründete Vonovia Energie Service GmbH (VESG).

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

## Klimapfad Vonovia: Strategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands



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

BUWOG vom Chief Development Officer (CDO) und der Geschäftsführung vor Ort verantwortlich. Alle Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit (bei Neubauprojekten und bei Bestandsobjekten) werden von den Bereichen Development und Immobilienmanagement entwickelt und gesteuert.

Im Bestand von Victoriahem in Schweden sind insichtlich der Planung und Installation von Photovoltaik-Anlagen die Bereichsleiter zuständig. Der dortige Leiter der Energie- und Umwelta Abteilung und sein Team unterstützen zudem mit technischer Beratung und Berechnung der Einsparungen in Zusammenspiel mit dem Business Controller. Der Leiter des Energiemanagementteams berichtet an den Leiter der Abteilung Immobilienentwicklung.

### Ziele und Maßnahmen

Zur Umsetzung des Vonovia Klimapfads setzen wir an drei Hebeln an: der umfassenden energetischen Modernisierung,

der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier sowie an der tiefgreifenden Transformation des Energiesektors.

### Energetische Modernisierung

Die energetische Modernisierung zur Steigerung der Energieeffizienz ist ein Grundpfeiler unseres Klimapfads. Um den optimalen Modernisierungspfad für den Bestand zu ermitteln, wurde durch Vonovia das Dekarbonisierungstool (DKT) entwickelt, das den Gebäudebestand digital abbildet und die aktuellen und zukünftigen Treibhausgasemissionen jedes einzelnen Gebäudes ermittelt. In das Tool fließen klimarelevante Kennzahlen sowie energetisch-technische und ökonomische Indikatoren ein. Das Dekarbonisierungstool nimmt eine Priorisierung auf Grundlage von Wirtschaftlichkeit und CO<sub>2</sub>-Reduktion vor und bestimmt so den optimalen Zeitpunkt der Modernisierung jedes einzelnen Gebäudes. Für alle Quartiere werden differenzierte Lösungskonzepte ermittelt, die in der jeweiligen Planung der Quartiersentwicklung konkretisiert werden. Das Dekarbonisierungstool

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

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



CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Wärme und Allgemeinstrom; eingeschränkte Vergleichbarkeit zwischen 2021 und 2022 aufgrund von Methodenwechsel.

wurde im Berichtsjahr mit dem Real Green Award der DENEFF prämiert.

Im Berichtsjahr wurde ein neuer End-to-End-Prozess zur effizienten Kooperation aller beteiligten Fachbereiche in der Quartiersentwicklung definiert. Die Quartiersberater nehmen hierbei die Schnittstellenfunktion zwischen den verschiedenen Stakeholdern ein, bündeln die Bedarfe und Informationen im Kontext der Quartiersentwicklung und sind das Bindeglied zwischen den internen Bereichen von Vonovia. Zukünftig können so die einzelnen Quartiere individuell betrachtet und damit passgenaue und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte im Sinne eines Baukastenprinzips für skalierbare Lösungen mit dem Fokus auf die Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität erstellt werden. Wir setzen dabei auf eine ganzheitliche Betrachtung des Quartiers, bei der sowohl die Modernisierung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Dachböden sowie Austausch von Fenstern) als auch eine Umstellung der Energieversorgung hin zu klimafreundlichen Systemen im Zusammenhang betrachtet wird. Wir sind der Meinung, dass viele integrierte Lösungen hinsichtlich Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und CO<sub>2</sub>-Optimierung nur in größeren Siedlungszusammenhängen technisch und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden können.

Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Förderprogramme in Anspruch genommen, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Hierfür spielt insbesondere die Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG) eine entscheidende Rolle. Planungen im Immobilienbereich haben langfristig ausgerichtete Zeithorizonte und sind im Quartierskontext komplex. Die mehrfach kurzfristig geänderten Förderbedingungen der BEG haben im Berichtsjahr unsere Planungen deutlich erschwert. Für eine erfolgreiche Umsetzung unseres Klimapfades benötigen wir verlässliche Rahmenbedingungen und planbare Förderbedin-

gungen. Die Aufnahme der Fernwärme in das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz erzeugt zwar einen Anreiz zur Emissionsreduktion, sie stellt aber auch eine zusätzliche Belastung für zukünftige Investitionsmöglichkeiten dar.

Im Berichtsjahr haben wir – ohne Heizungserneuerungsprojekte – rund 6.800 Wohneinheiten in Deutschland energetisch modernisiert. Das entspricht einer Sanierungsquote von 1,9 % (exklusive Deutsche Wohnen). Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2021: 2,3 %) ist u. a. auf die neuen Förderbedingungen und die Umstellung der internen Steuerungslogik auf die Quartiersebene zurückzuführen, die eine komplexere und damit auch längere Planung erfordert. Im kommenden Jahr wird die Sanierungsquote aufgrund des schwierigen Zinsumfelds, gestiegener Baukosten sowie geringerer Förderung zwischen 0,3 % und 0,8 % liegen.

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

Bei der Heizungsmodernisierung haben wir vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf den Energiemärkten begonnen, die Elektrifizierung der Wärmegewinnung zu beschleunigen. Dazu haben wir im Berichtsjahr eine Wärmepumpeninitiative gestartet (siehe → [Taskforce Wärmepumpe](#)). Diese stellt einen zusätzlichen Baustein für die Umsetzung unseres Klimapfades dar. Ziel ist es, die CO<sub>2</sub>-Intensität von Gebäuden mit bereits gutem Energieeffizienzstandard zusätzlich zu reduzieren und den Gasbedarf im Portfolio um bis zu 30 % zu senken. In einer Pilotcharge werden in Dortmund monoenergetische Systeme in 50 Heizverbänden mit über 100 Gebäuden eingebaut. Aufbauend auf den Erkenntnissen soll die Initiative 2023 auf weitere Regionen ausgeweitet werden.

### Erneuerbare Energien

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

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist das Gesamtpotenzial gewachsen. Unser neues Ziel ist es, die

# Taskforce Wärmepumpe

Vonovia erarbeitet verschiedene Szenarien und Lösungswege, um die Abhängigkeit von fossilen Energieimporten zu reduzieren. So wurde u. a. die bereichsübergreifende „Taskforce Wärmepumpe“ im Unternehmen etabliert.

Unser Ziel: Wir wollen unseren Gasbedarf bis 2027 um 30% reduzieren und innerhalb der nächsten fünf Jahre rund 6.000 Wärmepumpen installieren. Daher bauen wir unser



**„Von der Kooperation mit dem Fraunhofer ISE versprechen wir uns ein besseres Verständnis zum optimalen Einsatz der Wärmepumpentechnologie.“**

**Dr. Klaus Afflerbach,  
Projektleiter im  
Portfoliomanagement**

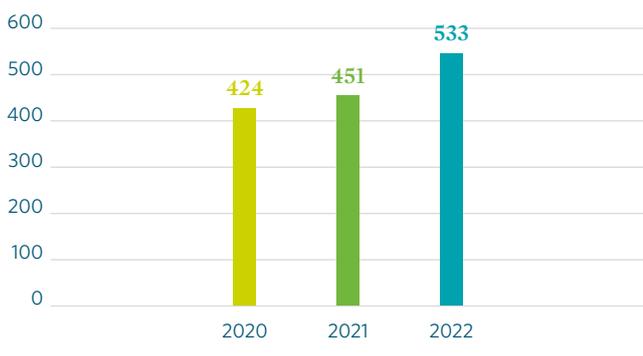


Kurzfristig wurde im Berichtsjahr als erster Schritt zur operativen Umsetzung eine Charge monoenergetischer Wärmepumpensysteme bestellt. Diese arbeiten, anders als die vielfach eingesetzten Hybridlösungen, vollständig strombasiert.

Know-how aus, um mit der Zeit die Prozesse für den Ausbau und die Installation der Wärmepumpen-Technologie in unseren Beständen immer mehr zu standardisieren. Mit dem Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE – führend in der Forschung zu Wärmepumpen) tauschen wir uns über neue Technologien sowie operative und strategische Fragestellungen aus. Wir konzentrieren uns in der Pilotierungsphase zunächst auf den Regionalbereich Dortmund – ein Standort, der durch eine hohe Anzahl bereits sanierter Gebäude gut auf den Einsatz von Wärmepumpen vorbereitet ist.

Mit unserer Herangehensweise wollen wir Optimierungspotenziale frühzeitig erkennen und nutzen. Unsere Taskforce läutet für Vonovia einen Paradigmenwechsel von fossil betriebenen hin zu CO<sub>2</sub>-ärmeren Energieträgern ein und macht uns zugleich zum Vorreiter in der Branche.

### Installierte Photovoltaik-Anlagen (Anzahl)



zusätzliche pro Jahr installierte Leistung kontinuierlich zu steigern und bis 2030 eine installierte Leistung von rund 280 MWp zu erreichen (ggü. 19,3 MWp im Jahr 2022). Dabei liegt der Fokus seit 2022 ausschließlich auf Mieterstromanlagen, bei denen der erzeugte Strom direkt im Quartier genutzt wird – für die Versorgung unserer Mieter sowie für den Betrieb von Wärmepumpen. Die Installation ist daher auch eng mit der Wärmepumpeninitiative sowie mit dem Modernisierungsprogramm verzahnt.

Um die Ziele zur PV-Leistung zu erreichen, investieren wir auch in eigene Kapazitäten für die Installation und schaffen insgesamt rund 100 neue Arbeitsplätze. Im Jahr 2023 soll die installierte Leistung auf rund 43 MWp mehr als verdoppelt werden. Langfristig wollen wir bis 2050 alle geeigneten Dächer im deutschen Bestand mit Photovoltaik-Anlagen bestücken.

Das im Bereich Innovation & Business Building neu aufgebaute Team Energieinnovation unterstützt aktiv die Zielerreichung des Klimapfads durch die Analyse und Prüfung

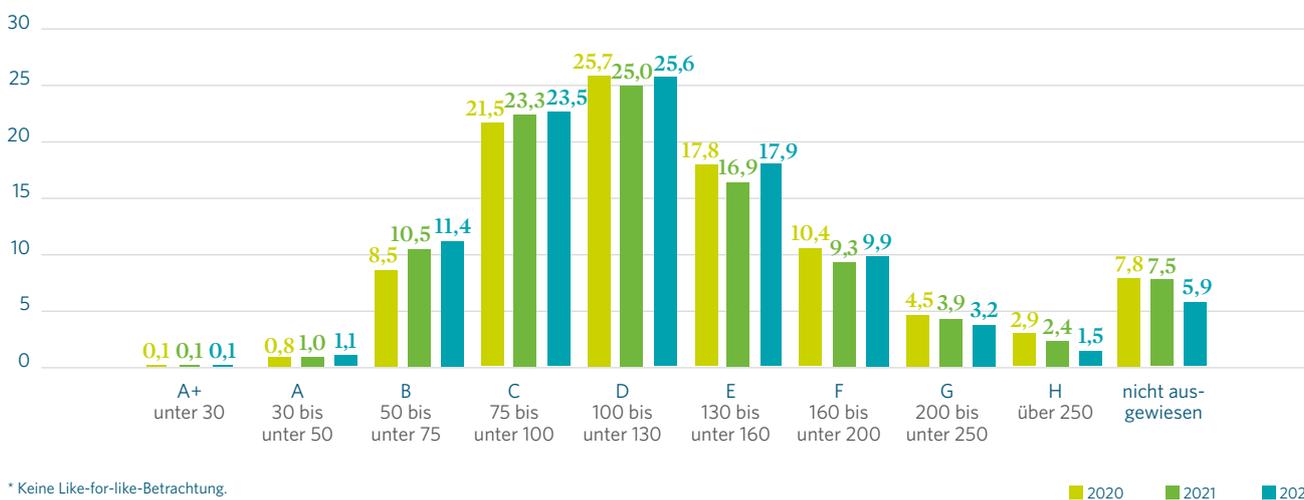
innovativer Technologien. Hierbei konnten bereits entlang des stringenten Innovationsprozesses neue Technologien gezielt gescoutet und unter Einbindung relevanter Stakeholder bis zur Bewertung der technischen Umsetzbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit gesteuert werden. Im Fokus steht insbesondere die Prüfung von innovativen Erzeugungs- und Speicherlösungen im Rahmen der dezentralen Energieversorgung. Über die eigene Energievertriebsgesellschaft (VESG) bietet Vonovia ihren Kunden den Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien an. Durch die Bereitstellung von im Quartier erzeugten oder zertifizierten Grünstrom versorgen wir die Kunden mit preisgünstigem Strom und unterstützen sie bei der Vermeidung von Treibhausgasemissionen. Unser Ziel ist, zum Nutzen unserer Kunden und der Umwelt den Anteil selbst produzierter Energie zu maximieren und auch für unsere wohnungsnahen Angebote, z. B. E-Mobilität, zu nutzen. Der Bezug von zertifiziertem Grünstrom für die Versorgung der Allgemeinflächen liefert einen weiteren Beitrag zu unserer Klimastrategie.

### Dekarbonisierung der Fernwärme

Ein weiterer Bestandteil unseres Klimapfads ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO<sub>2</sub>-freier Fernwärme und Strom durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Als wichtigen Schritt dorthin sehen wir den Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zur kommunalen Wärmeplanung. Diese kann langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen. Hierbei ist insbesondere eine integrierte Betrachtung von Wärme- und Stromerzeugung unter Berücksichtigung aller Akteure wichtig. Wo es wirtschaftlich möglich ist, schließen wir

### Energieeffizienzstandards im Portfolio (Deutschland) – 36,1% in Effizienzklasse C oder besser\*

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



\* Keine Like-for-like-Betrachtung.

weitere Bestände an Fernwärmenetze an. Dadurch treiben wir die Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung konsequent voran. Daher hat Vonovia sich im Berichtsjahr intensiv mit den Dekarbonisierungsstrategien der wichtigsten Fernwärmeanbieter auseinandergesetzt und daraus Handlungsoptionen abgeleitet, die in die langfristige Quartiersstrategie einfließen.

Es ist uns wichtig, uns innerhalb der Branche und branchenübergreifend über die Themen Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion auszutauschen. Dies tun wir z. B. in der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), deren Gründungsmitglied wir sind. Auch 2022 haben wir uns an verschiedenen Austauschformaten beteiligt und neue Impulse gesetzt. Ziel der IW.2050 ist es, in der Wohnungswirtschaft ein gemeinsames Verständnis und eine vergleichbare Vorgehensweise beim Klimaschutz zu etablieren. Dabei unterstützen gemeinsame Leitlinien, Tools und Dialogformate zu strategischen und technischen Themenkomplexen. Andere Initiativen, in denen wir uns engagieren, sind die Stiftung Klimawirtschaft oder der Open District Hub (ODH) (siehe → [Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog](#)).

### **Dekarbonisierungspfad in Österreich und Schweden**

In Österreich ist die BUWOG seit 2011 Partner des „klimaaktiv Pakt“ des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Im Rahmen des Pakts hat die BUWOG das Ziel definiert, bis 2030 eine Reduktion von 55 % gegenüber dem Basisjahr 2005 zu erreichen. Der Großteil der CO<sub>2</sub>-Reduktion wird auf das Konto von Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand gehen, insbesondere energetische Sanierung, Effizienzsteigerung bei der Beheizung und Umstellung auf umweltfreundlichere Energieträger. Zudem sollen bis 2030 alle Ölheizungen ersetzt werden und damit fünf Jahre früher als gesetzlich vorgeschrieben. Die BUWOG verfügt seit 2013/14 in Österreich und seit 2018 in Deutschland über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, ein freiwilliges Instrument, um die Energieperformance systematisch zu steuern und kontinuierlich zu verbessern. Durch die damit verbundene prozessuale Verankerung im Unternehmen und klare Ziele werden die Energieeffizienz gesteigert, Energieverbräuche gesenkt und die Energiekosten reduziert.

In Schweden werden die Bestandsgebäude von Victoriahem nahezu vollständig mit Fernwärme versorgt, deren Erzeugung bereits heute einen sehr niedrigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursacht. Der Weg zur Klimaneutralität wird daher auch hier überwiegend durch die weitere Dekarbonisierung der Wärmeversorgung sowie die stetige Verbesserung der Energieeffizienz bestimmt. So ist es das Ziel, bis 2030 den Energieverbrauch pro m<sup>2</sup> im Vergleich zu 2015 um 30 % zu verringern im Vergleich zu 2015. Im Jahr 2022 ist Victoriahem zudem der „Allmännyttans klimatinitiativ“ des schwedischen Wohnungsverbandes beigetreten, die ebenfalls das Ziel einer CO<sub>2</sub>-freien Energieversorgung bis 2030 hat.

## Nachhaltiger Neubau und Umbau

GRI 3-3, 302-4, 302-5, 306-1, 306-2

### Unser Ansatz

Mit unseren Neubauaktivitäten schaffen wir dringend benötigten neuen und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere in Ballungsgebieten. Bei unseren Neu- und Umbauprojekten setzen wir auf eine optimierte energetische Gestaltung, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine ressourcenschonende und umweltbewusste Bauweise. Eine wichtige Rolle spielen hierbei auch die Entwicklung und Planung nutzungsneutraler Grundrisse, die für verschiedene Lebensentwürfe nutzbar sind, sowie der Bau barrierearmer Wohntypen.

Zentral für unser Handeln im Neu- und Umbau ist ein ganzheitlicher Quartiersgedanke, durch den wir Planungskompetenzen und bauliche Maßnahmen bündeln. So schaffen wir über Aufstockung und Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum und minimieren unnötige Flächenversiegelung.

Eine zentrale Rolle spielt unsere BIM (Building Information Management)-Strategie, durch die wir Erkenntnisse über den gesamten Lebenszyklus unserer Quartiere gewinnen und daraus Maßnahmen ableiten können. Dies trägt einer langfristigen Nachhaltigkeitsorientierung Rechnung, bei der der Gesamtprozess von der Grundstücksfindung zur Schlüsselübergabe und schlussendlich zum Rückbau betrachtet wird, um so den Einfluss eines Gebäudes auf seine Umwelt, Emissionen und Ressourcenverbrauch zu reduzieren.

Bei Neu- und Umbauprojekten achtet Vonovia intensiv auf eine optimierte energetische Gestaltung und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dies erreichen wir u. a. durch die Verwendung der deutschen Effizienzhausstandards bzw. der Neubaukriterien des österreichischen „klimaaktiv Pakts“. Als wichtigster nichtfinanzieller Leistungsindikator im Development dient der durchschnittliche Primärenergiebedarf der neugebauten Gebäude bezogen auf die Mietfläche. Diese Kennzahl ist Teil des Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) sowie des Planungsprozesses und muss bei allen Vorstands freigaben von Neubau- und Developmentprojekten transparent gemacht werden.

### Organisatorische Verankerung

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

Im Berichtsjahr wurde die Integration des Neubaubereichs der Vonovia Technische Service GmbH (VTS) in die BUWOG Deutschland vollständig umgesetzt. Aufgrund der fortgeführten Expansion der BUWOG haben wir unsere Bauaktivitäten in die beiden BUWOG-Regionalbereiche Süd-West und Nord-Ost mit einer jeweils verantwortlichen Regionalgeschäftsführung unterteilt. So stärken wir die

## Wertvolle Beiträge für die Gesellschaft und den Konzern

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

zukünftige Entwicklung des Developmentgeschäfts und verbessern zugleich die Präsenz vor Ort.

**Ziele und Maßnahmen**

Im Jahr 2022 haben wir 3.749 neue Wohneinheiten fertiggestellt, davon 2.071 für den eigenen Bestand (to hold) und 1.678 für den Verkauf (to sell).

Im Jahr 2022

# rd. 3.750 neue Wohnungen

fertiggestellt

Aufgrund der gestiegenen Kapital- und Baukosten werden wir 2023 keine neuen Projekte beginnen. Die bereits in Bau befindlichen Projekte werden ebenso fertiggestellt wie die noch in Planung befindlichen Projekte. Letztere werden weiter für einen späteren Baubeginn vorbereitet. Für 2023 haben wir das Ziel, rund 3.450 neue Einheiten fertigzustellen. Insgesamt rund 10.000 Einheiten befinden sich gerade im Bau. Das Gesamtpotenzial (to hold und to sell) ist deutlich höher und umfasst ca. 60.000 Wohneinheiten.

Im Berichtsjahr betrug der durchschnittliche Primärenergiebedarf des Neubaus 37,7 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Er lag damit unter dem Niveau des Vorjahres (38,6 kWh/m<sup>2</sup>a) und unter dem Ziel für das Jahr 2022, bei dem wir von einem gegenüber 2021 deutlich höheren Wert ausgegangen waren. Grund dafür ist insbesondere die frühere Fertigstellung eines im Verhältnis großen Projekts mit niedrigem Primärenergie-

**Über 98 % fertiggestellter Neubauten in Deutschland in Effizienzklasse A oder besser\***

Anteile in %

1,3 % >50 und ≤75 kWh/m<sup>2</sup>a (entspricht Effizienzklasse B)

60,1 % ≤30 kWh/m<sup>2</sup>a (entspricht Effizienzklasse A+)

38,6 % >30 und ≤50 kWh/m<sup>2</sup>a (entspricht Effizienzklasse A)



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

**NICHTFINANZIELLE STEUERUNGSKENNZAHL**

# 37,7

kWh/m<sup>2</sup> p. a.  
durchschnittlicher  
Primärenergie-  
bedarf Neubau

basierend auf Energieausweisen,  
ohne reine Gewerbeflächen und Aufstockungen

bedarf. Für 2023 rechnen wir nochmals mit einem deutlich geringeren Primärenergiebedarf als 2022. Bis zum Jahr 2025 soll der Primärenergiebedarf im Durchschnitt rund 27 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr betragen.

Die kontinuierliche Verbesserung der energetischen Performance unserer Neubauten erreichen wir auf zwei Wegen: Der eine ist die Kombination aus hohem Dämmstandard und einer Versorgung überwiegend über Fernwärme mit niedrigem Primärenergiefaktor. Der andere ist der vermehrte Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen kombiniert mit Photovoltaik-Anlagen. Über diese beiden Wege gelingt es uns in einigen Projekten bereits heute, die Wärme- und Warmwasserversorgung zu mehr als 55% aus erneuerbaren Energien sicherzustellen. In Österreich haben wir über die Teilnahme am „Klimaaktiv Pakt 2030“ bereits heute schon die ab 2023 geltende Vorgabe umgesetzt, in Neubauprojekten keine Wärmeversorgung über Erdgas mehr umzusetzen.

Wo möglich bemüht sich Vonovia, Bestandsimmobilien und städtische Nutzflächen wiederzubeleben und so bereits versiegelten oder urbanisierten Raum weiter zu verwenden und zu revitalisieren, anstatt neuen Baugrund zu erschließen. Beispiele hierfür sind die Projekte Main Au Quartier in Hanau oder Wohnwerk in Berlin-Niederschönweide. Hier werden nicht mehr genutzte Industrieflächen in moderne Wohnquartiere verwandelt, die auch neue Grünflächen und Biotope enthalten. Im Projekt Münsterberger Weg in Berlin sollen im Zuge des Developmentkonzepts sogar rund zwei Drittel der bisher vollständig versiegelten Fläche wieder entsiegelt werden.

Darüber hinaus sind im Berichtsjahr ressourcenschonendes und umweltbewusstes Bauen und die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus stärker in den Vordergrund gerückt. Im Rahmen unseres Dialogprozesses [„Perspektiven zur Zukunft des Bauens“](#) haben wir gemeinsam mit Vertretern der Wissenschaft, Baustoffherstellern, Planern und Bauindustrie die erforderlichen Rahmenbedingungen für klimaneutrales Bauen diskutiert. Die Ergebnisse haben wir im November auf unserer Abschlusskonferenz (siehe [→ Vonovia stellt die Weichen für nachhaltiges Bauen](#)) vorgestellt und mit Vertretern der Politik diskutiert. Vonovia hat sich dabei zu einer Reihe von Maßnahmen verpflichtet, die wir im Jahr 2023 in konkrete Umsetzungspläne überführen werden.

Umfassende

# Maßnahmen für nachhaltiges Bauen

beschlossen

Besondere Bedeutung hat dabei die stärkere Berücksichtigung des gesamten Gebäudelebenszyklus bei der Planung und der Messung unserer Nachhaltigkeitsperformance. Wir wollen den CO<sub>2</sub>-Footprint unserer Konstruktionen deutlich verringern und dazu verstärkt nachhaltige und aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellte Baustoffe einsetzen, sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung.

Hierzu wird auch die im Berichtsjahr verkündete strategische Kooperation mit der GROPYUS AG beitragen, deren plattform-basierte Lösung in modularer und vorgefertigter Holzhybrid-Bauweise Ressourcenschonung und Leistung miteinander verbindet. Damit einher geht die Steigerung der Kreislauffähigkeit der Konstruktionen und Bauprodukte. Wir wollen sie vorantreiben durch die Einführung einer Kennzahl für Kreislauffähigkeit und die schrittweise Einführung von Materialpässen für neue Gebäude.

Unsere Kooperation mit unseren Lieferanten und mit Planern, Bauunternehmen und Baustoffherstellern werden wir fortführen und ausweiten. So wollen wir Nachhaltigkeitsdaten zu Produkten einfordern und u. a. in unseren Ausschreibungs- und Vergabeprozessen berücksichtigen. Darüber hinaus wollen wir Innovation über Wettbewerbe und Pilotprojekte fördern, um neue Ideen zur realen Umsetzung zu bringen.

Der Dialogprozess zeigt dabei auf, dass insbesondere die Politik die Rahmenbedingungen anpassen muss. Wir fordern daher von der Politik u. a. die Harmonisierung und Vereinfachung der Regularien, die Beschleunigung der Zulassungsverfahren für nachhaltige Materialien, höhere Fördersätze für die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, die Stärkung zentraler Sammel- und Rücknahmesysteme sowie verpflichtende Rückbaukonzepte für Neubauten.

Im Rahmen eines Digitalisierungsprojekts haben wir beschlossen, die bereits entwickelten Kompetenzen unserer deutschen und österreichischen Baueinheiten zusammenzulegen und die Synergien beider Länder hinsichtlich der Building Information Modelling (BIM)-Methode zu vereinen. Die länderübergreifende Zusammenarbeit fördert das gegenseitige Lernen und führt dazu, dass Entwicklungen mehrfach genutzt werden. Auf Grundlage dieser Entscheidung haben wir uns zum Ziel gesetzt, eine konzernweite einheitliche BIM-Strategie auszuarbeiten. Dadurch werden Kompetenzen vernetzt und die Wegweisung der digitalen Methode zentral und zielgerichtet gesteuert.

Entwicklung

# konzernweiter BIM-Strategie

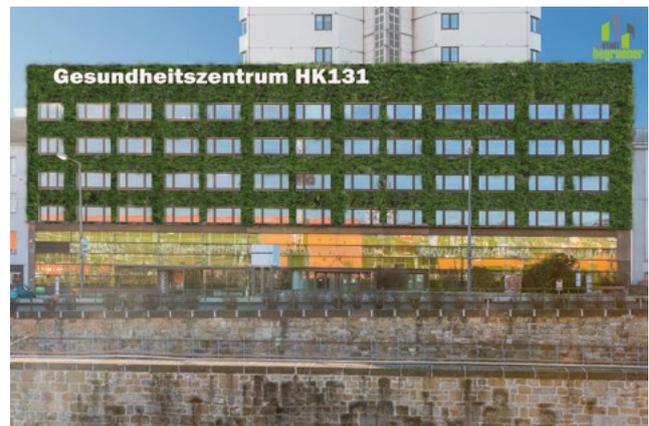
angestoßen

Wir legen großen Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds und die Erhaltung von Biodiversität. Viele unserer Objekte sind mit Grünflächen versehen, die auf Erdschossebene, aber auch an Dach- oder Fassadenflächen als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Ein im Berichtsjahr umgesetztes Projekt zur Fassadenbegrünung ist die Umgestaltung des ehemaligen BUWOG Kunden- und Verwaltungszentrums Hietzinger Kai in Wien (siehe [→ Fassadenbegrünung am Wiener Hietzinger Kai](#)). Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert. So steigern sie die Klimaresilienz, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten, indem sie Wärmeinseleffekte in dicht bebauten Gebieten vermeiden. Bei Neubauprojekten legt unser Wohnumfeldservice ausschließlich Stellplätze mit Versickerungspflaster an. Zudem wird auch in der Bauphase auf Ressourcenschonung und Umweltschutz geachtet (siehe [→ Schutz von Biodiversität](#)).

# Fassadenbegrünung am Wiener Hietzinger Kai

Mit dem Umzug der BUWOG in das neue Kunden- und Verwaltungszentrum in der Wiener Innenstadt stellte sich die Frage nach der sinnvollen Umnutzung des alten Standorts in Wien Hietzing. „Mit einem modernen Gesundheitszentrum, der Stadt Wien und der VHS Hietzing wurden drei würdige Nachnutzer gefunden, die auch einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen“, sagt der für das Immobilienmanagement der BUWOG verantwortliche Geschäftsführer Kevin Töpfer.

Zuvor hatte die BUWOG das geschichtsträchtige Gebäude umfassend saniert und unter Nachhaltigkeitsaspekten umgestaltet. Auf der gesamten Gebäudefront mit einer Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup> wurde ein Grünfassadensystem etabliert, das aufgrund seines hohen Immergrün-Anteils auch im Winter für einen schönen Anblick sorgt. Durch die großflächige Anbringung wird zudem die Gebäudeklimatisierung im Sommer entlastet und der Wärmeverlust im Winter reduziert.



Gut für Energieeffizienz, Schallsollierung, Biodiversität und Gebäudeoptik: die Fassadenbegrünung am Hietzinger Kai 131 in Wien.

Das kann einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz leisten. Neben den positiven Effekten auf die Gebäudeoptik und den -betrieb produziert die Grünfassade Sauerstoff und bindet so Kohlendioxid. Das ist speziell für die stark befahrene Westeinfahrt von Vorteil. Schließlich ist die Begrünung auch deshalb ein Gewinn, weil sie die Schalldämmung unterstützt und gleichzeitig die Biodiversität im Areal fördert, indem sie heimischen Tierarten ein neues Habitat bietet.

Zu nachhaltigen Neu- und Umbauten trägt auch ein verantwortungsbewusstes Baustellenmanagement bei. Das deutsche Recht setzt mit dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) bereits einen hohen Standard bei der Förderung und Sicherung von Gesundheit und Wohlbefinden unserer Angestellten. Dies wird durch die Berufsgenossenschaften und das Arbeitnehmerentsendegesetz weiter gestärkt. Für möglichst lückenlose Beachtung der Vorgaben auf der Baustelle sorgt ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator. Strenge Sicherheitsstandards gelten auch für General- und Subunternehmer. Dazu zählen Umzäunung, Warnhinweise

und Schutzkleidungspflicht, Risikobewertung und -besprechungen, Sicherheitsbegehungen, angemessene Sicherheitsausrüstung und regelmäßige Schulungen aller Mitarbeiter (siehe → **Förderung von Gesundheit und Sicherheit**).

Das Abfallmanagement ist durch das Abfallwirtschaftsgesetz (AWG) in Deutschland ebenfalls exakt geregelt. Entsorgungsfehler wie unsachgemäße Sortierung und nichtfraktionsreine Trennung sind mit dem Risiko hoher Kosten verbunden. Neben dem Impact für unsere Nachhaltigkeitsambitionen setzt dies auch einen wirtschaftlichen Anreiz:

Über ein verantwortungsbewusstes Abfallmanagement können wir anfallende Kosten geringhalten. Daher inkludieren wir in Deutschland und Österreich standardmäßig die Kosten für Entsorgung in unseren Ausschreibungen.

Zur Förderung einer intakten Biodiversität im Bereich Neu- und Umbau zählen wir auch die Umsetzung von Programmen zum besonderen Schutz bedrohter Arten. Wir halten uns an die für uns geltenden Vorschriften und überprüfen bereits im frühen Stadium eines jeden Planungsprozesses für Neu- oder Umbauten, ob von unseren Bauvorhaben für dort existierende geschützte Pflanzen- und Tierarten eine Beeinträchtigung oder Bedrohung ausgeht.

Die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben – wie etwa das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Deutschland sowie das Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP-G-200) in Österreich, die jeweils geltenden kommunalen Bauvorschriften sowie unsere internen Planungsrichtlinien (z. B. zur Erhaltung der Baumbestände und vorausschauenden Abwicklung und Berücksichtigung von geschützten Arten) bieten für uns einen strikten Rahmen, nach dem wir den besonderen Schutz von gefährdeten angesiedelten Arten in unmittelbarer Umgebung des Baugeländes sicherstellen.

Beim Ankauf von neu zu bebauenden Grundstücken und Arealen ist die Beauftragung von artenschutzrechtlichen Gutachten ein fester Bestandteil unseres Regelverfahrens. Bestätigt sich der Fund einer unter besonderem Schutz stehenden Art, greifen wir auf ein breites Instrumentarium angemessener Schutzmaßnahmen zurück, um den Erhalt bzw. den weiteren Fortbestand dieser zu sichern. Bei der Umsetzung von Schutzmaßnahmen arbeiten wir eng mit den zuständigen Behörden und Fachpersonal zusammen. Bei Bedarf schaffen wir über den Erwerb notwendiger Flächen für geplante Ausgleichspflanzungen oder die Umsiedlung bedrohter Tierpopulationen Ersatzhabitate.

Nachhaltige Mobilitätskonzepte sind ein weiterer Baustein in unserem Development. In unseren Projekten legen wir Wert auf die Förderung nachhaltiger Mobilität durch Schaffung vielfältiger niederschwelliger Angebote. Ein Beispiel ist die Fertigstellung des Helio Tower im Stadtentwicklungsgebiet „The Marks“ in Wien. Er verfügt über eine in Österreich einmalige bauplatzübergreifende Fahrradarkade, die Platz für 2.000 Fahrräder bietet, davon 652 Fahrräder für den Helio Tower. Im Schnitt hielten wir für jede neu errichtete Wohnung 1,8 Fahrradstellplätze vor. Dazu kommen ein Car-Sharing-Modell mit Elektroautos, Citybikes und elektrischen Lastenrädern sowie bis zu 27 E-Ladestationen mit intelligentem Lastmanagement allein im Garagenbereich der BUWOG. Im Durchschnitt sind unsere im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauten in etwa vier Gehminuten von öffentlichen Verkehrsmitteln aus zu erreichen (siehe → **Kennzahlen Development und Neubau**).

## Nachhaltige Materialien und Produkte

Der Einsatz nachhaltiger Materialien und Produkte beim Neu-, Um- und Rückbau nimmt Einfluss auf Klima und Umwelt und gewinnt in den Bauprozessen immer mehr an Bedeutung. Nachhaltige Konstruktionen wie die Holzmodul- oder Hybridbauweise zeichnen sich durch geringen Energieverbrauch und einen verminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoß im gesamten Lebenszyklus aus. Sie finden auch in unseren Bauvorhaben zunehmend Anwendung. Im Bereich der Wärmedämmung setzen wir in weiten Teilen Mineralwolle ein, was die Umweltauswirkungen im Vergleich zu Polystyrol verringert, insbesondere wegen der besseren Recyclingfähigkeit.

### CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von Baustoffen

Im Berichtsjahr haben wir das Prinzip der Lebenszyklusanalyse in unseren Planungsprozess integriert. Basis dafür ist unsere Untersuchung der Klimaauswirkungen und des Energieeinsatzes von sechs Konstruktionsweisen eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus hinweg, also von der Herstellung der Baustoffe über den Betrieb und den schlussendlichen Rückbau. Unsere Planungsabteilungen ermitteln somit heute schon in frühen Projektphasen den jeweiligen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der geplanten Development- und Neubauprojekte und beziehen diesen in ihre Konzeption ein. Die Konzeption und Umsetzung nachweislich nachhaltiger Bauprojekte hilft uns bei der Einbindung von Förderbausteinen in die Finanzierung und dem Erreichen von nachhaltigen Bauzertifizierungen.

Mithilfe unserer Analysemethoden können wir auch die Treibhausgasemissionen ermitteln, die durch die in der Konstruktion unserer Neubauten verwendeten Materialien bereits in der Vorkette entstanden sind, die sogenannten grauen Emissionen. Für das Jahr 2022 beträgt dieser Wert rund 125 Tausend Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente.

# Graue Emissionen

der Konstruktion in  
den Planungsprozess integriert

Auch in Bezug auf die Materialien und Produkte, die wir in der energetischen Modernisierung verwenden, treiben wir die Transparenz über Umweltauswirkungen im gesamten Lebenszyklus voran. In einer detaillierten Analyse der Vergangenheitsdaten von eingekauften Waren haben wir den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der dafür verwendeten Materialien

und Dienstleistungen ermittelt und die relevanten Hot Spots identifiziert. Diese liegen insbesondere in den Bereichen Fenster, Dämmmaterial und Heizungsanlagen. Ein nächster Schritt ist die Integration dieser Berechnungen in die Daten-systeme.

### Kreislauffähigkeit

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Nachhaltigkeit von Materialien und Produkten ist ihre Kreislauffähigkeit. Vonovia hat den Anspruch, umweltverträgliche Rohstoffe und Produktionsverfahren sowie nachhaltige und recycling-fähige Baumaterialien einzusetzen. Zur Verringerung der Umweltauswirkungen des Bauens ist es zwingend erforderlich, mehr Baustoffe wiederzuverwenden bzw. mehr Baustoffe aus rezyklierten Materialien herzustellen. Damit wird die energie- und ressourcenintensive Produktion neuer Materialien reduziert.

Bauprodukte, die wir einsetzen, sollen wiederverwendbar und hochwertig wiederverwertbar sein. Dafür müssen Konstruktionen demontierbar sein und in ihre Ausgangskomponenten zurückgeführt werden können. Holzkonstruktionen erfüllen diesen Zweck sehr gut, sofern sie mittels Schraub- und Steckverbindungen ausgeführt sind. Seit zwei Jahren sind wir Partner von Madaster, einer Initiative, die ein globales Kataster für Materialien entwickelt. Die Online-Plattform ermöglicht es, materialbezogene Daten unserer Immobilien zentral zu verwalten und einen Materialpass zu erstellen. Dieser Gebäudeausweis enthält Informationen zu Qualität, Herkunft und Lage von Materialien und gibt Einblick in den materiellen, zirkulären und finanziellen Rohstoffwert eines Gebäudes. Wir wollen schrittweise für alle unsere Neubauten solche Materialpässe einführen.

Seit Anfang 2021

## Partner von Madaster

eine Initiative, die ein globales Kataster für Materialien entwickelt

In unsere Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabeprozesse wollen wir zukünftig die Kreislauffähigkeit als Kriterium einführen. Dazu wollen wir Umweltwirkungen und Lebenszykluskosten (Herstellung, Betrieb, Instandhaltung, Sanierung, Rückbau) für Bauteile und Produkte analysieren und das Thema Kreislaufwirtschaft auch zukünftig in unserem Produkthandbuch verankern.

Für die Produkte zur Ausgestaltung der Freianlagen enthält das Produkthandbuch bereits Informationen zu CO<sub>2</sub>-Fußabdruck und Rezyklatanteil. Gemäß den Vorgaben im Handbuch werden bei uns für Spielgeräte und Insektenhabitate nur Holzprodukte verwendet, die zu 100 % aus FSC-zertifizierten Quellen stammen. Das Produkthandbuch ist für unsere Partner verpflichtend und dessen Anwendung Teil der Vertragsvereinbarung. Intern schulen wir unsere Mitarbeitenden im Zentralen Einkauf im Rahmen von Workshops zum Thema Nachhaltigkeit im Berufsalltag und bezüglich der Sorgfaltspflichten in der Lieferkette und im eigenen Geschäftsbereich.

Wir wollen nachhaltige Produktinnovationen vorantreiben. Dazu haben wir im Rahmen des Dialogprozesses „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ einen Innovationswettbewerb durchgeführt, bei dem innovative Materialien und Produkte prämiert wurden. Die dort ausgezeichneten Materialien setzen wir bereits exemplarisch, z. B. beim Bau einer Kindertagesstätte in Bochum-Weitmar, ein.

Bei Renovierungen und Neubauten achten wir auf den Einbau energieeffizienter Elektrogeräte. Gleichzeitig arbeiten wir daran, den Anteil an Produkten z. B. aus Sekundärrohstoffen zu erhöhen. Da die Anforderungen auch in puncto Entsorgung steigen, verfolgen wir den Ansatz, gefährliche oder giftige Stoffe von vornherein zu vermeiden.

Ein großer Teil der Wohnungen in unserem Portfolio wurde nicht von Vonovia errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt dem Stand der Technik entsprachen, die mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten. Potenziell schädliche Stoffe, wie z. B. Asbest, „alte“ künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder bleihaltige Anstriche in bestehenden Gebäuden, werden im Rahmen von Instandhaltungen, Neuvermietungen oder im Zuge von Sanierungsprojekten im Regelfall entfernt und durch geeignete Materialien ersetzt. 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. Unsere Mitarbeiter werden diesbezüglich regelmäßig geschult.

## Schutz von Biodiversität

Mit der Bewirtschaftung eines umfangreichen Immobilienbestands nehmen wir Einfluss auf das lokale Klima bzw. das ökologische Umfeld unserer Quartiere. Diese befinden sich in urbanen Räumen. Hier ist der Wert von Grünflächen oder Bäumen besonders hoch. Und darin liegt großes Potenzial für nachhaltiges Handeln. Dieses Potenzial wollen wir – auch im Sinne der Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter – heben.

Heute befinden sich in unserem Bestand rund 18,4 Mio. m<sup>2</sup> Grünflächen, über 337 km Hecke und ca. 211.000 Bäume. Die damit verbundenen Aufgaben übernehmen unser Wohnumfeld Service sowie ausgewählte Partnerunternehmen. Unser Wohnumfeld Service, der sich auf die deutschen Bestände konzentriert, beschäftigt rund 1.300 Personen. Er übernimmt die klassische Freiflächenpflege, die Instandhaltung und setzt auch größere Garten- und Landschaftsbauprojekte um.

Die natürlichen Umweltbedingungen verändern sich: Hitzeperioden, Temperaturanstieg, Stürme und Starkregen führen immer häufiger zu Vegetationsschäden und Ausfällen in der Infrastruktur. Monokulturbewirtschaftung und Bodenversiegelung leisten dieser Entwicklung Vorschub. Die Folge: Die Artenvielfalt nimmt ab, genauso wie die Aufenthaltsqualität im Quartier.

Wir verstehen es daher als unsere Aufgabe, in unseren Quartieren die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld mit ökologischem Gleichgewicht zu verbinden. Dazu gestalten wir unsere Quartiere in Bezug auf klimatische Negativeinflüsse so resilient wie möglich. Bei jeder unserer Maßnahmen wollen wir ein ausgewogenes Verhältnis finden zwischen einer ökologisch wertvollen, für die Quartiersqualität förderlichen und ökonomisch sinnvollen Lösung.

### Datenerhebung und Antizipation

In der frühen Phase von Bauprojekten nehmen wir eine Risikobewertung vor. Auch hier hat die Biodiversität ihren Platz. So führen wir vor jedem neuen Bauvorhaben Bestandsanalysen und Artenschutzgutachten für Flora und Fauna durch. Alle vorhandenen Pflanzen- und Tierarten werden erfasst, um im weiteren Prozess sicherzustellen, dass sie erhalten und geschützt werden. Über Baumgutachten ermitteln wir zudem die Gesundheit und den Schutzwert des Baumbestands.

Wir verstehen uns als grünes Wohnungsunternehmen. Wir wollen Umwelt und Klima möglichst wenig belasten und einen zusätzlichen Mehrwert für deren Schutz und Gleichgewicht leisten. Dafür planen wir vorausschauend und haben bereits Aspekte wie die Pflege und mögliche zukünftige Veränderungen der klimatischen Bedingungen im Blick.

### Unser Versprechen:

#### 1. Flächenversiegelung minimieren!

- > keine Flächenversiegelung in geschützten Gebieten bzw. Gebieten mit hohem Biodiversitätswert
- > bevorzugte Bebauung von Brachflächen (brownfields) anstatt neuer Gebietserschließungen (greenfield)
- > Reduzierung der Verwendung von Beton im Freiflächenbereich auf das Nötigste sowie mit dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität des verwendeten Betons
- > Einsatz von Versickerungspflaster bei allen neu angelegten Stellplätzen

#### 2. Artenvielfalt erhalten und fördern!

- > Lokale Risikobewertung über Arten- und Baumschutzgutachten vor jeder Baumaßnahme
- > Schaffung von Lebensräumen für Tiere im urbanen Raum

#### 3. Baumbestand sichern und schützen!

- > Nutzung von Totholz für die Habitatgestaltung
- > Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen bei Baumentnahmen
- > Einsatz klimaresilienter Gehölze

### Baukastensystem für die ökologische Quartiersgestaltung

Mit unserer dezentralen Organisationsstruktur stellen wir uns individuell auf die lokalen Anforderungen ein. Gleichzeitig arbeiten wir mit standardisierten und qualitativ abgesicherten Prozessen. Diese haben wir in einem Produkthandbuch dokumentiert. Das Handbuch enthält auch ein Baukastensystem für die ökologische Quartiersgestaltung. Es gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen baulich-gestalterische Maßnahmen in den Quartieren umgesetzt werden.

Im Produkthandbuch finden sich beispielsweise 22 gebietspezifische Saatgutmischungen für Wildblumenwiesen, klimaresistente Gehölze (z. B. Feld-Ahorn, Hainbuche oder Baum-Hasel), Versickerungspflaster für Wege und Parkplätze oder verschiedene Rigolensysteme für das Wassermanagement. Für unsere Spielgeräte sowie die Insektenhabitate nutzen wir ausschließlich FSC-zertifiziertes Holz. Dabei binden wir das Know-how unserer Produktlieferanten mit ein und nutzen von diesen jeweils die Informationen über den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck sowie die Recyclingfähigkeit ihrer Produkte, um diese in unser Building Information Modeling (BIM) der Freiflächengestaltung zu integrieren.

Der Aufnahme einer Maßnahme in unser Baukastensystem für die ökologische Quartiersgestaltung voraus geht ein qualitativer Entwicklungsprozess unter Einbindung der Experten des Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU), dem größten deutschen Fachverband für Biodiversitäts-

fragen. Gemeinsam erproben wir in zahlreichen Projekten z. B. verschiedene Habitattypen und Nistkästen für Insekten, Fledermäuse oder gefährdete Vogelarten (wie den Mauersegler) oder die Vitalisierung von Lebensräumen in Wasser speichernden Versickerungsmulden. In unserem Pilotquartier in Bochum-Weitmar haben wir nach drei Jahren gemeinsamer Entwicklungs- und Erprobungsarbeit die für die Wohnungswirtschaft maximal umsetzbare Anzahl an Habitaten erreicht. Wir werden dieses Quartier sich nun drei bis vier Jahren entwickeln lassen, um dann eine erneute Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorzunehmen.

Daneben berücksichtigen wir die Quartierskriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für Biodiversität (ENV2.4) und Wasserkreislaufsysteme (ENV2.2), deren Standards wir in zahlreichen Quartieren bereits erfüllen.

Um das ökologische Bewusstsein zu fördern, beziehen wir unsere Mieter und Mitarbeitende mit ein, beispielsweise bei der Gestaltung naturnaher Gemeinschaftsflächen und durch die Anlage von Gemeinschaftsgärten. Wir nutzen dabei auch die Gestaltungsvorschläge und Impulse unserer Mieterschaft. Seit 2020 arbeiten wir mit dem gemeinnützigen Verein Acker e. V. zusammen. Wir unterstützen das Projekt „Gemüseackerdemie“, bei dem in Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen Freiflächen für die Bewirtschaftung mit Obst und Gemüse genutzt werden. Kinder lernen so spielerisch den Umgang mit Pflanzen. Über weitere Projekte wie das „Bohnenabenteuer“ oder „Ackerhelden“ leisten wir weitere Sensibilisierungsarbeit für das Thema Biodiversität in unseren Quartieren. Entsprechende Beiträge bauen wir auch regelmäßig in unser Kundenmagazin „zuhaus“ ein. An unserem Unternehmenssitz in Bochum haben wir mit Unterstützung des NABU einen ökologischen Lehrpfad eingerichtet, mit dem wir den Mitarbeitenden, aber auch interessierten Besuchern zeigen, welche ökologischen Maßnahmen wir im direkten Wohnumfeld umsetzen.

## Wasser, Abwasser und Abfall

GRI 303-5, 306-1, 306-2

### Wassermanagement

Wasser als knapper werdende Ressource gelangt auch in Deutschland immer stärker ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Bereits jetzt sind erste veränderte klimatische Bedingungen – über längere Trockenperioden oder die Häufung von Starkregen oder Stürmen – spürbar. Wir gehen davon aus, dass diese sich in Zukunft häufen werden – und nutzen unser im Berichtsjahr weiterentwickeltes Klimarisikotool (siehe → **CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand**) für die genauere Risikoabschätzung. Auch wenn unsere Bestände derzeit noch verhältnismäßig gering von diesen Entwicklungen betroffen sind, stellen wir uns auf die möglichen Folgen ein. Dazu arbeiten wir z. B. an Maßnahmen, die mikroklimatisch zur Milderung von Extremwetterlagen beitragen oder z. B. städtische Hitzeinseln (z. B. über Fassadenbegrünungen oder Dachrigolen) kühlen. Hierzu braucht es ein innovatives Wassermanagement, das auch den zukünftigen Herausforderungen standhält. Insbesondere eine lokale, kontrollierte Versickerung (z. B. über Retentionsflächen und Dachbegrünung) und die Nutzung von Regenwasser, z. B. für die Grünflächenbewässerung, bieten Potenziale – auch bei den Betriebskosten. Unser Wassermanagement verfolgt dabei die beiden Ziele der Senkung des Wasserverbrauchs einerseits sowie die lokale Nutzung von Regen- bzw. Grauwasser andererseits.

In unseren Regelprozessen finden sich zahlreiche Maßnahmen zur Risiko- und Schadensminimierung. So erstellen wir beispielsweise Boden- und Überflutungsgutachten, die auch eine bessere Planung des Wassermanagements in den Quartieren ermöglichen. Bei allen geplanten Modernisierungs- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen ist das Wassermanagement integraler Bestandteil. Bereits in knapp 30 % unserer 18 derzeit laufenden Quartiersentwicklungen haben wir das Planungsthema „Regenwasserbewirtschaftung“ berücksichtigt.

Typische Maßnahmen unseres Wassermanagements in den Quartieren umfassen den Einsatz von Versickerungsmulden und Retentionsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und weiterer Rigolensysteme. Dabei erfolgt die Dachentwässerung nicht mehr in die Kanalisation, sondern das vor Ort anfallende Regenwasser wird aufgefangen und zunehmend für die Bewässerung direkt im Quartier eingesetzt. Der verstärkte Einsatz von Versickerungspflastern für Wege und Parkplätze trägt zusätzlich dazu bei, den Versiegelungsgrad unserer Grundstücke zu verringern und mehr Flächen für die natürliche Wasseraufnahme des Bodens zur Verfügung zu stellen.

Auf den Wasserverbrauch unserer Mieter können wir nur bedingt Einfluss nehmen. Dabei spielen die Mieter die zentrale Rolle, wenn es um das Ziel der Reduzierung des Wasserverbrauchs geht. Neben Mieterinformationen, z. B. über unser dreimal jährlich erscheinendes Kundenmagazin „zuhaus“, setzen wir bei Modernisierungsmaßnahmen und Umbauten auf den Einsatz wassersparender Elemente, z. B. für Toilettenspülungen oder Wasserhähne. Regelmäßige Funktions- und Sichtkontrollen im Gebäudebereich sollen darüber hinaus Wasserleckagen frühzeitig identifizieren.

An unseren Bürostandorten setzen wir zur Senkung des Wasserverbrauchs wassersparende Sanitärsysteme ein. In der Unternehmenszentrale in Bochum stellen wir für die dort arbeitenden rund 1.000 Beschäftigten Trinkwassersysteme bereit und vermeiden so den Einsatz von Plastik. Durch den Umzug unseres Kundenservice-Standortes von Duisburg in eine neue Immobilie in Essen konnten wir den Wasserverbrauch erheblich senken.

### Abfallmanagement

Mülltrennungskonzepte für ein gutes Abfallmanagement und die Förderung von Recyclingprozessen spielen für uns zwar besonders bei Um- und Neubauten eine Rolle, denn sie erlauben uns die Wiederverwertung wertvoller Ressourcen, z. B. durch das Recycling von Fenstern. Gleichsam werden sie jedoch auch für das Abfallmanagement in unseren Quartieren zunehmend relevanter. So haben wir im Berichtsjahr in unseren Quartieren den Ausbau nachhaltiger Recycling- und Verwertungsansätze vorangetrieben. Im Rahmen eines Pilotprojektes haben wir uns in einem ausgewählten Quartier in Essen systematisch mit der Verwertung von Grünabfall und Wertstofftrennung auseinandergesetzt und werden die Erkenntnisse zukünftig auch in weiteren Quartieren umsetzen. An unseren Bürostandorten sorgen wir vor Ort für die Mülltrennung in den Büros und Gemeinschaftsräumen und verzichten darüber hinaus z. B. auf Einwegartikel in der Cafeteria. In Schweden binden wir auch unsere Mieter in das Thema Mülltrennung ein und informieren sie über bestehende Möglichkeiten im Bereich Abfalltrennung und -vermeidung. Mit diesen und weiteren Maßnahmen wollen wir dort das Abfallaufkommen erheblich reduzieren – um 30 % bis 2030.

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

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

## Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb

GRI 302-1, 302-4

Die Vermietung von Wohnraum ist im Gegensatz zur Produktion von Industrie- oder Konsumgütern kein ressourcenintensives Geschäft. Daher entfällt nur ein sehr kleiner Teil unserer Treibhausgasemissionen – weniger als 3 % – auf den eigenen Geschäftsbetrieb (bezogen auf Scope 1 & 2). Dennoch suchen wir auch in unseren internen Prozessen laufend nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und die Belastung von Klima und Umwelt zu vermindern. Dabei bieten insbesondere unser Fuhrpark, unsere Werkzeuge und Arbeitsgeräte sowie unsere eigenen Bürogebäude und das Verhalten unserer Beschäftigten Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen – z. B. durch die Umstellung der Fahrzeugflotte auf Fahrzeuge mit geringem Schadstoffausstoß, den Einsatz energiesparender Elektrogeräte im Wohnumfeldbereich, die Nutzung von Grünstrom in den Bürogebäuden oder die Vermeidung von Dienstreisen.

# 4,8 % Reduktion

bei den durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen pro km im Bereich des Fuhrparks (ggü. Vj.)

Die Fahrzeugflotte macht rund drei Viertel der Emissionen unseres Geschäftsbetriebs aus. Vonovia besitzt nach dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen rund 6.065 Fahrzeuge – überwiegend leichte Nutzfahrzeuge für den Einsatz unserer Monteure oder des Wohnumfeldservice in Deutschland. Dementsprechend liegt hier der größte Hebel für die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in den eigenen Prozessen. Wir haben unsere Flotte im Laufe des Jahres weiter auf Fahrzeuge mit geringem Schadstoffausstoß umgestellt und,

wo möglich, innovative Transportlösungen auf Basis schadstoffarmer Kleinfahrzeuge geschaffen. Dazu gehört auch die Geschwindigkeitsbegrenzung unserer Nutzfahrzeuge, um so den Schadstoffausstoß zu reduzieren. Darüber hinaus arbeiten wir an der weiteren Umrüstung der Fahrzeugflotte auf E-Mobilität und setzen verstärkt auf den Einsatz von (E-) Fahrrädern. Im Zuge dessen haben wir Elektrofahrzeuge in die Dienstwagenordnung aufgenommen und stellen auch in Österreich unseren Fuhrpark schrittweise auf Elektrofahrzeuge um. Bei der Berechnung der Emissionen haben wir eine Korrektur vorgenommen, wodurch die ermittelte Fahrstrecke geringer und damit der Durchschnittsverbrauch und die Emissionen höher als vorher ausfallen. Die gleiche Umstellung haben wir auch für das Jahr 2021 vorgenommen (253 statt 210 g CO<sub>2</sub>e/km). Unsere Maßnahmen haben insgesamt zu einer Reduktion des durchschnittlichen Verbrauchs um rund 3,8% (von 8,3 auf 8,0 l/100 km) geführt. Die durchschnittlichen Emissionen sanken um 4,8%. Der Gesamtenergieverbrauch unseres Fuhrparks ist trotz einer Vergrößerung der Fahrzeugflotte aufgrund des Zusammenschlusses mit Deutsche Wohnen um 5,5% (319 Fahrzeuge) mit +1,3% unterproportional gestiegen.

Nicht nur beim mobilen Energieverbrauch, auch in unseren Büro- und Verwaltungsgebäuden haben wir das Ziel, möglichst ressourceneffizient zu sein. In Deutschland besteht für uns die gesetzliche Pflicht, alle vier Jahre ein Energieaudit nach DIN EN 16247-1 durchzuführen – zuletzt im Jahr 2020. Dieses beinhaltet eine stichprobenartige Begehung und Untersuchung der energetischen Aspekte unserer für unseren Geschäftsbetrieb selbst genutzten Gebäude. Aufgrund der homogenen Objekt- und Verbrauchsstruktur von Vonovia lassen sich die dort identifizierten Maßnahmenbereiche gut auf den gesamten Konzern übertragen. Die Vorschläge des Energieberaters, der das Audit durchführt, fließen als Maßnahmenpakete an die jeweiligen Organisationseinheiten des Konzerns, die diese dezentral an ihren jeweiligen Standorten umsetzen. Dazu gehören u. a. energie- und ressourcensparende Maßnahmen wie z. B. LED-Lampen, die Ausrüstung von Beleuchtungssystemen mit Bewegungssensoren oder die Installation von Luftwärmepumpen als energieeffiziente Heizlösungen. Über unsere IT-Abteilung haben wir eine automatische Bildschirmabschaltung nach 15 Sekunden Inaktivität implementiert und so einen Vorschlag aus dem Energie-Audit umgesetzt. Auch setzen wir vermehrt auf papierlose Büros. Das nächste Audit haben wir auf 2023 vorgezogen, um die Verwaltungsbestände von Deutsche Wohnen entsprechend frühzeitig berücksichtigen zu können.

Im Berichtsjahr 2022 haben wir damit begonnen, unsere selbstgenutzten Verwaltungsgebäude aus dem eigenen Bestand auf die Versorgung mit Grünstrom durch die konzerninterne Energieerzeugungs- und -Vertriebssparte Vonovia Energie Service GmbH (VESG) umzustellen. Dies

betrifft zunächst rund 60 Standorte, welche sich geographisch auf die Region Süd konzentrieren. Diese werden nun mit CO<sub>2</sub>-freiem Grünstrom versorgt. Bereits seit 2021 beziehen zudem alle Bürostandorte der BUWOG in Österreich zertifizierten Grünstrom (UZ46). Damit verbessern wir nicht nur unseren eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, sondern optimieren gleichzeitig auch unsere internen Prozesse. Entsprechend wollen wir dieses Modell auch auf andere Regionen ausweiten.

**Umstellung der selbstgenutzten  
Verwaltungsgebäude  
aus dem eigenen Bestand auf**

# Grünstrom

**durch konzerneigene  
Energietochter VESG**

Sowohl unsere Unternehmenszentrale in Bochum, als auch das zentrale Verwaltungsgebäude der BUWOG in Wien verfügen über Nachhaltigkeitszertifikate. So ist das Gebäude in Bochum mit DGNG Gold und das in Wien mit Gold der ÖGNI ausgezeichnet. Die BUWOG verfügt für den gesamten österreichischen Betrieb sowie den deutschen Developmentbereich über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001.

Auch im Bereich unseres Wohnumfeldservices konnten wir einen weiteren Schritt zur Verringerung der Verwendung fossiler Brennstoffe gehen. Das im Vorjahr begonnene Projekt zur Umstellung von Gartengeräten mit Verbrennungsmotor auf umweltschonenden Akkubetrieb haben wir im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Mittlerweile sind rund 1.500 akkubetriebene Geräte im Einsatz. Die neuen Geräte weisen eine hohe Recyclingfähigkeit auf und können Emissionen sowie Lärmbelastigung deutlich verringern ein deutlicher Vorteil für unsere Mieter, aber auch für die Gesundheit unserer Mitarbeitenden. Für das Jahr 2023 haben wir uns vorgenommen, die Produktpalette zu erweitern und mobile Lademöglichkeiten zu testen.

# Rund 1.500 Akkugeräte

**im Wohnumfeld im Einsatz**



Rolf Buch, Daniel Föst (Bundestagsabgeordneter FDP), Timo Schisanowski (Bundestagsabgeordneter SPD), Kassem Taher Saleh (Bundestagsabgeordneter Bündnis 90/Die Grünen) und Konstantina Kanellopoulos diskutieren gemeinsam auf dem Panel über nachhaltige Lösungsansätze und politische Forderungen im Städte- und Wohnungsbau der Zukunft.

# Vonovia stellt die Weichen für nachhaltiges Bauen

Wie können Neubauten in Zukunft klimafreundlicher und nachhaltiger gebaut werden? Um diese Leitfrage drehte sich der von Vonovia ins Leben gerufene Dialogprozess rund um nachhaltiges Bauen: [„Perspektiven zur Zukunft des Bauens“](#). Der Dialogprozess hatte mit der Auftakttagung im März 2022 begonnen und Vertreterinnen und Vertreter aus Industrie, Forschung und Politik zusammengeführt. Am 23. November 2022 setzte die Fachkonferenz mit rund 300 Anwesenden im Berliner Futurium den Schlussstein der Veranstaltungsreihe. Dabei standen die gemeinsam erarbeiteten Lösungsvorschläge im Vordergrund. Arbeitsgruppen mit Teilnehmenden aus unseren Fachabteilungen hatten seit dem Frühjahr gemeinsam mit Branchenspezialisten und dem Fraunhofer Institut in einem intensiven Prozess innovative Handlungsansätze für verschiedene Schwerpunktthemen erarbeitet. Sie sollen künftig in konkrete Maßnahmen und Ziele überführt werden. Darüber hinaus wurden auch konkrete Forderungen an die Politik gestellt, um nachhaltiges Bauen zu fördern.



## Einige unserer Handlungsansätze für nachhaltiges Bauen

- > Steigerung des Anteils nachwachsender und nachhaltiger Baustoffe durch serielle und modulare Bauweise
- > Formulierung eines unternehmensweiten Ziels für die Lebenszyklusemissionen bei Neubauten und Bestandsmodernisierungen
- > Weiterentwicklung von Kalkulationstools zur Berechnung der Kreislauffähigkeit von Baustoffen
- > Digitalisierung des Gebäudebestandes mit dem Ziel einer verbesserten Kreislauffähigkeit und optimierten Instandhaltung sowie einer längeren Bewirtschaftungsdauer und verbesserter Rückbauoptionen inklusive innovativer Lösungen zur Minimierung von organisatorischem Aufwand
- > Start einer Kompetenz- und Informationsoffensive zu alternativen Baustoffen und Bauweisen
- > Angebot von themenbezogenen Schulungen für Vonovia Mitarbeitende





# S

- 44** Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- 45** Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur
- 50** Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt
- 53** Mieterdialog und Partizipation
  
- 55** Wohnraum und Kunden
- 56** Wohnen zu fairen Preisen
- 60** Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel
- 63** Instandhaltung für Sicherheit und Gesundheit
- 65** Kundenzufriedenheit und Servicequalität
  
- 67** Unternehmenskultur und Mitarbeitende
- 68** Attraktivität als Arbeitgeberin
- 72** Ausbildung und persönliche Entwicklung
- 75** Vergütung und flexible Arbeitsmodelle
- 78** Vielfalt und Chancengerechtigkeit
- 79** Förderung von Gesundheit und Sicherheit



# Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung



GRI 3-3, 203-1, 413-1

UNGC Prinzip 1



## Thematische Einordnung

Die Anforderungen an Planung, Neubau und Umbau von Wohngebäuden bzw. ganzen Quartieren werden, insbesondere mit Blick auf klimaneutrales und energiearmes Bauen und Wohnen, immer komplexer (siehe → **Umwelt und Klima**). Hinzu kommen die fortlaufende Veränderung individueller Bedürfnisse und sozialer Strukturen (siehe → **Wohnen zu fairen Preisen**), der anhaltende Trend zum Zuzug in urbane Räume und nicht zuletzt der demografische Wandel hin zu einer älter werdenden Gesellschaft (siehe → **Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel**). All diese Faktoren bedingen einander. Sie stellen die zentralen Herausforderungen für eine nachhaltige, zukunftsfähige Immobilienwirtschaft dar. Dabei rückt die Frage nach der bestmöglichen, zukunftsfähigen Gestaltung von Quartieren in den Mittelpunkt.

Wir legen unseren Fokus auf die Quartiersebene als Hauptgestaltungsfeld für ganzheitliche Wohnkonzepte. Hier setzt Vonovia gezielt an den gesellschaftlichen und ökologischen Bedarfen an, denn Nachhaltigkeit erfordert mehr als einen klimaneutralen Gebäudebestand: Auch soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte spielen eine große Rolle, insbesondere eine nutzergerechte Gebädefunktionalität, hohe Wohn- und Lebensqualität sowie langfristige Wertstabilität.

Die Menschen wollen sich in ihrer Umgebung sicher und „zu Hause“ fühlen. Ein ausgewogener Mix an Miet- und Eigentumswohnungen, die Einbindung von Kleingewerbe, attraktive wie zugängliche Frei- und Gemeinschaftsflächen, die Verfügbarkeit von Nahversorgern, eine moderne Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und Mobilität, gute Bildungseinrichtungen sowie soziale und kulturelle Angebote: Das Zusammenspiel all dieser Faktoren fördert diverse und lebendige Nachbarschaften – dies wird auch für unsere Mieterinnen und Mieter immer wichtiger. Der Immobilienwirtschaft kommt hier eine wichtige Verantwortung zu, und sie kann gleichzeitig ihre eigene Expertise aus dem direkten Kontakt mit der Mieterschaft in die Gestaltungsprozesse einbringen. Das Zusammenspiel dieser Faktoren fördert zukunftsfähige, klimafreundliche, vielfältige und lebendige Nachbarschaften.

## HIGHLIGHTS 2022

- > Ganzheitliche Ausrichtung zukünftiger Quartiersentwicklungen unter ökologischen und sozialen Aspekten
- > Portfoliosegmentierung auf den Quartiersansatz ausgerichtet: rund 70% des Portfolios in Quartierszusammenhängen „Urban Quarters“
- > 18 Quartiersentwicklungen mit rund 9.600 Wohneinheiten in Umsetzung (78,5 Mio. € Investitionsvolumen)
- > Internes Knowledge Management zu Quartieren (Quartiersakademie und Vonovia Guide Quartiere) erfolgreich ausgebaut und fortgeführt
- > Akuthilfe durch persönlichen Einsatz der Mitarbeitenden für Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland geleistet
- > Zuwendungen für soziale/kulturelle Projekte und Einrichtungen von rund 1,2 Mio. €
- > Mehr als 9.800 m<sup>2</sup> mietzinsfreie oder vergünstigte Gewerbefläche für soziale Einrichtungen zur Verfügung gestellt (in Deutschland)

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen und Veränderungen in den Quartieren brauchen wir nicht nur die Akzeptanz der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern nicht selten auch die Mitwirkung der Politik. Wir beziehen beide Seiten in die geplanten Maßnahmen ein. So können wir etwaige Sorgen bzw. Bedenken aufnehmen und sie in die Entwicklung von Lösungen einbeziehen. Wir sehen darin, dass wir die Menschen vor Ort aktiv ansprechen und einbin-

den, eine große Chance, unsere Quartiere partizipativ weiterzuentwickeln und so einen positiven Effekt bezüglich der Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter sowie des Zusammenhalts vor Ort zu erzielen.

Als große Akteurin im Bereich der Immobilienwirtschaft ist Vonovia sich ihrer wichtigen Rolle in Bezug auf eine vorausschauende, menschenfreundliche und langfristig tragfähige Stadtentwicklung bewusst. Wir sind überzeugt: Die soziale Infrastruktur in den Quartieren, einschließlich ihrer Prägung durch gemeinschaftliche Einrichtungen und lokales Engagement, spielt eine wichtige Rolle für den gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalt. Eine intakte Zivilgesellschaft mit all ihren sozialen und kulturellen Angeboten gibt der Vielfalt Raum und trägt wesentlich zur Attraktivität und Lebendigkeit der Quartiere bei.

Daher haben wir das Thema **Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur** als wesentlich identifiziert. Es wird ergänzt durch die wichtigen Themen **Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt** sowie **Mieterdialog und Partizipation**. Wir beschreiben im Folgenden unseren Ansatz, die organisatorische Verankerung sowie die sich daraus ergebenden Ziele und Maßnahmen.

## Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur

GRI 3-3, 203-1

### Unser Ansatz

Den Quartieren kommt für unser Unternehmen als zentrale Handlungs- und Gestaltungsebene sowie Innovationsplattform eine zentrale Bedeutung zu. Sie stellen die Verbindung zwischen den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner und der übergreifenden Idee lebendiger Städte und Gemeinden her. Hier bieten wir den Menschen ein Zuhause. Dazu gehören eine gute Nachbarschaft, das Gefühl von Sicherheit und das für alle Seiten zuträgliche Zusammenleben verschiedener Generationen.

Wir sind davon überzeugt, dass ein lebenswertes Quartier die Mieterbindung stärkt und den Wert der Immobilien steigert. Das Denken und Handeln in Quartierszusammenhängen ist unsere Antwort auf relevante Megatrends – gleichsam ist dies unsere Lösungsebene für die ökonomische, ökologische und soziale (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände, die sich zu einem großen Teil in Quartieren befinden. Wir wollen Infrastrukturen schaffen, die auf die spezifischen Gegebenheiten unserer Quartiere abgestimmt sind. Dabei geht es bei jedem Quartier darum, es an den Bedürfnissen der Mieter auszurichten und Klimaschutz, bauliche Gestaltung sowie soziale Angebote miteinander zu verbinden.

Unser Wohnungsbestand setzt sich in Deutschland zu etwa 70 % aus Wohnungen in Quartierszusammenhängen zusammen – sogenannte „Urban Quarters“. Unter einem Urban Quarter verstehen wir – der Definition des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) folgend – eine optisch zusammenhängende städtebauliche Struktur, die von den Bewohnern als abgrenzbares Gebiet aufgefasst wird und einen Handlungsraum darstellt, auf den das Wohnungsunternehmen einwirkt. Es umfasst mindestens 150 Wohnungen. Neben den Urban Quarters gibt es strategische Solitärbestände (Urban Clusters), auf die wir unsere Strategie und das Geschäftsmodell von Vonovia in angepasster Form anwenden (siehe [Das Unternehmen](#)).

Bauliche Voraussetzungen, soziale Gefüge, Bedarfe und Standortfaktoren: Jedes Quartier ist anders. Aus diesem Verständnis leitet Vonovia zielgerichtete Angebote und Maßnahmen für eine maßgeschneiderte, quartierspezifische Infrastruktur ab. Unsere Quartiere werden grundsätzlich an klaren Klimaschutzvorgaben (siehe [→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand](#)) und Kriterien der Sozialverträglichkeit (siehe [→ Wohnen zu fairen Preisen](#)) ausgerichtet. Durch individuelle und innovative Konzepte wirken wir dem Klimawandel entgegen, insbesondere durch Maßnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Unsere Wohnumfelder und Grünflächen (siehe [→ Schutz von Biodiversität](#)) gestalten wir so, dass sie unter ökologischen Gesichtspunkten zukunftsfähig sind. Dabei ergänzen sich ökologische und soziale Aspekte. Wir schaffen Raum für Nahversorger, medizinische Angebote oder Bildungsinstitutionen, für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen ebenso wie für Kulturschaffende (siehe [→ Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt](#)). In die intensiven Abstimmungsprozesse binden wir unsere Mieterinnen und Mieter aktiv mit ein (siehe [→ Mieterdialog und Partizipation](#)). Wir kooperieren darüber hinaus mit Behörden sowie anderen städtischen und sozialen Einrichtungen und tauschen uns mit Vertretern aus der Politik aus (siehe [→ Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog](#)). Nur wenn unsere Konzepte und Ideen von allen mitgetragen werden, können wir sie erfolgreich und im Sinne der Wertschöpfung umsetzen.

### Organisatorische Verankerung

Unsere Quartiersentwicklungen planen und steuern wir dezentral über die Regionen. Deren Geschäftsführer sind für die jeweiligen Projekte verantwortlich und setzen diese mit ihren Regionalbereichsleitungen um. Der Chief Rental Officer (CRO) ist im Vorstand für das Bewirtschaftungsgeschäft sowie die Bereiche Kundenservice und Portfoliomanagement verantwortlich.

Für die Durchführung vor Ort setzen wir zunehmend eigene Quartiersentwickler ein. Dadurch können wir entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren.

Die Beteiligungs- und Partizipationsformate werden ebenfalls von den Regionen verantwortet und gesteuert – ebenso wie das gesellschaftliche Engagement. Dieses wird durch zentral gesteuerte Spenden- und Fördermaßnahmen über die Unternehmenskommunikation ergänzt.

### Ziele und Maßnahmen

Unser Ziel ist es, bedarfsgerechten und lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Konkret bedeutet dies:

- > Wir konzipieren bezahlbaren Wohnraum durch Aufstockung, Nachverdichtung und Neubau.
- > Wir setzen Modernisierungen sozialverträglich um.
- > Wir optimieren die Bestände energetisch und treiben dort – wo notwendig – den CO<sub>2</sub>-neutralen Energieträgerwechsel voran.
- > Den Ausbau von Photovoltaik setzen wir im Quartiersbezug um.
- > Wir denken und gestalten das Wohnumfeld inklusive der Erholungsräume, Spielplätze sowie ganzheitliche Mobilitätskonzepte integrativ.
- > Wir binden Nahversorger, Kitas, Ärzte sowie soziale und kulturelle Angebote ein.
- > Wir gestalten Leerstehende und/oder ungenutzte (Gewerbe-)Flächen gezielt um und beleben sie mit neuen Nutzungsweisen, um niedrigschwellige Teilhabemöglichkeiten im Quartier einzurichten.
- > Wir fördern den Dialog mit Mietern und anderen Stakeholdern, um Akzeptanz zu schaffen und Einflussnahme zu ermöglichen.

Zur Realisierung dieser Ziele stoßen wir gemeinsam mit Städten und Kommunen Quartiersentwicklungsprojekte an und ergreifen Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und zur Realisierung ganzheitlicher Energie- und städtebaulicher Konzepte.

### Langfristiges Investitionsprogramm

Unser auf mehrere Jahre angelegtes Investitionsprogramm umfasste im Berichtsjahr deutschlandweit 18 Quartiersentwicklungen mit ca. 9.600 Wohneinheiten. Im Rahmen der Integration wird das Programm auf die Bestände von Deutsche Wohnen erweitert und fortentwickelt. Das eingetrübte Investitionsklima im Berichtsjahr führte zuletzt dazu, dass wir den Start neuer Quartiersentwicklungen an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen mussten. Mehrfach veränderte Förderbedingungen – z. B. für Anforderungen an Energiestandards bei Neubauten und der plötzliche Wegfall von Förderkulissen – erschwerten deren langfristig ausgerichtete und komplexe Planung immens. Dabei sind wir gerade hier auf verlässliche Fördersysteme angewiesen. Die für das Geschäftsjahr 2022 geplanten Investitionen für Quartiersentwicklungen in Deutschland in Höhe von 117,8 Mio. € konnten daher nicht vollständig

eingesetzt werden. Auch für 2023 rechnen wir mit einem reduzierten Investitionsvolumen.

Trotz der aktuellen Bedingungen halten wir an unserem festgelegten Klimapfad fest und treiben in diesem Zuge die Planung weiterer Quartiersentwicklungen voran. Wir arbeiten die Planungen für weitere Quartiere so weit aus, dass wir ohne weiteren Verzug mit deren Umsetzung beginnen können, sobald das Investitionsumfeld es erlaubt. Die Zwischenzeit nutzen wir zudem für die weitere Verbesserung unserer internen Strukturen und Prozesse.

### 18 Quartiersentwicklungen mit

# ca. 9.600 Wohneinheiten

### in der operativen Umsetzung im Investitionsprogramm für Quartiersentwicklungen

### 2022 investierte Vonovia

# 78,5 Mio. €

### in diese 18 Quartiersentwicklungen

In unseren Quartiersentwicklungen setzen wir auf unterschiedliche Instrumente und Kooperationen. Im Rahmen der Umnutzung und Wiederbelebung leerstehender Gewerbeflächen z. B. schaffen wir Gemeinschaftsräume, die wir lokalen Initiativen oder sozialen Trägern mietzinsfrei zur Verfügung stellen (siehe → [Dortmund Westerfildes - sozialer und ökologischer Mehrwert](#)). Daneben etablieren wir Serviceangebote vor Ort, Quartierstreffs und Kindertagesstätten mit gemeinwohlorientierten Kooperationspartnern.

Wir beteiligen uns auch regelmäßig finanziell an der Anmietung und Einrichtung von Flächen für Kinderbetreuungsangebote und soziale Dienste oder an betreuten Wohneinrichtungen vor Ort. Davon profitieren bereits Berlin, München, Lübeck und viele weitere Gemeinden deutschlandweit. In Österreich richten wir nach Fertigstellung unserer Neubauprojekte bei Bedarf ein begleitendes Quartiersmanagement ein, das sich in der jeweiligen neuen Umgebung so lange engagiert, bis sich die nachbarschaftlichen Strukturen gefestigt haben.



Die farbenprächtige Fassadenmalerei des Künstlers Igor Jablunowskij ist Teil der Neugestaltung unseres Quartiers in Dortmund Westerfilde.

# Dortmund Westerfilde – sozialer und ökologischer Mehrwert

Der Stadtteil Westerfilde in Dortmunds Nordwesten ist von einer lebendigen Sozialstruktur geprägt. Mit rund 650 Wohneinheiten befindet sich hier eines unserer größten Quartiersentwicklungsprojekte. Wir wollen, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner gerne im Quartier leben und sich rundum sicher fühlen. Deshalb haben wir seit Beginn der Modernisierungen im Jahr 2016 verschiedene Ideen umgesetzt und beispielsweise die Eingangsbereiche von zwei Wohngebäuden aus dem Kellergeschoss ins Erdgeschoss und mit einem Glasvorbau verbunden. So sorgen wir für Barrierefreiheit sowie mehr Sicherheit und Komfort. Im neuen Eingangsbereich befindet sich auch das Büro von Vonovia. Ein erstmals im Sommer 2021 etablierter Concierge-Dienst kümmert sich um alle Anliegen der Mieterinnen und Mieter.



**„Der neue Concierge-Anbau und die weiteren Maßnahmen schaffen ein Plus an Sicherheit und Identität sowie einen verbesserten Service vor Ort.“**

**Ralf Peterhülseweh,  
Regionalbereichsleiter**

Der PikoPark wurde durch verschiedene Pflanz- und Aufräumaktionen mit Kindern und Anwohnenden aufgewertet und dient nun als zentraler, grüner Wohlfühlort.



Daneben haben wir eine Reihe weiterer Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds getroffen: Z. B. hat der Künstler Igor Jablunowskij viele Fassaden neu und farbenfroh bemalt. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Sicherheitsgefühls im Quartier trägt auch die Sanierung der beiden Tiefgaragen bei. Ein Highlight unserer Initiativen stellt der gemeinnützige Verein „Tausche Bildung für Wohnen“ dar: Seit August 2022 ist das Projekt in Westerfilde als der deutschlandweit fünfte Standort etabliert. Junge Erwachsene engagieren sich als Bildungspartner für Kinder in benachteiligten Stadtteilen und können im Gegenzug mietfrei wohnen. Eine Bereicherung für alle Beteiligten, die sozialen Mehrwert in und für Westerfilde schafft.

Besonders beliebt bei den Quartiersbewohnern ist der „PikoPark“, welcher seit 2017 in verschiedenen Partnerschaften und seit 2022 von uns in Kooperation mit dem NABU gepflegt wird. In der naturnahen Gartenanlage finden Workshops statt, aus denen heraus schon viele Projekte wie der Wohlfühlpfad oder ein mit Kindern vor Ort angepflanzter Apfelbaum entstanden sind.

Zudem wollen wir, dass unsere Mieterinnen und Mieter sich mit ihrer Wohnumgebung identifizieren und diese wertschätzen. Vor diesem Hintergrund sind uns der Denkmalschutz sowie die Pflege der Baukultur ein wichtiges Anliegen – so beispielsweise in den geschichtsträchtigen UNESCO-Weltkulturerbe-Siedlungen von Deutsche Wohnen. Bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Quartiersentwicklung berücksichtigen wir die gültigen Auflagen des Denkmalschutzes und achten darauf, dass der ursprüngliche Charakter der Siedlung erhalten bleibt. Auch unsere schwedische Tochter Victoriahem wirbt im Zuge einer groß angelegten Imagekampagne für die Vorzüge und Potenziale der eigenen Bestände aus den Sechziger- und Siebzigerjahren, die im Rahmen des sogenannten „Miljonprogrammet“ entstanden sind (siehe → **Meilensteine der Baugeschichte neu gestalten**).

### Umsetzung moderner Mobilitätskonzepte

Ein weiterer zentraler Aspekt unserer Quartiersentwicklungen ist die Förderung moderner Mobilitätskonzepte. Entsprechende Lösungen wirken sich nicht nur positiv auf das Klima aus, sondern werten auch allgemein das Wohnumfeld auf. Verkehrstechnisch gut geplante Quartiere profitieren von kleineren Parkplatzflächen, einem verminderten Verkehrsaufkommen und reduzierten Emissionen. Zudem sparen unsere Kunden Kosten, was zusätzliche positive Effekte auf die Kundenbindung an das Unternehmen haben kann.

Wir prüfen regelmäßig die Fortführung und Umsetzung von bestehenden E-Mobilitätskonzepten, darunter fallen folgende Maßnahmen:

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

#### Fortführung von bestehenden

## E-Mobilitätskonzepten

Ein Projekt zur Bereitstellung von E-Lastenrädern haben wir beispielsweise im Berichtsjahr mit dem Verkehrsbetrieb BOGESTRA (Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen AG) im Gelsenkirchener Stadtteil Heßler angestoßen. Für das kommende Berichtsjahr wird zudem die Ausweitung eines kostengünstigen E-Bike-Angebots für Mieter geprüft.

### Weiterbildung und Kooperationen

Wir haben den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Quartiersentwicklungen durchgeführt und verfügen bundesweit über Mitarbeitende, die auf diesem Gebiet über ein umfassendes Know-how verfügen. Das hilft uns, denn Quartiersentwicklung ist komplex und erfordert Teamarbeit.

Damit die Umsetzung der Quartiersprojekte bestmöglich funktioniert, bieten wir den Entscheidungsträgern und -trägerinnen sowie den operativen Mitarbeitenden vor Ort zentrale Unterstützungsleistungen. Dazu zählt das interne Weiterbildungs- und Vernetzungsformat – die Vonovia Quartiersakademie. Über sie bildet Vonovia Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen und mit unterschiedlichen Erfahrungsniveaus zu Expertinnen und Experten in der Quartiersentwicklung aus. Neben der Vermittlung von zukunftsfähigen, praxisnahen Bausteinen und Grundwissen zur Entwicklung und Bewirtschaftung der Quartiere von morgen können die Teilnehmenden spezifische Kompetenzen erwerben. Die Vonovia Quartiersakademie fördert unter den Teilnehmenden einen systematischen Erfahrungsaustausch zu quartiersbezogenen Themen (siehe → **Ausbildung und persönliche Entwicklung**). Dieser wird unterstützt durch ein konzernweit nutzbares, online-gestütztes Knowledge-Management-System: den Vonovia Guide.

## Vonovia Quartiersakademie

als interne Plattform für  
Weiterqualifizierung, Wissensaustausch  
und Vernetzung rund um Quartiersthemen

Um die Forschung rund um das Thema Quartiersentwicklung und Wohnen im Quartier voranzutreiben, unterhält Vonovia außerdem eine Stiftungsprofessur an der EBZ Business School in Bochum.

# Meilensteine der Baugeschichte neu gestalten

Was haben die „Siedlungen der Berliner Moderne“ und die schwedische Betonarchitektur der Sechziger- und Siebzigerjahre gemeinsam? Beide revolutionierten zu ihrer Zeit die Idee des Wohnens. Seit 2008 zählen die sechs „Siedlungen der Berliner Moderne“ zum UNESCO-Weltkulturerbe. Vier davon, die Hufeisensiedlung, die Wohnstadt Carl Legien, die Weiße Stadt und die Ringsiedlung Siemensstadt, gehören zum Deutsche Wohnen-Bestand. Die Siedlungskonzepte – u. a. nach dem Prinzip der Gartenstadt entworfen – stammen aus den Federn namhafter Architekten, wie Bruno Taut oder Otto Rudolf Salvisberg. Mit schlichten, hellen Gebäuden und wohnlichen Grundrissen stellten sie schon damals die Bedürfnisse der Großstadtbewohner in den Mittelpunkt und lieferten gleichzeitig Antworten auf die Wohnungsnot zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Wohnungen, deren Gestaltung viel Licht und Luft hereinlässt, geben heute Mieterinnen und Mietern von Vonovia und Deutsche Wohnen ein besonderes Zuhause mitten in der Stadt.

Ähnlich wie die „Siedlungen der Berliner Moderne“ boten auch unsere schwedischen Bestände zu ihrer Zeit außergewöhnlichen Wohnkomfort und Lebensqualität. Das staatlich initiierte „Miljonprogrammet“ („Millionen-

Die Weiße Stadt wurde zwischen 1928 und 1931 erbaut und ist eine der vier historischen Siedlungen der Berliner Moderne aus dem Deutsche Wohnen-Portfolio.



Die Berliner Carl-Legien-Siedlung wurde unter Denkmalschutzvorgaben saniert und restauriert und erfreut sich großer Beliebtheit.



programm“) hatte vor dem Hintergrund damaliger Wohnungsnot zum Ziel, innerhalb von nur zehn Jahren eine Million neue Wohnungen zu bauen. Heute haftet den Wohngebäuden aufgrund ihrer überwiegend satellitenstadtartigen Lage ein soziales Stigma an und manche Häuser sind renovierungsbedürftig. Deshalb hat unsere schwedische Unternehmenstochter eine Imagekampagne gestartet – denn hinter den Fassaden stecken viele interessante Geschichten und Impulse für die heutige Quartiersentwicklung. Das trifft z. B. auf die kosten- und ressourceneffiziente serielle Bauweise zu, aber auch auf die enge Verzahnung von Forschung, Industrie und Politik im Bauprozess.

Ob Berliner Moderne oder schwedisches „Millionenprogramm“: Die geschichtsträchtigen Quartiere befinden sich im stetigen Wandel und bieten viel Potenzial für eine Weiterentwicklung, die das Wohnen zukunftsfähig, attraktiv und nachhaltig gestaltet.

## Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt

GRI 413-1

In unseren Quartieren sind Menschen verschiedenen Alters, aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen und mit diversen sozialen Hintergründen zu Hause. Auch im Berichtsjahr hat Vonovia wieder neue Mieterinnen und Mieter aus über 140 Nationen aufgenommen.

Wir fördern sozial-gesellschaftliche und ökologische Maßnahmen, die das Miteinander im Quartier stärken, zu mehr Vielfalt beitragen und für ein lebendiges Lebensumfeld sorgen. Dazu gehen wir bedarfsorientierte und kontext-spezifische Kooperationen mit sozialen Trägern, Städten, Kommunen und anderen Wohnungsunternehmen ein. Mit unseren Förderaktivitäten streben wir an, unsere Quartiere insgesamt als ein lebendiges, vielfältiges Lebensumfeld für ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten.

### Fördermaßnahmen

Unsere [Konzernrichtlinie für Spenden und Sponsoring](#) definiert den Handlungsrahmen, innerhalb dessen wir Kooperationen eingehen, die auf die lokalen Bedarfe der Menschen reagieren und den individuellen Lebensumfeldern unserer Quartiere gerecht werden. So spiegelt sich in der breiten Palette von Fördermaßnahmen und -programmen unser Bestreben wider, sozialen wie gesellschaftlichen Mehrwert für unsere Kunden vor Ort im Quartier sowie das Gemeinwesen im Größeren zu schaffen (siehe [Vonovia vor Ort](#)). Dieses Spektrum bildet gleichzeitig die Diversität der Gesellschaft und die Vielfalt unserer Quartiere ab und umfasst u. a.:

- > die Einrichtung von Quartierstreffs und Kitas,
- > die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen/Trägern und mit städtischen Quartiersmanagern,
- > das Bereitstellen von Räumen und Sachleistungen für soziale und kulturelle Initiativen,
- > die Förderung kultureller Vielfalt durch die Unterstützung von Kleinkunst,
- > Hilfe für Bedürftige, z. B. über die Unterstützung der Tafeln, und
- > das persönliche Engagement von Mitarbeitenden und Azubis, z. B. bei Aufräum- und Pflanzaktionen oder ein- bis mehrtägigen Hilfs- und Arbeitseinsätzen.

Quartiere ökologisch nachhaltiger und lebenswerter zu gestalten und den sozialen Zusammenhalt vor Ort zu fördern sind Aufgaben, die sich direkt aus unserem Kerngeschäft sowie unserer damit verbundenen gesellschaftlichen Verantwortung als Wohnungsunternehmen ableiten. Diese nehmen wir in erster Linie – jedoch nicht ausschließlich – durch unser finanzielles Engagement im Rahmen von zentral gesteuerten, übergreifenden sowie dezentral ausgerichteten Fördermaßnahmen wahr. So unterhalten wir auf übergeord-

netter Unternehmensebene strategische und auf Langfristigkeit ausgelegte Kooperationen mit zivilgesellschaftlichen Organisationen, um gemeinsame Zielsetzungen mit gebündelten Ressourcen und Kompetenzen und insgesamt positiveren Ergebnissen für unsere Mieterinnen und Mieter und die erweiterte Stadtgesellschaft erreichen zu können.

Auf diese Weise tragen wir mit unserer bundesweiten Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU) seit 2019 sowie mit dem gemeinnützigen Verein Acker e. V. in einer Vielzahl von Quartieren zum Erhalt der Biodiversität in den Wohnumfeldern und einem Wissenstransfer zum Thema Umwelt- und Artenschutz sowie dem biologischen Anbau von Lebensmitteln bei (siehe [→ Schutz von Biodiversität](#)).

Ergänzt wird unser gesellschaftliches Engagement auf regionaler wie lokaler Ebene von unserem dezentralen Fördermanagement, welches allen Regionalverantwortlichen ein individuell einsetzbares Unterstützungsinstrument in Form eines festgelegten Budgets für die Stärkung der Gemeinschaft vor Ort zur Verfügung stellt. Die gezielte Unterstützung durch Einzelspenden spricht dabei insbesondere quartiers-spezifische Bedarfe der Anwohnerschaft sowie sinnstiftende Projekte und Initiativen vor Ort an, die der Nachbarschaft und oder bestimmten Zielgruppen zugutekommen und nicht selten dazu beitragen, dass sich bewährte Hilfsansätze in den betreffenden Quartieren längerfristig halten können. Gleichzeitig sichern wir das jeweilige Engagement über einen Qualitätscheck auf zentraler Ebene ab. Damit wollen wir erreichen, dass die von uns finanzierten Maßnahmen und Projekte eine möglichst große Wirkung für unsere Mieterschaft sowie die beteiligten (Ziel-)Gruppen und Stakeholder in unseren Quartieren entfalten.

Ergänzt wird das Engagement von Vonovia durch unsere Stiftungsarbeit, v. a. im Rahmen der Vonovia Sozialstiftung, der Vonovia Mieterstiftung e. V. sowie der Stiftung Mensch und Wohnen. Mit ihrer Hilfe setzen wir Fördermaßnahmen zugunsten aller Menschen (nicht nur unserer Mieter), die in unseren Quartieren wohnen, um. Schwerpunkte sind auch hierbei das Zusammenleben im Quartier sowie die Unterstützung von Kindern und Jugendlichen sowie älteren Mitmenschen. Weiterhin unterstützen wir Mieterinnen und Mieter in sozialen Notlagen. Im Berichtsjahr lag das Fördervolumen unserer Stiftungen bei rund 200.000 €.

**Fördervolumen der Stiftungen  
in Höhe von rund**

**200.000 €**

# freiRaum für Ideen, Engagement und Stadtgesellschaft

Lebendige Nachbarschaften, lebenswerte Quartiere: Im Dresdener Stadtteil Striesen hat Vonovia im Sommer 2022 die Räumlichkeiten eines ehemaligen Elektrofachmarktes an die Stadtgesellschaft übergeben und damit das Projekt „freiRaum“ geschaffen. Dieses soll einen Ort der Begegnung und des Austausches für lokal ansässige Gruppen, Initiativen, Vereine oder Einzelpersonen bieten: mitten im Quartier – dort, wo der Mensch im Mittelpunkt steht.

Die früheren Gewerbeflächen wurden von Vonovia in Räume für neue Ideen und lokales Engagement umgewandelt – selbstverständlich inklusiv, denn der „freiRaum“ soll in jeder Hinsicht frei von Barrieren sein. Alle, die sich für das Zusammenleben im Quartier engagieren wollen, können den Raum kostenfrei nutzen, unabhängig von einem Vonovia Mietvertrag. „Wer eine Idee für die Nachbarschaft hat, ist



**„Ob Skat, Yoga oder Bastelgruppe – wir haben bei der Einrichtung darauf geachtet, dass die Räume universell nutzbar und einladend für alle Menschen sind, egal ob jung oder alt.“**

**Sebastian Krüger,  
Regionalbereichsleiter in Dresden und Mitinitiator  
des Pilotprojektes „freiRaum“**



herzlich willkommen“, sagt Regionalleiterin Lidia Sieniuta, die den freiRaum betreut.

Zu den ersten Initiativen gehört das „Repair-Café“: Seit Juli 2022 können sich Menschen aus der Nachbarschaft hier fachlichen Rat für die Reparatur elektronischer Kleingeräte holen. Reparieren statt wegwerfen ist das Motto. So leistet das Projekt „freiRaum“ nicht nur einen Beitrag zum lokalen Miteinander, sondern auch für eine nachhaltigere Lebensweise im Quartier.

## Vonovia Award für Fotografie

Mit unserem seit 2017 ausgelobten „VONOVIA AWARD FÜR FOTOGRAFIE“ möchten wir einen übergreifenden Beitrag zur Förderung von Kunst und Fotografie leisten: Im Rahmen des Wettbewerbs werden formal und inhaltlich herausragende Bildserien von jeweils sechs bis zwölf Fotoarbeiten ausgezeichnet, die das Thema „Zuhause“ interpretieren, darstellen und persönlich erfahrbar machen. Der Preis ist mit insgesamt 42.000 € dotiert und richtet sich sowohl an professionelle sowie Nachwuchsfotokünstlerinnen und -künstler. Im vergangenen September wurden die Preisträgerarbeiten im Sprengel Museum Hannover im Rahmen der Ausstellung ZUHAUSE No. 6 präsentiert. Der Award war 2022 in erster Linie fotografisch durch den Krieg in der Ukraine geprägt, was auch die Preisträgerarbeit von Philip Cheung (1. Platz – Beste Fotoserie) widerspiegelte. Dieser dokumentierte den Krieg und verdeutlichte die Zerstörung, den Verlust des Zuhauses, aber auch die Widerstandsfähigkeit von Einzelpersonen, Familien und ganzen Kommunen.

## Volunteering von Mitarbeitenden

Ein besonderes Anliegen unseres konzernweiten Engagements bestand im aktuellen Berichtsjahr in der Bereitstellung von schneller und unkomplizierter Hilfe vor Ort für geflüchtete Menschen aus der Ukraine. Durch die Umsetzung spontaner Hilfsaktionen – beispielsweise gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) in Bochum – konnten Vonovia und Deutsche Wohnen unter dem freiwilligen Einsatz vieler hilfsbereiter Mitarbeitenden an den einschlägigen Schnittstellen deutscher Ankunftsstädte Abhilfe schaffen: So wurden konzernübergreifend an verschiedenen dezentralen Standorten im Bundesgebiet Hilfsaktionen wie z. B. das Sammeln und Packen von Hilfsgütern für die Ukraine sowie Spendeninitiativen, Arbeitseinsätze und Benefizveranstaltungen organisiert. Die Belegschaft von Deutsche Wohnen hat dabei u. a. mit dem Verein „Die ARCHE“ Kinderstiftung in Berlin kooperiert (siehe → [Direkte und schnelle Hilfe für die Ankunft in Deutschland](#)).

Darüber hinaus setzen wir uns mit gezielten Maßnahmen dafür ein, dass sich Kinder und Familien in ihren Quartieren – auch in solchen, die als Brennpunktviertel gelten – sicherer fühlen. Victoriahem beispielsweise hat im Berichtszeitraum ein Projekt in einem besonders kriminalitätsbelasteten Viertel im Bezirk Eskilstuna organisiert: Einmal pro Woche begleiten Mitarbeitende des Unternehmens Kinder aus dem Viertel auf dem Schulweg nach Hause, verteilen Essen, kommen mit ihnen ins Gespräch und bauen Kontakt auf. So sollen Vertrauen aufgebaut und Berührungspunkte – insbesondere über ältere Jugendliche – zu Kriminalität unterbun-

den werden. Durch die gesteigerte Präsenz konnten das Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft nachhaltig gestärkt und darüber hinaus auch Kosten für Vandalismus eingespart werden. Auch für das Thema Chancengerechtigkeit hat sich unsere schwedische Tochtergesellschaft engagiert und im Rahmen eines Sommerjob-Projektes mehr als 700 Jugendliche in eine temporäre Beschäftigung in den Quartieren vermittelt (siehe → [Nachwuchsgewinnung: 700 Sommerjobs in Schweden](#)).

## Bereitstellung von Räumen

Ein zentraler Baustein unserer Förderstrategie, der direkt auf unserer Kernkompetenz als Vermietungsunternehmen basiert und auf unsere sozial-gesellschaftlichen Nachhaltigkeitsziele einzahlt, stellt die vergünstigte oder mietzinsfreie Bereitstellung von Räumen dar. Dies tun wir zum einen durch die Vergabe von vergünstigtem Wohnraum an besonders schutzbedürftige Gruppen wie Menschen mit Fluchthintergrund, Wohnungslose (z. B. mittels des Housing-first-Ansatzes), ältere Menschen oder einkommensschwache Haushalte (z. B. durch Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und soziale Vereinbarungen mit Kommunen) (siehe → [Wohnen zu fairen Preisen](#) sowie → [Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel](#)).

In Essen-Katernberg und Dortmund-Westerfild bieten wir in Kooperation mit der Initiative [„Tausche Bildung für Wohnen“](#), Bundessieger beim Deutschen Nachbarschaftspreis 2018, mittels eines innovativen Tauschansatzes erstmalig mietfreien Wohnraum für engagierte junge Menschen an. Im Gegenzug gestalten diese außerschulische Lern- und Freizeitangebote für Kinder aus dem Quartier mit und setzen diese um. Wir unterstützen damit die Initiative an zwei ihrer fünf Projektstandorte. Ein ähnliches Konzept findet auch im Bremer Stadtteil Wohlers Eichen Anwendung. Dort unterstützen wir den lokalen Sportverein mit Wohnraum für junge Menschen, die im Verein ihr freiwilliges soziales Jahr absolvieren. Diese bieten im Gegenzug Sport- und Freizeitangebote für die Anwohnerschaft an, während sie bei uns mietfrei wohnen können.

Neben der Bereitstellung von Wohnraum bieten wir gemeinwohlorientierten Initiativen und Akteuren auch freistehende Gewerbeflächen vergünstigt oder mietzinsfrei an, um mehr niedrigschwellige Engagement- und Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen. In Bremen ist so beispielsweise 2021 als Zwischennutzung von leerstehenden Gewerbeflächen in Kooperation mit dem Afrika-Netzwerk Bremen e. V. ein integrativer Ort mitten im Quartier für Integration, Co-Working und gemeinsame Vernetzung entstanden.

Mit unserem neuen Konzept „freiRaum“ möchten wir zudem ungenutztes Raumpotenzial freilegen und durch Umgestaltung sowie Entwicklung von sozial innovativen, gemeinwohlorientierten Nutzungskonzepten lebendige und für alle

Initiativen und Gruppen niedrigschwellig zugängliche Orte in unseren Quartieren schaffen. Diese Räume zeichnen insbesondere ihre fertige Gestaltung und sofort nutzbare Ausstattung sowie ihre vielfältigen Nutzungsweisen aus, welche von den Anwohnenden selbst mitgestaltet werden können. Von Sammelaktionen für wohnungslose Menschen, Bastelnachmittagen und Hausaufgabenhilfe für Schulkinder bis hin zur Integrationshilfe, gemeinsame Kochgruppen und Rentner-treffs bieten Vonovias „freiRaum“-Projekte so für jede Zielgruppe ein Angebot der sozialen Teilhabe. Das gemeinschaftliche Nachbarschaftszentrum in Dresden Striesen ist das erste dieser gestalteten „freiRaum“-Projekte. Dafür wurde die einstige Gewerbefläche eines Elektrofachhandels eigens für Nachbarschaftszwecke umgebaut und neu gestaltet. Das hier umgesetzte Konzept soll als Blaupause für die Einrichtung weiterer zentraler Treffpunkte in verschiedenen Vonovia Quartieren dienen (siehe → [freiRaum für Ideen, Engagement und Stadtgesellschaft](#)).

**>9.800 m<sup>2</sup>**

**mietzinsfreie oder vergünstigte Gewerbefläche für soziale Einrichtungen (in Deutschland)**

**Rund 1,2 Mio. €**

**in soziale/kulturelle Projekte investiert (in Deutschland)**

### **Engagement für Zusammenhalt und Integration**

Das soziale Engagement von Vonovia ist wesentlich darauf ausgerichtet, den sozialen Zusammenhalt zu fördern und die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Gesellschaftsgruppen zu integrieren. Im Berichtsjahr konnten wir unsere Förderung des bundesweiten Angebots von Silbernetz e. V., einer Telefonhotline gegen Einsamkeit im Alter, weiter fortsetzen. Wir informieren unsere Mieterinnen und Mieter aktiv über das Angebot, stellen bei Bedarf Räume für Schulungen zur Verfügung und fördern die Infrastruktur des Vereins mit einer jährlichen Spende.

## **Mieterdialog und Partizipation**

**GRI 2-29**

Partizipationsprozesse spielen insbesondere – aber nicht nur – bei umfassenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen eine Rolle. Bei Bauvorhaben gibt es einen gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsprozess, den wir konsequent einhalten. Darüber hinaus nutzen wir umfassende freiwillige Beteiligungsformate, in denen wir unsere Mieterinnen und Mieter zu Wort kommen lassen und durch die sie Einfluss auf die Ausgestaltung der Projekte nehmen können. Dabei geht es z. B. um übergeordnete Fragen zur Wohnumfeldgestaltung oder um ganz konkrete Themen wie die Konzipierung und Anordnung der Parkplatzflächen.

Aktiv gestaltete Partizipationsprozesse und Bürgerbeteiligungsverfahren setzen bereits in der Planungsphase an – manchmal bereits mehrere Jahre vor der tatsächlichen Baumaßnahme. Sie helfen uns, gemeinschaftliche Lösungen für das jeweilige Quartier zu finden. 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.

Partizipationsmaßnahmen werden zunehmend wichtiger, um die Akzeptanz für die Quartiersentwicklung und die damit verbundenen, häufig langfristigen Maßnahmen zu stärken. Daneben geht es mehr und mehr darum, den teils heterogenen Interessen einer Vielzahl an Stakeholdern Rechnung zu tragen. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich durch Beteiligungsverfahren unter dem Strich bessere Ergebnisse erzielen lassen.

# 114

## Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren trotz Corona durchgeführt

Die pandemiebedingten Einschränkungen hatten auch in der ersten Hälfte des Berichtsjahres noch Auswirkungen auf Art und Umfang der von uns durchgeführten Beteiligungsformate. Seit 2020 haben wir uns verstärkt kontaktloser Möglichkeiten zur Einbindung unserer Mieterschaft bedient. So setzten wir z. B. weiterhin auf die telefonische Ansprache v. a. gegenüber den langjährigen oder älteren Mieterinnen und Mietern. Für schriftliche Rückmeldungen der Anwohnenden konnten zentral aufgestellte Beteiligungsbriefkästen genutzt werden. 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. Wir sind jedoch überzeugt: Beteiligung lebt v. a. vom Mitmachen. Hier stoßen die digitalen Formate (bislang) an ihre Grenzen. Mit dem Außerkrafttreten der letzten gesetzlichen Hygiene-Beschränkungen im Februar 2023 planen wir daher, unsere Präsenzformate für das kommende Berichtsjahr wieder auf ein „vorpandemisches Niveau“ hochzufahren, um den direkteren Austausch mit unseren Mieterinnen und Mietern zu pflegen.

Offene und transparente Kommunikation gegenüber und mit den Stadtverwaltungen ist ebenfalls ein wichtiger Baustein, der zum Gelingen von (Stadt-)Entwicklungsprojekten beiträgt. Informationen zu unseren Aktivitäten zur Mitgestaltung des politischen Dialogs finden Sie im Abschnitt

→ [Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog](#).

### Beteiligungsprojekte im Jahr 2022 (Beispiele):

- > **Quartier Miquelallee Frankfurt am Main:** Bevor im Frühjahr 2023 die umfangreichen Baumaßnahmen zur Instandhaltung und energetischen Modernisierung angestoßen werden, wurden die Mieterinnen und Mieter bereits im Vorfeld im Rahmen eines umfassenden Kommunikationskonzeptes mittels Mietersammlungen, regelmäßiger Mietersprechstunden vor Ort sowie Besichtigungen in Musterwohnungen über die geplanten Veränderungen und Bauabschnitte in ihrem Quartier informiert. Die Beteiligungsmaßnahmen werden sich über die gesamte Projektzeit erstrecken.
- > **Quartier Dortmund-Huckarde:** Vonovia hat alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers in der Insterburger Straße im September 2022 zu einem offenen Dialog eingeladen, um frei nach dem Motto „Wie wollen wir in Zukunft leben?“ die Umgestaltung ihres Wohnumfeldes zu erörtern. Die Ideen wurden in einer Mieterbefragung und im Rahmen von drei Mieterworkshops gesammelt und sind später als Impulse in die Entwurfskonzepte mehrerer Büros für Landschaftsarchitektur eingeflossen. Auf dieser Basis werden im Zuge der weiteren Quartiersentwicklungsmaßnahmen nun sukzessive neue Gestaltungskonzepte für die Freiflächen und das Wohnumfeld des Quartiers entwickelt.
- > **Quartier Kassel-Waldau:** Im Quartier Kassel-Waldau wurde Anfang 2022 die Mieterschaft vor Ort aktiv in die Vorbereitungen geplanter energetischer Modernisierungen und klimafreundlicher Umgestaltungen im Wohnumfeld mit eingebunden. Dabei konnte in einer schriftlichen Umfrage zu Aspekten wie z. B. der aktuellen Wohnsituation, zur Qualität der Nachbarschaftsverhältnisse, der sozialen Infrastruktur, des Wohnumfelds und der Grünflächen sowie Klima- und Mobilitätsaspekten die Meinung von Mieterinnen und Mietern eingeholt werden. Kernergebnisse der Befragung umfassten den Wunsch der Anwohnerschaft nach energetisch sanierten Gebäuden sowie einem ökologisch und sozial aufgewerteten Wohnumfeld. Als eine der ersten Aufwertungsmaßnahmen wurde im Herbst des Berichtsjahres gemeinsam mit Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier das „Pumpenhäuschen“ neugestaltet.

# Wohnraum und Kunden



GRI 2-24, 2-25, 3-3, 203-2, 413-1  
 UNGC Prinzip 1



## Thematische Einordnung

Mit unserem Unternehmensangebot erfüllen wir eines der elementaren menschlichen Grundbedürfnisse: das nach Wohnen. Im Konkreten unterscheiden sich die Lebensumstände – und damit auch die Bedürfnisse unserer Kunden in vielfältiger Weise. In Summe bilden unsere Kunden ein Spiegelbild der Gesellschaft ab. Auch die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten ist regional unterschiedlich. Gerade in Ballungszentren – und mittlerweile auch deren Peripherien – sind verfügbarer Wohnraum knapp und die Nachfrage entsprechend hoch. Diese Knappheit wird durch den aus dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine resultierenden Zustrom an Geflüchteten weiter verstärkt. Sie trifft dabei auf ein ungünstiger werdendes Investitionsumfeld, das von steigenden Bau- und Grundstückskosten, sinkender Förderung, zunehmendem Fachkräftemangel und überproportional steigenden Zinsen geprägt ist.

Dies geschieht weiterhin vor dem Hintergrund hoher Klimaschutzanforderungen – deren Erfüllung gerade im Gebäudesektor kostenintensiv ist. Insbesondere bei energetischen Modernisierungen gilt es für Wohnungsanbieter wie uns, auf die individuellen Leistungsmöglichkeiten der Mieter Rücksicht zu nehmen, um ihnen auch weiterhin eine langfristige Wohnperspektive anbieten zu können. Eine grundsätzliche Herausforderung in diesem Handlungsfeld besteht darin, die europäischen wie nationalen Vorgaben im Bereich des Klimaschutzes mit der gesellschaftlichen Verantwortung zu vereinen – das heißt ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bereitzustellen und gleichzeitig unseren Klimapfad einzuhalten.

Das Thema Wohnen prägte auch im Berichtsjahr den öffentlichen Diskurs. Es war und ist Gegenstand zahlreicher politischer Debatten und Wahlkämpfe. Dies zeigt sich besonders in großen Ballungszentren wie Berlin. Vor dem Hintergrund eines für ungültig erklärten Mietspiegels, einer notwendig gewordenen Wiederholung der Landtagswahl sowie einer laufenden Kommission zum Umgang mit dem Volksentscheid zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen in Berlin besitzt

### HIGHLIGHTS 2022

- > Zahlreiche Kooperationsvereinbarungen mit Städten und Gemeinden zur Sicherung von Wohnraum und fairen Mieten umgesetzt
- > „Bündnis für Wohnen“ in Berlin unterzeichnet
- > Durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten bei 1,20 €/m<sup>2</sup>
- > Über 41.000 preisgebundene Wohnungen in Deutschland
- > Spezielles Wohnangebot für Beschäftigte der Deutschen Bahn eingeführt
- > Etabliertes Sozialmanagement weiter umgesetzt und 391 von 546 Härtefalleinwänden - >70% - positiv beschieden
- > Zahlreiche Projekte und Maßnahmen nach Housing-first-Ansatz zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit durchgeführt
- > Rund 10.000 Wohnungen in Deutschland altersgerecht (teil-)modernisiert (1/3 der Neuvermietungen)
- > Kundenzufriedenheit um 1,3% zum Vorjahr verbessert und erneut auf Allzeithoch gebracht
- > Kunden-Apps weiter ausgebaut. Rund 180.000 aktive Nutzer

das Thema gerade in der Hauptstadtregion eine hohe Brisanz. Auf staatlicher Ebene reagierte die Bundesregierung 2022 mit einem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, mit dem sie mit einer Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive insbesondere den sozialen Wohnungsbau unterstützen möchte.

Der demografische Wandel fordert eine stärkere Anpassung herkömmlicher Wohntypen an die Bedarfe einer alternden Bevölkerung. In Deutschland wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das Angebot bis 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. In einer älter werdenden Gesellschaft ist es wichtig, vielen Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dem Erhalt und der Qualitätssteigerung von Wohnraum durch bedarfsgerechten Aus- und Umbau kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Aber es braucht darüber hinaus Angebote für Menschen in Lebensphasen, in denen das Wohnen in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich ist. Hierfür bedarf es entsprechender Pflegeeinrichtungen mit gut ausgestatteten Dienstleistungsmöglichkeiten.

Im Mittelpunkt steht dabei immer der einzelne Mieter als Mensch und Individuum. Seine Gesundheit und Zufriedenheit sind grundlegende Bedingungen für ein erfülltes Leben in der eigenen Wohnung – und für den Erfolg von Vonovia. Intakte Wohnungen, die frei von Schimmel und anderen gesundheitsschädigenden Substanzen sind, stellen für uns einen unverhandelbaren Basisanspruch dar. Unsere Kunden sollen sich in ihren Wohnungen und Quartieren wohlfühlen. Für ihre Zufriedenheit spielen auch die Qualität der Kundenbetreuung sowie der Serviceleistungen eine wichtige Rolle. Unsere Erfahrung zeigt, dass v. a. Erreichbarkeit, Schnelligkeit und Transparenz im Service für Kunden ausschlaggebend sind, um ihre Erwartungshaltung zu erfüllen.

Wir haben im Handlungsfeld Wohnraum und Kunden die Themen **Wohnen zu fairen Preisen, bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel** sowie **Kundenzufriedenheit und Servicequalität** als wesentlich für Vonovia definiert. Ein weiteres wichtiges Thema ist die **Instandhaltung für Sicherheit und Gesundheit**.

## Wohnen zu fairen Preisen

GRI 3-3, 203-2, 413-1

UNGC Prinzip 1

### Unser Ansatz

Als verantwortungsvolles Unternehmen haben wir den Anspruch, unseren Kunden bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir erfüllen damit das Grundbedürfnis nach Wohnen. Wir wollen dabei möglichst vielen Menschen eine langfristige Wohnperspektive anbieten. Die grundsätzliche Herausforderung besteht darin, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen und transparenten Preisen bereitstellen zu können bei einer gleichzeitigen Realisierung unseres Klimapfades, der einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 vorgibt.

Wir betrachten Sozialverträglichkeit und Transparenz unserer Mieten in diesem Kontext als wichtige Stellschrauben. Indem wir unser Kerngeschäft – durch Vermietung und Neubau – ausbauen, leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte. Bei unseren Mietpreisen orientieren wir uns an den ortsüblichen Mieten und – sofern vorhanden – an qualifizierten Mietspiegeln. Wir befürworten regulierende Eingriffe auf den Wohnungsmärkten, da sie aus unserer Sicht das soziale Gleichgewicht stützen und so für ein stabiles Geschäftsumfeld sorgen. Bei der Vermietung richten wir uns immer nach den geltenden länderspezifischen Gesetzgebungen.

### Vereinbarungen mit Städten und Gemeinden zum

# Schutz von Mietern

### und zur Sicherung von Bestandsmieten

In Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen an und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. In Deutschland sind derzeit rund 41.000 unserer Wohnungen preisgebunden. Dabei handeln wir zum Schutz von Mietergruppen mit wenig Einkommen individuelle Vereinbarungen zu preisgebundenem Wohnraum aus und tragen zur Sicherung von Bestandsmieten sowie weiterreichender sozialer Vereinbarungen bei. Hierzu setzen wir zunehmend auf konkrete und umfangreiche Vereinbarungen mit Städten

und Gemeinden – natürlich in Berlin, aber z. B. auch in Frankfurt am Main, Köln oder Dresden. Grundgedanke aller Vereinbarungen ist es, dass Vonovia partnerschaftlich mit Politik und Gesellschaft an den kommunalen Herausforderungen arbeitet und wir in unseren Planungen die spezifischen gesellschaftlichen und sozialen Herausforderungen in den Städten berücksichtigen.

Der Einsatz öffentlicher Fördermittel hilft uns – jetzt und in Zukunft – dabei, bestehenden und neuen Wohnraum für unsere Mieter bezahlbar zu gestalten und gleichzeitig Klimaschutzthemen umzusetzen. So können wir zu einer ausgewogenen Mieterstruktur in unseren Quartieren beitragen.

Bei der Umlage von Modernisierungskosten haben wir einerseits stets im Blick, die Belastungen für unsere Mieter sozial verträglich zu gestalten und bieten – im Rahmen unseres Sozialmanagements – individuelle Lösungen an. Andererseits gilt es, angemessene Zielabwägungen zugunsten weiterer Klimaschutzmaßnahmen zu treffen.

In Schweden sucht Victoriahem den Konsens mit Mietervereinigungen, auch in Bezug auf etwaige Mietpreisänderungen. Diese werden in Verhandlungen eruiert und verabschiedet. Mieterhöhungen erfolgen jährlich und nach Modernisierungen auf einen höheren Standard. Hier sind 100 % der Wohnungen preisgebunden.

#### In Deutschland

**41.000**  
**Wohnungen**  
**preisgebunden**

Konzernweit fast 20 % mit Preisbindung

Individuelle Hilfen sind ein weiterer ergänzender Baustein unserer Maßnahmen, um Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen. Im Rahmen unseres **etablierten Sozialmanagements** setzen wir mit Blick auf Härtefallregelungen bei Modernisierungen auf einheitliche Standards und wenden einen auf wohlfahrtsverbandlichen Vorgaben basierenden Orientierungsleitfaden an. Auf diesen haben wir uns bereits 2021 mit dem Mieterbund und weiteren Wohnungsunternehmen verständigt. Wir tragen damit zu mehr Verlässlichkeit und Transparenz in Härtefallsituationen bei.

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

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 (siehe → **Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt**). Wir tun dies, weil wir überzeugt davon sind, dass sozialer Zusammenhalt nur durch gelungene Integration bzw. Inklusion entsteht. Und diese beginnt am Wohnort.

#### Organisatorische Verankerung

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

#### Ziele und Maßnahmen

In Zeiten einer sich verschärfenden Wohnungsknappheit und sich verschlechternder Rahmenbedingungen setzen wir weiterhin darauf, Wohnraum zu transparenten und fairen Preisen für jeden individuellen finanziellen Rahmen anzubieten.

#### Mietsteigerungen 2022

**deutlich unter-**  
**halb der**  
**Inflationsrate**

Rund 1 % Indexmietverträge

Wir setzen daher auf eine moderate und sozialverträgliche Mietenentwicklung. Die durchschnittliche Miete betrug im

Berichtsjahr konzernweit 7,49 €/m<sup>2</sup> (in Deutschland 7,40 €/m<sup>2</sup>), was einer organischen Mietsteigerung von 3,3% entspricht. Sie liegt damit sowohl unter der des Vorjahres (3,8%) als auch deutlich unter der Inflationsrate, die in Deutschland im Berichtsjahresdurchschnitt bei fast 8% lag. Dabei achten wir alle regulierenden Vorschriften wie Mietpreisbremsen oder Mietspiegel. Indexmieten, also Mieten, die an die Inflationsentwicklung gekoppelt sind, machen nur rund 1% unserer Mietverträge aus.

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

### Partnerschaften mit Städten und Gemeinden

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

Deutsche Wohnen hat darüber hinaus mit dem sogenannten „Mietersversprechen“ eine eigene Regelung, die noch bis

Mitte 2024 für deren Bestand Gültigkeit hat und parallel zum Berliner Bündnis fortbesteht. Grundsätzlich gilt aber immer die für unsere Mieter günstigere Vereinbarung.

Auch in weiteren Städten und Gemeinden bieten wir geförderten sowie frei finanzierten Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen und reagieren mit bedarfsgerechten Angeboten auf die ortsspezifischen Herausforderungen. Dazu schließen wir mit zahlreichen Kommunen Vereinbarungen. Diese können unterschiedliche Schwerpunkte haben: In Frankfurt am Main adressieren wir u. a. das Thema Wohnungslosigkeit, in Köln steht eine Neubauoffensive im Fokus und in Dresden geht es um die Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sowie um die gemeinsame Entwicklung von Quartieren und einer abgestimmten Klimastrategie.

### Moderate Mieten und Modernisierungskosten

In Deutschland können die Kosten einer energetischen Sanierung – in einem bestimmten Rahmen – auf die Kaltmiete umgelegt werden. Der Staat hat die Umlagefähigkeit auf drei Euro pro Quadratmeter (zwei Euro bei Mieten unter 7 €/m<sup>2</sup>) begrenzt. Die daraus resultierenden höheren Mieten werden für die Mieter durch eine Senkung der Heizkosten abgedeckt. Im Berichtsjahr 2022 betrug die **durchschnittliche Umlage der Modernisierungskosten 1,20 €/m<sup>2</sup>** – sie ist damit im Vergleich zum Vorjahr sogar gesunken und zeigt, dass wir uns üblicherweise weit unter dem gesetzlichen Rahmen bewegen.

**1,20 €/m<sup>2</sup>**

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

### Entwicklung von Mieten und Modernisierungsumlage (Vonovia Deutschland\*)



Dennoch gibt es immer wieder Menschen, die aus unterschiedlichen Gründen Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungsumlagen nicht alleine stemmen können. Die Mieter haben die Möglichkeit, bei energetischen Modernisierungen Härtefallanträge durch besondere Belastungen geltend zu machen. Das Team, welches aus fünf Härtefallmanagern in der Zentrale in Bochum und insgesamt 25 Quartiersmanagern vor Ort besteht, kümmert sich um jeden einzelnen Fall und erarbeitet gemeinsam mit dem Mieter eine individuell passende Lösung. Dies kann z. B. bedeuten, dass Mieterhöhungen gestundet oder nicht bzw. nicht in geplanter Höhe umgesetzt werden. Im Fall von persönlichen Härten kann dies aber auch bedeuten, dass wir bei Umzügen, beim Möbelrücken oder bei der Suche nach einer Alternativwohnung unterstützen. Das Härtefallteam ist über eine eigene Rufnummer direkt erreichbar. Dadurch wird

sichergestellt, dass unsere Kunden feste Ansprechpersonen haben. Im Berichtsjahr haben 546 Kunden einen entsprechenden Härtefallantrag bei Vonovia gestellt, wovon wir 391 positiv beschieden haben – das entspricht einer Bewilligungsquote von über 70 %.

Für Menschen über 70 Jahre haben wir ein besonderes Schutzversprechen abgegeben, damit unsere älteren Mieter – auch bei ortsüblichen Mietsteigerungen – sicher in ihren Wohnungen wohnen bleiben können. Im Berichtsjahr konnten wir auf diese Weise bislang 185 Menschen (bei 334 Anfragen) individuell helfen.

### **Umfangreiches Sozialmanagement**

Ein weiteres, den öffentlichen Diskurs in Deutschland 2022 sehr bewegendes Thema waren die Kosten für Energie – insbesondere für Gas. Diese sind infolge des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine stark gestiegen und belasten das verfügbare Haushaltseinkommen vieler Mieter erheblich. Die Bundesregierung hat 2022 zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um die Menschen in Deutschland zu entlasten. Neben einer einmaligen Gutschrift für Gas- und Wärmekunden wird zum ersten Januar 2023 der Gas-/Wärmepreis staatlich gedeckelt (siehe unsere [Webseite](#)). Beide Maßnahmen werden helfen, den hohen Preisen entgegenzuwirken. Daneben ist jeder Mieter aufgefordert, seinen Verbrauch zu reduzieren und damit Kosten zu senken. Wir haben hierfür Hinweise und Tipps gesammelt, die wir über unsere [Webseite](#) und unser Kundenmagazin den Mietern zur Verfügung stellen. Darüber hinaus haben wir weitere Maßnahmen ergriffen und beispielsweise die Nachttemperatur in unseren Beständen abgesenkt, um auch hierüber Energie einzusparen und so der Energieknappheit vorzubeugen.

Auch unabhängig von Modernisierungen oder hohen Energiepreisen kann es aber zu Situationen kommen, in denen Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Hier greift unser Sozialmanagement. Die Möglichkeiten reichen dabei von Stundung der Miete über Ratenzahlungen, Unterstützung bei Wohngeldanträgen oder anderen Behördengängen bis zu Umzugshilfen und weiteren praktischen Hilfen. Unser Ziel ist dabei – wie auch beim Härtefallmanagement – immer, die Menschen in ihrer Zahlungsfähigkeit zu unterstützen, damit sie in ihren Wohnungen bleiben können und ihr Wohnraum weiterhin bezahlbar bleibt. Hierfür sind 17 geschulte Sozialmanager im Einsatz.

Umfangreiches

# Sozialmanagement

etabliert

Das deutsche Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) soll Diskriminierung verhindern. Dies schließt auch den Zugang zu Wohnraum mit ein. Zugleich ist Wohnen ein Menschenrecht und bereits in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 verankert. Uns ist es besonders wichtig, Wohnraum diskriminierungsfrei zur Verfügung zu stellen. Das schließt, auch wenn es rechtlich nicht über das AGG abgedeckt ist, die soziale Herkunft bzw. die sozio-ökonomische Situation explizit mit ein. Dies bedeutet, dass wir als Vermieter niemanden ausgrenzen und grundsätzlich für alle Mieter offenstehen.

### **Raum für Schutzbedürftige**

Eine besonders vulnerable und häufig Ausgrenzung erfahrende Gruppe sind die von Obdachlosigkeit betroffenen oder bedrohten Menschen. Sie zu unterstützen, ist uns ein wichtiges Anliegen. So haben wir auch im Berichtsjahr zahlreiche Projekte und Maßnahmen umgesetzt und unterstützt. Dabei verfolgen wir den Housing-first-Ansatz, der vorsieht, wohnungslose Menschen – unabhängig von psychischen und physischen Belastungen – in einem ersten Schritt in ein normales, unbefristetes Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten aufzunehmen. Erst im Anschluss wird ihnen stabilisierende und wohnbegleitende Hilfe angeboten. Vonovia stellt hierzu in zahlreichen Kooperationen Wohnraum zur Verfügung und unterstützt durch weitere begleitende Maßnahmen. So fördern wir beispielsweise in Bremen das „Gast-Haus“, eine wichtige, ehrenamtlich getragene, Anlaufstelle für Bedürftige.

Darüber hinaus bieten wir weiterhin Wohnraum für Geflüchtete an. Dies gilt für das Jahr 2022 insbesondere für Menschen aus der Ukraine, die ihre Heimat verlassen mussten, um dem Krieg zu entfliehen. Ihnen stellen wir möglichst schnell und unbürokratisch Wohnungen zur Verfügung und unterstützen durch weitere Maßnahmen wie beispielsweise Möbelspenden (siehe → [Direkte und schnelle Hilfe für die Ankunft in Deutschland](#)). Rund jede zehnte Neuvermietung im Jahr 2022 haben wir mit ukrainischen Staatsbürgerinnen und Staatsbürgern abgeschlossen. In Berlin kooperiert Deutsche Wohnen u. a. mit dem Verein Gemeinsam Vielfalt leben e. V., einem Trägerverein der Jugendhilfe, um der besonders schutzwürdigen Zielgruppe der unbegleiteten Minderjährigen zu helfen. So konnten bereits sehr frühzeitig Wohngemeinschaften eingerichtet werden, um den Minderjährigen Kontakt- und Ankommensräume zu schaffen. Dies ist eine professionelle Partnerschaft, die sich ausgezahlt hat: Auch ein Dreivierteljahr später wohnen die bereits im Mai 2022 angekommenen Jugendlichen weiter in den Wohngruppen.

#### Wirksame Hilfe bei Obdachlosigkeit durch

# Housing-first-Ansatz

#### Geflüchtete mit Wohnraum und Möbelspenden unterstützt

#### Partnerschaften für Wohnraum

Aber nicht nur die besonders Schutzbedürftigen spielen für uns eine Rolle, wenn es um die Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte Zielgruppen geht. Um einen Beitrag zur Unterstützung der Verkehrswende und zur Stabilität einer wesentlichen Infrastrukturkomponente des Landes zu leisten, kooperiert Vonovia mit der Deutschen Bahn. Bahnbedienstete können bevorzugt Wohnungen von uns mieten. Wir wollen damit z. B. Zugbegleitern, Lokführern und Technikern des Unternehmens die Möglichkeit geben, bezahlbaren und ansprechenden Wohnraum in der Nähe ihrer Einsatzstellen zu finden. Im Rahmen der Kooperation konnten wir bereits über 630 Mietverträge in unterschiedlichen, meist großen Städten vereinbaren – mehr als 100 davon in Berlin.

## Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

GRI 3-3

#### Unser Ansatz

Prognosen zufolge wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen das bestehende Angebot in Deutschland bis zum Jahr 2035 um rund zwei Millionen übersteigen. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ist es uns ein Anliegen, Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Selbstbestimmung und Autonomie sind wichtige Treiber für ein zufriedenes Leben – auch und gerade im Alter.

Den damit verbundenen Bedarfen wollen wir mit unserem Wohnungsangebot entsprechen. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es uns wichtig, dass weiterführende Pflegeangebote niedrigschwellig zur Verfügung stehen. Diese Logik unterstreicht einmal mehr die Wichtigkeit unseres quartiersbezogenen Handlungsansatzes. Denn bedarfsgerechtes Wohnen definiert sich nicht nur durch das Nicht-Vorhandensein von Barrieren, sondern nimmt auch die alltäglichen Bedarfe der Mieter sowie das weitere soziale Umfeld in den Blick.

Mit der Ausrichtung auf einen bedarfsgerechten Aus- und Umbau stellen wir uns auf den demografischen Wandel ein, um auch unsere Mieterschaft im höheren Alter mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Hier prüfen wir stets auch die Möglichkeit der Teilmodernisierung, um Kosten und eventuelle Einschränkungen gering zu halten. Gerade bei Neuvermietungen bietet sich uns ein gutes zeitliches Fenster, um entsprechende Umbaumaßnahmen vorzunehmen.

In Österreich werden alle Neubauten so konstruiert, dass sie auch später noch bedarfsgerecht angepasst werden können. Dabei richten wir uns nach den jeweiligen Bauordnungen bzw. OIB-Richtlinien sowie weiteren Normen als Planungsgrundlagen für barrierefreien bzw. behindertengerechten Neubau.

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

#### Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für die Programme zum altersgerechten Wohnen liegt beim Chief Rental Officer (CRO). Die Ausgestaltung des Umbaumaßnahmenprogramms wird zentral

# Direkte und schnelle Hilfe für die Ankunft in Deutschland

Die Solidarität unserer Politik, Wirtschaft und Gesellschaft war selten so gefragt wie im Kontext des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und deren Bevölkerung. Als größtes europäisches Immobilienunternehmen ist es uns wichtig, zu helfen, wo Hilfe unmittelbar gefragt ist – z. B. dort, wo Geflüchtete ankommen und eine sichere Bleibe brauchen. So stellten wir 2022 unbürokratisch und schnell v. a. eines bereit: Wohnraum. Dafür nutzten wir im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen das Instrument der Wohnraumkarte, das sich schon im Rahmen der Fluchtbewegung 2015/2016 bewährt hat. Über eine gemein-



Durch eine umfangreiche Möbelspende wurde eine im Aufbau befindliche Unterkunft für bis zu 300 Geflüchtete auf dem Kasernengelände in Bernau ausgestattet.

## Deutsche Wohnen #wirhelfen-Kampagne in Zahlen

- > 12 Organisationen unterstützt
- > 800 Stunden Freiwilligenarbeit geleistet
- > 180 Mitarbeitende einbezogen
- > 3.000 Hilfstaschen mit Verpflegungs- und Hygieneartikeln gepackt
- > 200 Schultüten mit Schreibmaterial und Süßigkeiten gefüllt

same Plattform werden den Kommunen leerstehende Wohnungen speziell für geflüchtete Familien angeboten.

Daneben unterstützen wir Hilfsorganisationen mit unseren Ressourcen und Kompetenzen. In diesem Kontext hat Deutsche Wohnen mit #wirhelfen schnell und effektiv eine Social-Media-Hilfskampagne auf den Weg gebracht. Neben einer 10.000-Euro-Spende an den Verein „Die Arche“ Kinderstiftung, der weltweit – auch in der Ukraine – Lebensgemeinschaften für Menschen mit und ohne Behinderungen unterhält, wurden beispielsweise Möbelspenden bis nach Lviv gebracht. Außerdem half die Kampagne der ukrainischen Designerin Ewa Herzog dabei, eine Berliner Wohngemeinschaft von ukrainischen Geflüchteten mit dringend benötigtem Mobiliar zu versorgen. Daneben konnte Deutsche Wohnen seit Mai 2022 unter dem Schirm der #wirhelfen-Aktion insgesamt 140 Wohnungen zur Verfügung stellen.

# 3.000

Hilfstaschen mit Verpflegungs- und Hygieneartikeln gepackt

unterstützt und über die Regionen umgesetzt. Veränderungen am baulichen Zustand werden in der Regel durch den Technischen Service vorgenommen.

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

### Ziele und Maßnahmen

Wir möchten, dass unsere Mieter möglichst lange sicher, gesund und selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben können. Sollten irgendwann die räumlichen Gegebenheiten ein eigenständiges Leben nicht mehr ermöglichen, ist es wichtig, dass weiterführende Pflegeangebote niedrigschwellig zur Verfügung stehen.

### Barrierearme (Teil-)Modernisierung

Grundsätzlich verfolgen wir daher das Ziel, jedes Jahr in rund 30 % der neuvermieteten Wohnungen Modernisierungen vorzunehmen, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dazu prüfen wir Bestandsgebäude auf ihre Potenziale zum Barriereabbau. Wir gehen zumeist in Form von Teilmodernisierungen vor, wodurch wir das Produkt bezahlbar halten. Im Anschluss können wir Wohnungen Stück für Stück, idealerweise den Lebensphasen unserer Kunden entsprechend, bedarfsgerecht nachrüsten.

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

# Rund 10.000 Wohnungen

in Deutschland barrierearm (teil-)modernisiert  
(rund 1/3 der Neuvermietungen)

NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHL

# 32,4 %

## Anteil barrierearm (teil-) modernisierter Wohnungen

an Neuvermietungen  
in Deutschland

2022 konnten rund 10.100 Wohnungen barrierearm – und somit altersgerecht – (teil-)modernisiert werden. Das ist im Berichtsjahr fast ein Drittel aller Neuvermietungen in Deutschland.

Aufgrund der eingeschränkten Investitionsmöglichkeiten können wir für das Jahr 2023 allerdings nur von einem Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen von rund 10 % der Neuvermietungen ausgehen. Wir planen aber, diesen Anteil baldmöglichst wieder auf das angestammte Niveau zurückzuführen. Ab 2023 hat sich Deutsche Wohnen mit ihren Beständen dem Programm zur barrierearmen (Teil-)Modernisierung angeschlossen.

Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen spielt auch die soziale Infrastruktur im Quartier eine wichtige Rolle. Deshalb setzen wir neben den senioren- und behindertengerechten baulichen Ausbauten auch Investitionen in alternative Wohnformen mit weiterführenden Betreuungsangeboten um (siehe → [Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur](#)). Dazu zählen in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Dienstleistern auch Betreuungs- und Unterstützungsangebote für ältere Mieter. Beispiele hierfür sind spezielle Demenz-Wohngemeinschaften oder die Einrichtung von Quartiers-treffs.

### Pflege und betreutes Wohnen

Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen gehören nun auch 72 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 9.540 Pflegeplätzen zum Vonovia Konzern. Ähnlich wie im Vermietungsgeschäft fokussieren wir uns im Pflegesegment auf Städte und Regionen mit positiven Entwicklungsprognosen, da hier der Bedarf an pflegerischen und betreuenden Angeboten (vollstationäre Pflege sowie betreute Wohnformen in Verbindung mit ambulanten und teilstationären Pflegeformen) besonders hoch ist. Dabei achten wir insbesondere auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität von Pflege, Betreuung und Service.

# Rund 9.500 Pflegeplätze

in 72 Pflegeimmobilien deutschlandweit

Das für Vonovia neue, separat berichtete Segment Pflege setzt sich aus den Geschäftssegmenten Pflegebetriebe und Pflegeimmobilien von Deutsche Wohnen zusammen. In diesem Segment haben wir zum 31. Dezember 2022 insgesamt 3.798 Mitarbeitende im Pflegedienst oder der Einrichtungsleitung beschäftigt. Das operative Pflegegeschäft läuft auf einer eigenständigen System- und Prozesslandschaft. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG werden 39 Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet (ca. 5.240 Plätze), von denen sich 38 im Eigentum von Deutsche Wohnen befinden. Hinzu kommen 33 Pflegeimmobilien (ca. 4.300 Plätze), die von anderen Trägern bewirtschaftet werden.

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

### Instandhaltung für Sicherheit und Gesundheit

GRI 416-1

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

Unter Instandhaltung verstehen wir alle regelmäßig getätigten und langfristig geplanten wirtschaftlichen Aufwendungen zur Bewahrung der Gebäudesubstanz. Diese werden nicht auf die Miete umgelegt. Mehr Informationen finden Sie im Geschäftsbericht 2022 unter [Erörterung der Ertragslage nach Segmenten](#).

#### Investitionen in Instandhaltung

in Mio. €	2021	2022	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	374,5	443,6	18,5
Substanzwahrende Investitionen	378,8	412,6	8,9
<b>Gesamtsumme Instandhaltungsleistungen</b>	<b>753,3</b>	<b>856,2</b>	<b>13,7</b>
Instandhaltungsintensität (€/m <sup>2</sup> )	26,17	24,80	-5,2

#### Sicherheit & Gesundheit

Die Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter sind uns wichtige Anliegen. Hier achten wir besonders streng auf die Risikovermeidung. Sicherheit und Gesundheit spielen auch für das persönliche Wohlbefinden der Kunden eine wesentliche Rolle. Dabei ist nicht zuletzt das subjektive Sicherheitsempfinden entscheidend.

In unseren Beständen achten wir darauf, sogenannte „Angsträume“ – bspw. unbeleuchtete Parkflächen oder Gehwege – zu beseitigen und ausreichend Beleuchtung auf Wegen, Stellplätzen, Eingangsbereichen und Fluren sicherzustellen. Wir bieten darüber hinaus Sicherheitslösungen zur Verbesserung des Einbruchschutzes über sogenannte Panzerriegel oder sicherere Wohnungstüren an.

Wir reduzieren Gefährdungsrisiken dauerhaft durch das strikte Einhalten aller Vorgaben zur Verkehrssicherungspflicht und zum Brandschutz sowie zur Vermeidung und Bekämpfung von Schimmelbildung und Befall durch Legionellen. Dazu gehören z. B. Maßnahmen wie die Erstellung von Brandschutzkonzepten, Bestandsbegehungen, regelmäßige Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften, die Prüfung auf eventuelle Gefahrenstoffe sowie die Einbindung von Fachplanern zur Optimierung von baulichen Maßnahmen im Bestand oder die Vermeidung und Bekämpfung von Schimmelbildung, etwa über die Bereitstellung von Informationen zum richtigen Lüften, aber auch durch schnelles Reagieren im Gefährdungsfall.

Das von uns verbaute Material wählen wir sorgfältig und nach modernen Standards aus. Das bedeutet, dass wir in Wohnungen ausschließlich gesundheitlich unbedenkliche Materialien verwenden und streng darauf achten, Schimmelbildung zu vermeiden. Wird dennoch in einer Wohnung Schimmel festgestellt, wird direkt die Schimmelbeseitigung und die Einleitung von Präventionsmaßnahmen über den Technischen Service initiiert.

Welche Materialien standardmäßig bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Objekten verbaut werden, schreiben wir in unserem Produkthandbuch fest. Dabei gelten für die Materialauswahl klare Spezifikations- und strenge Qualitätsvorgaben. Von unseren Nachunternehmern erwarten wir die vollständige Einhaltung unserer Produktvorgaben, sodass wir bei allen Maßnahmen die gleiche Qualität sicherstellen können. Durch die zentralen Vorgaben aus dem Produkthandbuch können wir auch schnell auf gesetzliche Änderungen reagieren und entsprechend Anpassungen vornehmen (siehe → **Nachhaltige Materialien und Produkte**).

Im Wohnumfeld sorgen wir für die Instandhaltung und Verbesserung der baulichen Einrichtungen – z. B. durch die Reparatur und Erneuerung von Spielgeräten auf Spielplätzen, durch regelmäßige Begehungen des Freiflächenbestands sowie durch die fachlich korrekte und abgesicherte Durchführung von Baumpflegearbeiten (siehe → **Kennzahlen Bestandsicherheit**). Bei der Identifizierung von Mängeln oder Risiken leiten wir sofortige Maßnahmen ein, um Unfälle auf den Freiflächen zu verhindern.

### **Verminderung von Lärmbelästigung**

Lärm in unseren Quartieren kann die unterschiedlichsten Hintergründe haben. Welche das auch immer sind – Lärm beeinträchtigt immer das Wohlbefinden unserer Mieter. Wir wollen ihnen ein möglichst lärmfreies Wohnen ermöglichen, bspw. durch den Einbau schallisolierter Fenster an verkehrsreichen Straßen.

Häufig erfolgen Geräuschbeschwerden aufgrund von Lärm durch andere Mieter. Vonovia übernimmt in diesen Situationen die Rolle der Vermittlerin und versucht, zwischen den Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden. Hausordnungen in verschiedenen Sprachen sollen dazu beitragen, Konsens über die Grundlagen eines guten Zusammenlebens herzustellen.

Bei Bauarbeiten lässt sich Lärm nicht vermeiden. Über frühzeitige Bekanntmachungen auf Mieterversammlungen und in Sprechstunden sowie über Mieterfeste vor Ort versuchen wir, Verständnis bei den Bewohnern zu wecken (siehe → **Mieterdialog und Partizipation**). Wir sind bestrebt, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, wenn bspw. bei Gebäudeaufstockungen die Wohnungen im Gebäude weiterhin genutzt werden.

Die modulare Bauweise bietet für Bauprojekte im Hinblick auf Lärm- und Schmutzbelastungen einen guten Ansatz – können wir damit die Bauzeiten doch sehr kurz halten, da die vorgefertigten Wohnungsmodule nur noch durch Monteure zusammengesetzt und durch den Innenausbau finalisiert werden müssen.

## Kundenzufriedenheit und Servicequalität

GRI 3-3

### Unser Ansatz

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

Unser zentraler, mehrsprachig (für Telefonie) aufgestellter Kundenservice fungiert als primärer Ansprechpartner, während sich unsere Objektbetreuer und Handwerker um die Anliegen unserer Mieter vor Ort kümmern. So stellen wir einen schnellen und zuverlässigen Service sicher und stärken die Akzeptanz unserer Maßnahmen. Wir betreiben eigene Kundenservicecenter in Essen und Dresden und seit Januar 2023 auch in Berlin. Damit tragen wir dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen – und dem damit verbundenen Zuwachs an Kunden – Rechnung. Ziel ist es, dasselbe Qualitätsniveau für das gesamte Portfolio in Deutschland gewährleisten zu können. Über 1.100 Mitarbeitende sind über eine Vielzahl an Kanälen für unsere Kunden erreichbar.

Thematisch befasst sich unser Kundenservice mit einer breiten Palette von Anliegen: V. a. werden alltägliche Fragen rund um Mietverträge, Zahlungsschwierigkeiten und Heiz- und Betriebskostenabrechnungen bearbeitet. Das Angebot umfasst aber auch zahlreiche ergänzende Aktionen und Tipps zur Unterstützung unserer Kunden.

Ergänzend dazu erfassen wir über regelmäßige Befragungen die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden. Den damit verbundenen Customer Satisfaction Index (CSI) haben wir 2020 als eine von sechs nichtfinanziellen Steuerungskennzahlen in den Nachhaltigkeits-Performance-Index übernommen. Dieser fließt in die Vergütung unseres Vorstands und des Top-Managements ein.

Neben dem persönlichen Kontakt ist die Digitalisierung unserer Services für Kundenanliegen ein wichtiges Feld, um die Erreichbarkeit noch komfortabler, flexibler und schneller gestalten zu können. Daher bauen wir Self-Service-Funktionen wie unsere Mieter-Apps „Mein Vonovia“ und „DeuWo Digital“ weiter aus. Der Schutz der Daten und der Privatsphäre unserer Kunden hat dabei stets oberste Priorität, denn nur so können wir Vertrauen aufbauen. In diesem Sinne ist jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin von Vonovia dazu angehalten, aktiv zur Verbesserung der

Kundenzufriedenheit und zur Erfüllung des Serviceversprechens beizutragen.

### Organisatorische Verankerung

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

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

### Ziele und Maßnahmen

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

### Kundenzufriedenheitsindex CSI

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

Im Jahresvergleich konnten wir erneut im CSI für Vonovia ein Allzeithoch erreichen und damit das bislang beste Ergebnis aus dem Vorjahr noch einmal übertreffen. Ziel ist es, diese positive Entwicklung dauerhaft fortzusetzen. Auch die BUWOG in Österreich sowie Victoriahem in Schweden setzen auf regelmäßige Kundenzufriedenheitsbefragungen. Unter unseren Mietern von Victoriahem nimmt die Zufriedenheit laut der aktuellen Kundenbefragung, welche gemeinsam mit dem Partnerunternehmen AktivBo in Schweden durchgeführt wurde, weiter zu. Die deutliche Verbesserung unseres Service gegenüber dem Vorjahr hat dazu geführt, dass Victoriahem zum zweiten Mal in Folge mit der Auszeichnung „Kundkristallen“ für die größte Steigerung des Service-Index in der Kategorie der Immobilienunternehmen mit mehr als 11.000 Wohnungen in Schweden gewonnen hat.

Perspektivisch streben wir die Einführung eines einheitlichen CSI in Deutschland, Schweden und Österreich an, um die Ergebnisse der jeweiligen Befragungen miteinander vergleichen zu können. Für 2023 ist erstmals eine konsolidierte Erhebung über den CSI in Deutschland geplant, das heißt inklusive Deutsche Wohnen.

# Kunden-zufriedenheit

in Deutschland auf Allzeithoch

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

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.

Für das Erreichen unseres Kundenzufriedenheitsziels und um unseren Kunden einen transparenten und schnellen Service anbieten zu können, arbeiten wir kontinuierlich an der Verbesserung unseres Kundenservices. 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.

## Mieter-Apps

Um die Flexibilität und Schnelligkeit weiter zu erhöhen, treiben wir die Digitalisierung unserer Servicefunktionen voran. Wichtigster Kanal hierfür sind die Mieter-Apps, die bereits über eine halbe Million Downloads aufweisen können und von rund 180.000 Usern aktiv genutzt werden. Die 2021 neu implementierten Funktionen in der App, der digitale Mietvertrag und die digitale Wohnungssuche wurden gut angenommen. 2022 kam die Funktionalität um die Bereitstellung fernauslesbarer Verbrauchsdaten dazu. So können wir eine vollständige Customer Journey in den Mieter-Apps abbilden: Von der Wohnungssuche und der Vereinbarung von Besichtigungsterminen über die digitale Vertragsgestaltung bis zur Nebenkostenabrechnung und allen weiteren Bestandskundenthemen. Die Vonovia Kunden-App hat damit das - bislang parallel laufende - Kundenportal abgelöst. Dieses wurde zu Beginn des 4. Quartals 2022 abgeschaltet.

# Mieter-App

löst Kundenportal ab.  
Vollständige Customer Journey  
über Mieter-Apps

In Österreich planen wir für 2023 den Roll-out der BUWOG-Kunden-App. Die neue optimierte App bringt mit dem Aufbau eines nutzungszentrierten Bedienelements mehr Effizienz, schnellere Bearbeitungszeiten von Kundenanliegen sowie eine hochwertige Informationsarchitektur.



# Unternehmenskultur und Mitarbeitende



GRI 2-24, 3-3, 405-1, 405-2, 406-1  
 UNGC Prinzip 3, Prinzip 6



## Thematische Einordnung

Vonovia beschäftigt als größtes Wohnungsunternehmen Europas über 15.000 Mitarbeitende in Deutschland, Österreich und Schweden. In unserem dezentral organisierten Konzern sind die Kolleginnen und Kollegen in den Regionen und Quartieren, im Kundenservice und in der Verwaltung täglich für unsere vielfältige Mieterschaft da. Zu unserer strategischen Geschäftstätigkeit gehört als wesentliches Element auch die Präsenz vor Ort. Konkret bedeutet dies, dass zentrale Aufgaben in unserer Wertschöpfungskette – von Hausmeistertätigkeiten über die Grünflächenpflege bis zur Durchführung von Modernisierungsleistungen – größtenteils von eigenen Beschäftigten des Unternehmens ausgeführt werden. Auf diese Weise können wir unseren Mieterinnen und Mietern eine verlässliche Servicequalität bieten und die für uns erwachsenen Risiken des Fachkräftemangels – insbesondere im für unser Geschäft relevanten technischen und handwerklichen Bereich – besser überschauen und steuern.

Insbesondere der demografische Wandel hat spürbare Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt: Bis 2036 werden laut Mikrozensus ca. 30% der noch 2021 erwerbsfähigen Bevölkerung das Renteneintrittsalter überschritten haben. Somit können wir Qualitätseinschränkungen unserer Leistungen nur abwenden, indem es uns gelingt, uns als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren. Dies erreichen wir, indem wir motivierte Potenzialträgerinnen und -träger systematisch ansprechen und sie durch gezielte Maßnahmen für eine Tätigkeit bei Vonovia begeistern. Zugleich kommt uns als Ausbildungsbetrieb die Verantwortung zu, unseren Nachwuchs bestmöglich auf das bevorstehende Erwerbsleben vorzubereiten und für den Verbleib im Unternehmen zu begeistern.

Uns ist bewusst: Die eigenen Mitarbeitenden sind es, die unseren Erfolg als Unternehmen sichern, indem sie unsere kundenorientierten und exzellenten Dienstleistungen in ihrem persönlichen Arbeitsalltag erbringen. Dabei zeigt der aktuelle Trend auf dem Arbeitsmarkt und in den Unternehmen, dass die Lebenswirklichkeiten und Bedarfe von Mitarbeitenden immer stärker in den Fokus rücken. Wir als

### HIGHLIGHTS 2022

- > Rund 2.100 Neueinstellungen
- > Ausbildungsquote bei Vonovia in Deutschland überdurchschnittlich bei 5,2 %
- > Programm zur außereuropäischen Fachkräfteanwerbung erfolgreich etabliert
- > Aus- und Weiterbildungsangebote im Fokus des Personalmanagements
- > Erneut kein Diskriminierungsvorfall im Jahr 2022
- > Ausweitung von Sozial- und Zusatzleistungen für Mitarbeitende
- > Belegschaften von Vonovia und Deutsche Wohnen weiter zusammengewachsen

Vonovia müssen daher klare Antworten auf die Fragen bieten, wie es uns gelingen kann, unserer Belegschaft auch in Krisenzeiten ein Gefühl von Stabilität zu geben, den sich wandelnden Rahmenbedingungen gerecht zu werden und die langfristige Entwicklung unserer Beschäftigten im Unternehmen zu fördern. So sind eine dynamischer werdende Arbeitswelt, die zunehmende Bedeutung der Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf, aber auch der Wunsch nach einer persönlich erfüllenden wie den eigenen Qualifikationen entsprechenden Tätigkeit wichtige Kriterien, die insbesondere die zukünftigen Berufsanwärterinnen und -anwärter stärker denn je bei der Berufswahl beeinflussen.

Umso wichtiger ist es, auf der einen Seite einen möglichst breiten Pool an qualifizierten Bewerberinnen und Bewerbern anzusprechen und andererseits erfahrene Mitarbeitende bei uns im Unternehmen zu halten. Dabei spielen Themen wie die Work-Life-Balance, flexible Arbeitsbedingungen, beruf-

liche und persönliche Entwicklungschancen und individuelle Arbeitgeberleistungen eine wachsende Rolle.

Eine weitere tragende Säule, die unsere Außenwirkung mitbestimmt, ist unsere Diversitätskompetenz. Wir sind überzeugt: Wenn wir den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren fördern wollen, muss er auch bei uns selbst gelebte Praxis sein. In der Belegschaft von Vonovia laufen die Kompetenz und das Fachwissen von Mitarbeitenden aus über 80 Ländern zusammen – seit dem Zusammenschluss zusätzlich bereichert durch die Belegschaft von Deutsche Wohnen. Daraus erwächst eine Vielfalt aus verschiedenen Interessen, kulturellen, religiösen und sozioökonomischen Prägungen und Lebensentwürfen, die wir als große Chance und Stärke begreifen. Diese Chance zu erkennen und die Vielfalt als Stärke zu fördern, ist eine wichtige Aufgabe, der wir uns stellen. Kommen wir diesem Anspruch nicht überzeugend nach, riskieren wir unsere Reputation als zukunftsorientiertes Unternehmen.

Wir haben unsere **Attraktivität als Arbeitgeberin** sowie **Vielfalt und Chancengerechtigkeit** als wesentliche Themen identifiziert. Ergänzt werden diese durch die wichtigen Themen **Ausbildung und persönliche Entwicklung, Vergütung und flexible Arbeitsmodelle** sowie **Förderung von Gesundheit und Sicherheit**, denn auch sie zählen auf unsere Attraktivität als Arbeitgeberin ein.

## Attraktivität als Arbeitgeberin

GRI 3-3, 401-1, 401-3

### Unser Ansatz

Attraktive und gute Arbeitsplätze entstehen aus einem Zusammenspiel von wertschätzender Unternehmenskultur, einer ganzheitlichen und vorausschauenden Personalplanung sowie der fortlaufenden Anpassung von Maßnahmen.

Grundsätzlich verfolgen wir daher eine Personalstrategie mit langfristigem Horizont: Gezieltes Recruiting wird begleitet durch kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, die Förderung von Talenten und die Bindung von Mitarbeitenden durch umfangreiche Sozialleistungen und eine leistungsgerechte Vergütung. Entsprechend haben wir im Berichtsjahr unsere Personalstrategie mit Fokus auf diese drei zentralen Hebel konsequent weiterentwickelt.

Mit unserer Insourcing-Strategie bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern ein hohes Maß an Qualität, Effizienz und Sicherheit: Zahlreiche Aufgaben, werden von unseren eigenen Mitarbeitenden erbracht; die Verwaltung und Organisation übernehmen unser Technischer Service (VTS) und der unternehmenseigene Wohnumfeldservice.

Unterschiedlichen Talenten, Kompetenzen und Bedarfen werden wir am besten durch eine differenzierte und individualisierte Form der Ansprache und Begleitung gerecht. Daher flankieren wir unsere Recruiting-Maßnahmen verstärkt mit gezielten Werbeformaten auf Social-Media-Kanälen und legen einen weiteren Fokus auf die Gestaltung von Weiterbildungskonzepten, die gezielt auf die individuellen Rollen, Stärken und Potenziale unserer Mitarbeitenden abgestimmt sind. So wollen wir eine enge Begleitung und Förderung unserer Mitarbeitenden auf jeder Stufe ihrer Laufbahn sicherstellen.

Unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bemisst sich maßgeblich an der Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Deshalb ist die Evaluation des Mitarbeiterzufriedenheitswerts seit dem Berichtsjahr 2021 ein wichtiger Baustein des Sustainability Performance Index (SPI) als wesentliche nichtfinanzielle Steuerungskennzahl des Konzerns.

All unsere HR-Prozesse und -Maßnahmen stehen dabei auf einem soliden Fundament: Für uns ist es selbstverständlich, internationale Arbeitsnormen und gesetzliche Vorschriften stets als Mindeststandard für unsere Arbeit zu begreifen. In einer neuen Fassung unserer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, die unser Vorstand Ende 2022 veröffentlicht hat, unterstreichen wir ausdrücklich die Relevanz weltweiter Menschenrechtsstandards. Die Erklärung gilt auch für unsere Tochterunternehmen. Zwangs- und Kinderarbeit werden von uns und allen unseren Partnern unter keinen Umständen geduldet (siehe → **Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette**). Auch achten wir die gesetzlichen Rahmenwerke in Deutschland, Österreich und Schweden und integrieren etwaige Änderungen in unsere Prozesse. Und nicht zuletzt stellt unser **Code of Conduct** eine klare Leitlinie für unsere Arbeit dar. Vonovia bekennt sich in allen Bereichen zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), insbesondere zu den Vereinigungsfreiheiten und -rechten. Es ist unser Anspruch, an all unseren Standorten sicherzustellen, dass geltende Gesetze z. B. zum individuellen und kollektiven Arbeitsrecht eingehalten werden. Dies bedeutet u. a., dass Mitbestimmung durch unsere Mitarbeitenden ermöglicht wird. In allen Geschäftsbereichen von Vonovia sichern wir einen vertrauensvollen und konstruktiven Austausch zwischen Management und Belegschaft, beispielsweise über Betriebsräte, zu. Daneben sind die Beschäftigten frei darin, sich gewerkschaftlich zu organisieren und ihre Vereinigungsfreiheit entsprechend den gesetzlichen Gegebenheiten selbst zu gestalten.

### Organisatorische Verankerung

Der CEO verantwortet bei Vonovia die Personalarbeit, die als von verschiedenen Bereichen gemeinsam genutzte Dienstleistung (Shared Service) im Bereich Human Resources (HR)

# Vonovia und Deutsche Wohnen wachsen zusammen



Wohnungsbestände, Mitarbeitende, Arbeitsprozesse: Vonovia und Deutsche Wohnen wachsen zusammen und gehen seit dem 1. Januar 2023 offiziell gemeinsame Wege. Um das „Wir-Gefühl“ der durch den Zusammenschluss rund 15.000 Kolleginnen und Kollegen starken Belegschaft schon im Vorfeld zu fördern, wurde im Berichtsjahr die „Zusammenwachsen“-Initiative gestartet. Im Mittelpunkt stand ein virtueller „Content Hub“ mit zahlreichen informativ und vielseitig aufbereiteten Inhalten rund um das neue Miteinander und den Integrationsprozess, der 2023 formell abgeschlossen sein wird.

Ein Highlight der „Zusammenwachsen“-Initiative war der gemeinsame Vonovia Day im Bochumer „Vonovia Ruhrstadion“. Am Freitag, den 23. September 2022 wurde dort nicht Fußball gespielt – stattdessen kamen die Kolleginnen und Kollegen aus drei Ländern und von insgesamt 70 Standorten in Deutschland, Österreich und Schweden „live und in Farbe“ zusammen, um sich kennenzulernen und miteinander zu feiern. Krönender Abschluss dieses besonderen Tages war das Konzert der Fantastischen Vier, die im Stadion zur Höchstform aufliefen und allen ordentlich einheizten.

## Der virtuelle „Content Hub“ bot Unterstützung beim Integrationsprozess

Verschiedene digitale Formate trugen dazu bei, die Mitarbeitenden von Vonovia und Deutsche Wohnen beim Prozess der Integration zu begleiten. Im „Von Schrippen und Stullen“-Podcast wurden die für die Belegschaft relevanten Informationen zur Integration geliefert. In der Interview-Reihe „Fünf Fragen – Fünf Antworten“ stellten die Teilprojektleiterinnen und -leiter aus beiden Unternehmen Aufgaben und Bereiche vor. Beim Technischen Service wurde das gegenseitige Kennenlernen von Projektleitenden in den Fokus genommen und schließlich gaben verschiedene Videos diverse spannende und alltagsnahe Einblicke in den gesamten Integrationsprozess.



Die Fantastischen Vier boten mit ihrem Konzert im Vonovia Ruhrstadion vielen Fans in der Belegschaft eine einzigartige Show.

zentral verankert ist. 2021 wurde der Shared-Service-Ansatz zu einem HR-Business-Partner-Modell transformiert, das stetig weiterentwickelt wird. Seit dem 1. Januar 2023 umfasst dies auch den Teilkonzern Deutsche Wohnen. In Österreich und Schweden existieren eigene HR-Bereiche. Österreich berichtet per Dotted Line an den Bereich HR in Deutschland, während Schweden in der Berichtslinie weiterhin nicht fest verankert ist. Das Monitoring und Reporting erfolgt hier bedarfsorientiert. Der Leiter des Bereichs HR tauscht sich regelmäßig mit dem CEO zu den Entwicklungen aus. Die Zielvorgaben und die Personalausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Die organisatorische Integration von Deutsche Wohnen ist mit Ausnahme der SYNVIA Gruppe sowie der Gesellschaften des Geschäftsfeldes Pflege und Betreutes Wohnen zum 1. Januar 2023 abgeschlossen (siehe [Pflege und betreutes Wohnen](#)).

### Ziele und Maßnahmen

Das Berichtsjahr 2022 stand mit Blick auf unsere Prozesse im Handlungsfeld Unternehmenskultur und Mitarbeitende ganz im Zeichen des Integrationsprojektes und der damit verbundenen „ZusammenWachsen“-Initiative: Objektbestände, Arbeitsprozesse und Strukturen von Vonovia und Deutsche Wohnen wurden und werden im Gesamtkonzern miteinander vereint. Daneben verbinden sich auch unterschiedliche Arbeitskulturen, Abläufe und Sichtweisen zu einem neuen Ganzen. Dieser dynamische Prozess wurde im Berichtsjahr intensiv vorbereitet und wird 2023 weiter fortgesetzt. Unser Ziel ist es, eine gemeinsame vertrauensvolle und harmonische Basis der Zusammenarbeit zu schaffen und hinzugewonnenen Potenziale zu erkennen und zu fördern.

Auf beiden Seiten wurden im Rahmen der Integrations-Kampagne „ZusammenWachsen“ verschiedene Team-Building-Maßnahmen umgesetzt, um die Unternehmenskulturen und die Beschäftigten unter einem Konzerndach zusammenzuführen. Prozessbegleitend hat Deutsche Wohnen für ihre Mitarbeitenden Weiterbildungsmaßnahmen, z. B. zum Umgang mit Veränderungen in Organisationen und Transformationsprozessen, durchgeführt. Flankiert wurden diese Maßnahmen von verschiedenen Formaten wie unserem „ZusammenWachsen“-Content-Hub mit vielseitigen und informativen Inhalten rund um den Integrationsprozess oder dem „Von Schrippen und Stullen“-Podcast mit Einblicken in die Unternehmenskulturen auf beiden Seiten und dem gemeinsamen Vonovia Day im Ruhrstadion für die gesamte Belegschaft (siehe [→ Vonovia und Deutsche Wohnen wachsen zusammen](#)).

### Mitarbeiterzufriedenheit

Nach unserer umfassenden Zufriedenheitsabfrage 2021 haben wir unserer Belegschaft im Rahmen einer konzernweiten Zwischenerhebung auch im Geschäftsjahr 2022 die Möglichkeit gegeben, Vonovia als Arbeitgeberin zu bewer-

NICHTFINANZIELLE  
STEUERUNGSKENNZAHL

-8

Prozentpunkte  
Rückgang der  
Mitarbeiter-  
zufriedenheit

ten. Anders als in den Vorjahren haben wir den Mitarbeitenden im aktuellen Jahr lediglich eine übergreifende Frage gestellt, deren Beantwortung Aufschluss über die allgemeine Zufriedenheit mit dem jeweiligen Arbeitsplatz geben sollte. Nach der Vorjahres-Steigerung beim Zufriedenheitswert verzeichneten wir dabei erstmals einen Rückgang um 8 Prozentpunkte. Unser Ziel ist es daher, die richtigen Maßnahmen zu ergreifen, um wieder zum Vorjahresniveau zurückzukehren. An diesem Ziel halten wir unvermindert fest. Bis 2021 hat Deutsche Wohnen Befragungen zur Messung der Mitarbeitendenzufriedenheit im eigenen Konzernverbund durchgeführt. Aufgrund des laufenden Integrationsprojektes wurde die Befragung im Berichtsjahr ausgesetzt. Für die Zeit nach Abschluss des Integrationsprozesses ist eine Abfrage der Mitarbeitendenzufriedenheit unter Einbeziehung der Kolleginnen und Kollegen von Deutsche Wohnen geplant. In Österreich stieg der sogenannte Trust Index um 15 Prozentpunkte im Vergleich zur Befragung im Jahr 2019, dies führte zu einer erfolgreichen Zertifizierung im Jahr 2021. Mit der zusätzlichen erstmaligen Teilnahme am „Cultural Audit“ im Jahr 2022 zählt die BUWOG nun offiziell zu den 40 besten Arbeitgebern Österreichs.

### Recruiting

Wir wollen qualifizierte und motivierte Talente finden und für die Arbeit bei Vonovia begeistern, insbesondere für das Handwerk und den technischen Bereich. Im Recruiting setzen wir daher auf ein Maßnahmenbündel, das sich aus der Weiterentwicklung des Bewerbungs- und Einstellungsprozesses, der Anwerbung von Fachkräften aus dem Ausland und der Optimierung unserer Ausbildungs- und Weiterqualifizierungskonzepte für technische Fach- und Hilfskräfte zusammensetzt. Unsere ebenfalls im Jahr 2021 aufgenommene Initiative zur Anwerbung von Fachkräften für die Bereiche Elektroinstallation sowie Gartenlandschaftsbau aus Kolumbien in Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für



Verstärkung aus Kolumbien: 17 Fachkräfte im Alter zwischen 21 und 35 Jahren bereichern seit Herbst 2022 die Teams von Vonovia in den Bereichen Elektronik und Gartenbau.



**„Wir können jede gute Fachkraft gebrauchen und freuen uns über den Zuwachs aus Kolumbien.“**

**Konstantina Kanellopoulos,  
Generalbevollmächtigte des Bereichs  
Value Add (Vonovia)**

## Teamzuwachs aus Kolumbien

Um dem akuten Fachkräftemangel zu begegnen, hat Vonovia im Rahmen des Projekts „TEAM“ der Bundesagentur für Arbeit 17 Fachkräfte in Kolumbien angeworben. Gesucht wurden ausschließlich Kolleginnen und Kollegen aus Berufen, in denen in Deutschland ein Engpass und in Kolumbien ein Überschuss besteht. So sieht es das Fachkräfteeinwanderungsgesetz vor, das Rekrutierungsmaßnahmen wie diese ermöglicht. Vonovia ist bundesweit eines der ersten Unternehmen, welches diese Chance aktiv nutzt, um außerhalb der EU qualifiziertes Personal für sich zu gewinnen.

Der Einstellung ging ein umfangreicher, von der kolumbianischen Arbeitsagentur unterstützter Rekrutierungs- und Qualifizierungsprozess voraus. Nach rund 400 eingegangenen Bewerbungen und ca. 90 virtuellen Bewerbungsgesprächen fiel die Wahl auf 17 hochmotivierte Kräfte. Zunächst besuchten alle einen Deutsch-Sprachkurs in Bogotá und absolvierten erfolgreich ihre Sprachprüfung.

Im Frühherbst 2022 war es schließlich soweit und die neuen Fachkräfte wurden am Standort Hannover von Vonovia in Empfang genommen. Die 15 Männer und zwei Frauen wurden in ihre Teams in Kiel, Lübeck und Berlin aufgenommen. Dort bringen sie ihre Fachkompetenz sowie ihre interkulturellen Erfahrungen und Hintergründe mit ein, während sie weiterhin berufs begleitende Kurse in Anspruch nehmen. Nach zwölf bis 18 Monaten qualifizierter Beschäftigung und einem erfolgreichen Anerkennungsverfahren ihrer Ausbildung sollen die neuen Kolleginnen und Kollegen in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Eine Lösung, von der alle Seiten profitieren.

Arbeit führte 17 Fachkräfte zunächst in eine vorübergehende Beschäftigung an mehreren Standorten mit Aussicht auf eine Festanstellung nach erfolgter Anerkennung ihrer Abschlüsse. Ein zweiter Durchlauf der Initiative wurde bereits angestoßen. Das Verfahren ist ein Baustein unserer Recruiting-Strategie, den wir in Zukunft weiter ausbauen möchten (siehe → **Teamzuwachs aus Kolumbien**).

## Rund 2.100

**Neueinstellungen im Berichtsjahr,  
trotz und während Corona**

Darüber hinaus haben wir gezielte Stellenanzeigen und Image-Kampagnen über verschiedene Kanäle wie Rundfunk oder Social Media geschaltet und unsere Recruiting-Initiative **„Hand aufs Werk“** im Berichtsjahr ausgeweitet. Unsere österreichische Tochter BUWOG hat nach der vorherigen Überarbeitung ihres Employer-Branding-Konzepts im aktuellen Berichtsjahr den dritten Platz beim unabhängigen Branchenranking der „Best Recruiters“ erreicht. Unsere schwedische Unternehmenstochter Victoriahem setzt verstärkt auf lokale Recruiting-Maßnahmen, u. a. in Schulen und Quartieren: z. B. mit dem „Miljövärds“-Programm mit Umweltfokus sowie dem Programm zur Vermittlung von Sommerjobs an Jugendliche. So konnten im Berichtsjahr rund 700 junge Menschen (davon 60 direkt bei Victoriahem im Projekt in Eskilstuna) in ein Arbeitsverhältnis vermittelt werden (siehe → **Nachwuchsgewinnung: 700 Sommerjobs in Schweden**). Vonovia plant für 2023 eine Überarbeitung der Employer-Branding-Strategie und damit verbundene weitere Recruiting- und Personalmarketing-Maßnahmen.

## >90 %

**der Vonovia Mitarbeitenden verfügen über einen unbefristeten Arbeitsvertrag**

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wir – trotz und während der Pandemie – insgesamt rund 2.100 Einstellungen verzeichnen. Der größte Teil unserer Belegschaft – über 90 % – verfügt über einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Wir verlagern Arbeitsplätze nicht ins Ausland und stellen nur in Ausnahmefällen Beschäftigte im Leiharbeitsverhältnis an. Darüber hinaus verzichten wir vollständig auf den Einsatz nicht regulärer Beschäftigungsverhältnisse wie Saisonarbeiter oder Scheinselbstständige. Auch von den im Vorjahr geschlossenen Betriebsvereinbarungen zu Betriebsferien und zur Kurzarbeit mussten wir im Jahr 2022 weiterhin keinen Gebrauch machen.

## Ausbildung und persönliche Entwicklung

GRI 404-1

Die Ausbildung spielt für die künftige Besetzung unserer Stellen eine wichtige Rolle. Daher ist es unser Ziel, die Zahl der eigenen Auszubildenden weiter zu erhöhen. 2022 konnten wir – mit einer Steigerung von 561 im Jahr 2021 auf 617 Auszubildende im Berichtsjahr – einen neuen Höchstwert verzeichnen. Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist der Standort Berlin auch für die Ausbildung in den Fokus gerückt. Daher planen wir mit Ausblick auf das Jahr 2023 ein neues Ausbildungszentrum für Handwerksberufe. In Österreich haben wir die Lehrlingsausbildung 2021 neu implementiert. So sind im Berichtsjahr derzeit fünf Lehrlinge in Ausbildung, vier davon bereits im dritten Lehrjahr. Ergänzend ist auch ein Trainee-Programm bei der BUWOG angelaufen, im Rahmen dessen beide Trainees nach erfolgreichem Abschluss mit Beginn des Jahres 2023 in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen wurden.

## 617 Auszubildende

**im Berichtsjahr**

Als bundesweit agierendes Ausbildungsunternehmen kommt Vonovia der Verantwortung nach, junge Menschen für ihre künftige Berufslaufbahn zu qualifizieren – und das mit großem Erfolg. So wurden gleich drei Vonovia-Absolventinnen im November 2022 von der IHK Mittleres Ruhrgebiet aufgrund ihrer herausragenden Leistungen zu „Stars der Ausbildung“ im kaufmännischen Bereich gekürt.

Ein breites Spektrum von Formaten zielt darauf ab, optimale Ausbildungsbedingungen zu schaffen. Dazu zählt unser Patenmodell zur individuellen Begleitung unserer Neuzugänge. Daneben veranstalten wir diverse Azubi-Events. Im Berichtsjahr fand unter Mitwirkung unseres CRO ein gemeinsames Event mit mehr als 160 kaufmännischen Auszubildenden und dual Studierenden aus dem ersten bis dritten Ausbildungsjahr bei Vonovia, Deutsche Wohnen und der österreichischen BUWOG zum Start des neuen Ausbildungsjahres im Vonovia Ruhrstadion statt.

Neben der Rekrutierung neuer Fachkräfte und der Ausbildung ist die persönliche und berufliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden der dritte wesentliche Hebel unserer Personalstrategie. Vonovia hat das Ziel, sich als Unternehmen stetig von innen heraus zu verbessern und vorhandene Potenziale zu erkennen und individuell zu fördern. Ferner ist

# Nachwuchsgewinnung: 700 Sommerjobs in Schweden



Der 20-jährige Alan kam für einen Ferienjob zu Victoriahem und hat dort inzwischen eine Projektstelle als Objektbetreuer.

„Auf lange Sicht werden sich hoffentlich einige der Sommerjobber für die Immobilienbranche begeistern.“

**Sara Grandin,**  
Area Manager für Eskilstuna  
und Strängnäs



Mit ihrem Sommerjob-Projekt schafft unsere schwedische Tochtergesellschaft Victoriahem echten sozialen Mehrwert vor Ort, der sich längerfristig positiv auf die Quartiere, die Lebenssituationen von jungen Mieterinnen und Mietern und auf die Gewinnung potenzieller Nachwuchskräfte auswirkt.

Victoriahem gibt jungen Menschen aus ihren Bestandsquartieren wie z. B. Eskilstuna die Möglichkeit, mit einer Tätigkeit über die Sommermonate hinweg in die Immobilienbranche hineinzuschnuppern und wertvolle Arbeitserfahrung zu sammeln. Die Jugendlichen werden gezielt in ihren Quartieren vor Ort rekrutiert, um Aufgaben in der Verwaltung oder bei gemeinsamen Projekten mit Gemeinden und anderen Immobilieneigentümern zu übernehmen. Je nach Standort absolvieren die Jugendlichen dann drei bis vier Arbeitswochen. Zum Programm gehört auch immer mindestens einen Schultag zu gesellschaftlichen Themen – in Eskilstuna gibt es sogar eine ganze Einführungswoche. Dabei geht es darum, zentrales Grundwissen zu vermitteln, verschiedene Aufgaben zu planen und Verantwortlichkeiten abzustimmen. Dazu gehören auch Treffen mit der örtlichen Polizei, Feuerwehr oder eine Einführung in die Handhabung verschiedener Werkzeuge und das Aufstellen von allgemeinen Regeln für den Arbeitseinsatz.

In Eskilstuna konnten in diesem Jahr 60 Jugendliche direkt bei Victoriahem beschäftigt werden. Ziel ist es, jeden Sommer Arbeitsplätze für mindestens 700 junge Menschen zu schaffen. Zudem wurden die bisherigen Angebote im Berichtsjahr erweitert: Neue und spannende Aufgaben für Sommerjobber gibt es jetzt auch in den Bereichen Umwelt und Nachhaltigkeit sowie Rechte, Pflichten und Verantwortlichkeiten in Mietwohnungen.

die Nachfolgeplanung für die Führungsebene ein ebenso wichtiges Element, welches unsere Personalstrategie ergänzt. Nachwuchskräfte werden daher auch von bereits bei uns tätigen Talenten gefördert, um sie auf eine Laufbahn als Führungskraft ideal vorzubereiten. Ausgewählte Nachwuchstalente sowohl für Führungs- als auch Expertenrollen werden weiterhin gezielt durch interne Programme gefördert und entwickelt. Der „Strategiezirkel“ bietet Teilnehmenden beispielsweise die Möglichkeit – ähnlich einem Planspiel – unternehmensübergreifende strategische Projekte zu entwickeln. Außerdem wollen wir mit unseren strukturierten Jahresgesprächen und der damit verbundenen Festlegung von individuellen Entwicklungszielplänen jungen wie erfahreneren Talenten im Unternehmen optimale Voraussetzungen für ihren Aufstieg bei Vonovia bieten. Dabei unterstützen wir unsere Mitarbeitenden, ihre Karrierelaufbahnen entsprechend der individuellen Fähigkeiten und Interessen aktiv mitzugestalten und ihre Chancen für eine weiterführende Laufbahn bei Vonovia zu steigern. Sie werden nach einem standardisierten Fragebogen durchgeführt, der sich an unserem Leitbild orientiert. Zusätzlich steht im Kontext der Jahresgespräche ein Formular zur Planung der individuellen Entwicklungsziele zur Verfügung. Durch die systemische Verknüpfung von Jahresgespräch, Entwicklungsplan, Zielplan und Lernaktivitäten in der Vonovia Akademie können Mitarbeitende und Führungskräfte die Entwicklung ganzheitlich verfolgen und individuell managen.

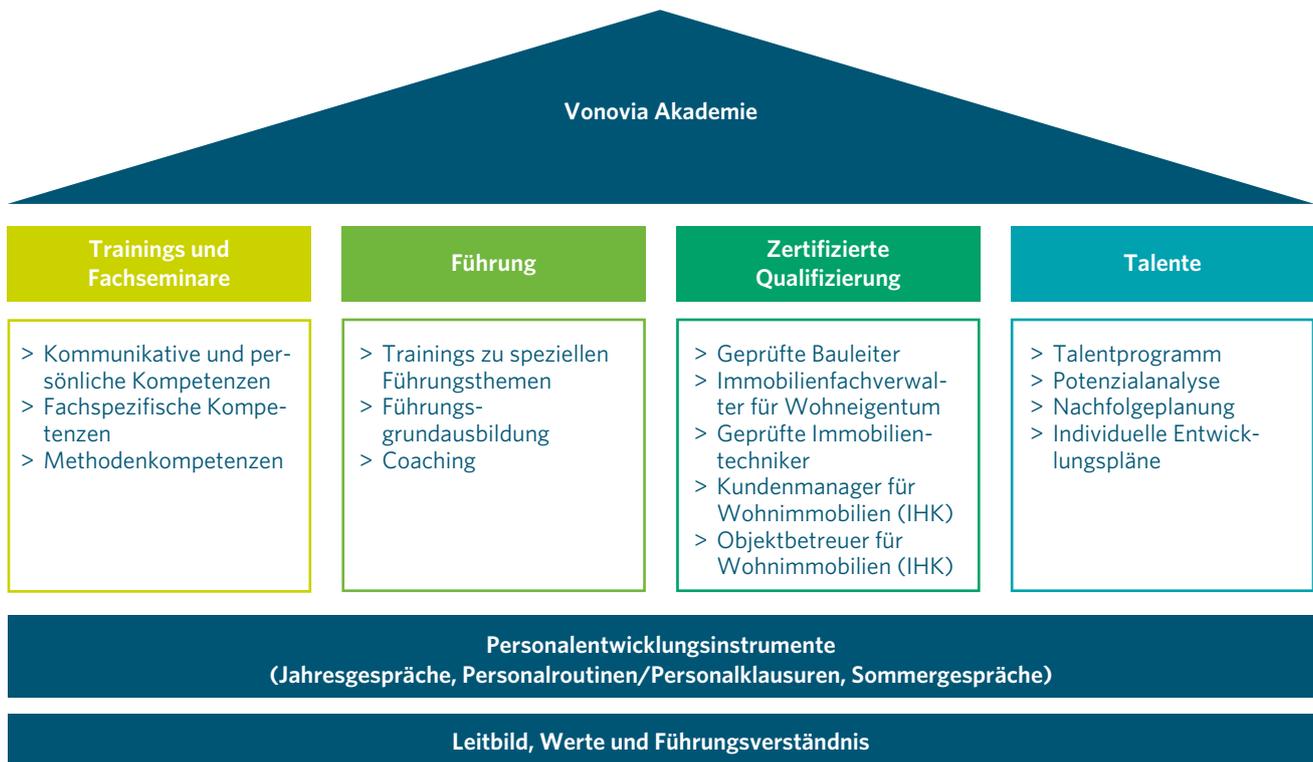
**Vonovia Akademie**

In unserer Vonovia Akademie bauen wir Kompetenzen und Wissen unserer Mitarbeitenden noch gezielter mit Blick auf spezifische Rollen, Funktionen und Bedarfe in der Belegschaft auf und haben das Angebot zusätzlich um neue Trainings-Programme, kuratierte Lerninhalte und Leitfäden erweitert. On-Demand- und E-Learning-Angebote wie beispielsweise digitale Schulungen für Führungskräfte und Mitarbeitende zu den Themen Selbstmanagement und Storytelling sowie Führungsthemen sollen die Weiterbildung und -Qualifizierung bei Vonovia künftig insgesamt agiler und personalisierter gestalten.

**Vonovia Akademie**

Die Vonovia Akademie ist ein zentraler Hebel für unsere Personalentwicklung. Auch im zurückliegenden Berichtsjahr wurde unser breites Portfolio an Weiterbildungsprogrammen wieder zum Großteil durch die Vonovia Akademie und in Kooperation mit der immobilienwirtschaftlichen Hochschule Bochum, dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) sowie weiteren Bildungseinrichtungen gestaltet. Das Weiterbildungsangebot der Vonovia Akademie wird fortlaufend an die Bedarfe

**Die Säulen der Vonovia Akademie**



unserer Abteilungen angepasst. Zum Angebot zählen interne und externe Trainings, Coachings, Fach- und Führungsseminare sowie berufliche Qualifizierungsmaßnahmen wie Zertifizierungen, Lehrgänge, weiterführende Handwerksabschlüsse und berufsbegleitende Studiengänge.

Solch ein maßgeschneidertes Lern- und Weiterbildungsangebot stellt beispielsweise der interne Lehrgang für unsere Objektbetreuerinnen und -betreuer in der Vonovia Akademie dar (siehe → [eLearning für Objektbetreuer](#)). Er fand im Berichtsjahr erstmals als interaktives Online-Format inklusive der virtuellen Begehung eines Vonovia Quartiers statt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum ein speziell auf die Bedürfnisse unserer Auszubildenden im Bereich Gartenlandschaftsbau zugeschnittenes Online-Curriculum eingeführt. Daneben gab es diverse neue Nachhilfeangebote und Weiterbildungen wie beispielsweise Kommunikationstrainings für alle Auszubildenden. Eine weitere Leuchtturmaßnahme unserer Personalentwicklung ist das interne Weiterbildungsprogramm der Vonovia Quartiersakademie, das im Berichtsjahr in die zweite Runde ging. Dabei durchliefen insgesamt 19 Kolleginnen und Kollegen aus verschiedenen Bereichen des Unternehmens ein ganzes Jahr lang ein methodisch und inhaltlich auf die Quartiersentwicklung zugeschnittenes Entwicklungsprogramm. In dem Programm werden nicht nur klassische Fachthemen der Quartiersentwicklung behandelt, sondern bewusst auch besondere persönliche Skills wie sozial-kommunikative Kompetenzen, Kenntnisse für interdisziplinäre Projektarbeit und Methodenwissen für innovatives Arbeiten geschult. Auf den Erfolg der letzten Jahre aufbauend soll im Frühling 2023 der dritte Jahrgang starten. Mit Formaten wie diesen tragen wir auch aus der Weiterbildungsperspektive zu einer Gestaltung von lebenswerteren und klimafreundlicheren Quartieren für unsere Mieterschaft vor Ort, aber auch für die allgemeine Stadtgesellschaft bei (siehe → [Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur](#)).

# 19 Kolleginnen und Kollegen

durchliefen ein Jahr lang ein  
auf die Quartiersentwicklung zugeschnittenes  
Entwicklungsprogramm

## Angebote im Bereich Personalentwicklung (Auswahl)

- > Talentprogramme „Management-Talente“ und „Strategiezirkel“
- > Digitaler Objektbetreuerlehrgang für Sicht- und Funktionskontrollen mit virtuellem 360°-Rundgang im Vonovia Quartier
- > Weiterentwicklung der Pflichtschulungen zum Code of Conduct sowie zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und Ergänzung weiterer Compliance-Themen wie Interessenkonflikte
- > Online-Lehrgang für Auszubildende im Bereich Gartenlandschaftsbau
- > Berufsbegleitende kaufmännische Lehrgänge z. B. zum Immobilienfachwirt/in
- > Führungstrainings und -programme wie „Fit für Führung“ und „Führungsgrundausbildung“
- > Kommunikationstrainings und Nachhilfeprogramm für Auszubildende
- > E-Learningangebote für Mitarbeitende, z. B. Zeitmanagement und Storytelling, und Führungskräfte, z. B. „Die Führungskraft als Coach“ und „Führen mit Empathie“

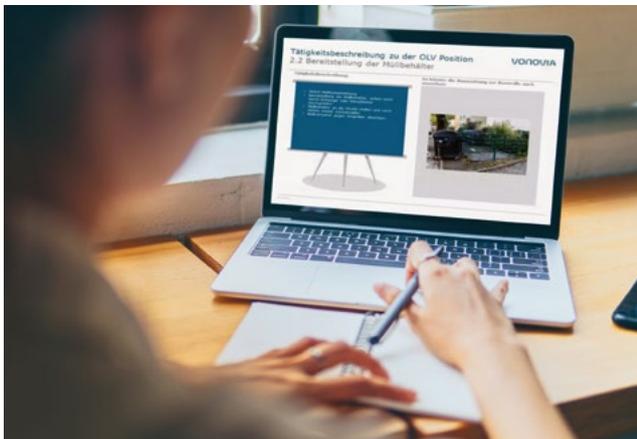
## Vergütung und flexible Arbeitsmodelle

GRI 2-19

### Leistungsgerechte und wertschätzende Vergütung

Eine angemessene und leistungsgerechte Vergütung ist für Vonovia als Arbeitgeberin und Ausbildungsbetrieb Ausdruck der Wertschätzung gegenüber unseren Mitarbeitenden und Auszubildenden. In Zeiten deutlich gestiegener Preise für Gas, Strom und allgemeine Lebenshaltungskosten hat Vonovia eine über den Zeitraum von 24 Monaten auszuzahlende Inflationsausgleichsprämie von insgesamt bis zu 3.000 € sowie eine einkommensabhängige Entgelterhöhung beschlossen. Zum einen wollen wir damit die guten Leistungen der Mitarbeitenden würdigen und zum anderen unsere Wettbewerbsfähigkeit als Arbeitgeberin unter Beweis stellen. Die Leistungen gelten für den Großteil der Mitarbeitenden von Vonovia in Deutschland und Deutsche Wohnen mit Fokus auf Einkommensgruppen, die besonders stark von den steigenden Preisen betroffen sind. Unsere Mitarbeitenden aus diesen Einkommensgruppen können so mit einer deutlichen Steigerung der Gehälter für das Kalenderjahr 2023 rechnen, um die persönlichen Mehrbelastungen abzumildern.

# eLearning für Objektbetreuer



Durch das neu konzipierte eLearning-Modul, u. a. mit virtuellem 360°-Rundgang, können Objektbetreuer ihre Fähigkeiten zur Sicht- und Funktionskontrolle individuell weiterentwickeln.

Sie sind das „Gesicht von Vonovia“: Unseren Objektbetreuerinnen und Objektbetreuern kommt eine wichtige Rolle zu: Denn sie repräsentieren das Unternehmen vor Ort gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern. Bereits seit 2012 wird allen Mitarbeitenden in dieser Position der speziell für Vonovia konzipierte Lehrgang zum/zur „Zertifizierten Objektbetreuer/-in für Wohnimmobilien (IHK)“ angeboten.

In den Lehrgangmodulen werden Kompetenzen wie Kommunikationsfähigkeit, Konfliktlösungs- und Deeskalationsstrategien vermittelt – daneben auch ein fundiertes Praxiswissen im Bereich Mietrecht, Wohnungsendabnahme, Wohnungsübergabe und Gebäudetechnik. Von Präsentationen und Checklisten bis hin zu diversen anschaulichen Lehrvideos werden den Teilnehmenden über abwechslungsreiche Formate alle wissenswerten Aspekte ihrer Tätigkeit interaktiv und praxisnah vermittelt.

Um dem digitalen Wandel Rechnung zu tragen, wurde das Schulungskonzept laufend weiterentwickelt. Die jüngste umfassende Neukonzeptionierung ist ein eLearning, welches die Hauptaufgabe unserer Objektbetreuerinnen und Objektbetreuer, die „Sicht- und Funktionskontrolle“, abbildet. Mit einem 360°-Rundgang durch ein Bestandsobjekt wurde ein virtuelles Element integriert, das die „Sicht- und Funktionskontrolle“ besonders unmittelbar und greifbar macht. Wichtige Themen der Wohnungsendabnahme und -übergabe werden durch Lernvideos dargestellt. So profitieren zukünftige Objektbetreuerinnen und Objektbetreuer bei ihrem Onboardingprozess davon, ihre Aufgaben zunächst virtuell kennenzulernen und immer wieder „nachschiessen“ zu können. Das neue eLearning konnte für das Onboarding der Kolleginnen und Kollegen von Deutsche Wohnen bestens eingesetzt werden.

**Eine über 24 Monate  
auszuzahlende Prämie zum**

## Inflations- ausgleich

**sowie eine einkommensabhängige  
Entgelterhöhung beschlossen**

Gute bzw. sehr gute bis herausragende Leistungen in der Ausbildungslaufbahn werden bei Vonovia durch Zusatzleistungen gewürdigt. Im Rahmen der geltenden Betriebsvereinbarung haben wir unser Prämienmodell für Azubis im Berichtsjahr vom Technischen Service auf den Wohnumfeld-Service und den kaufmännischen Bereich ausgeweitet. Neben der intensiven Begleitung unserer jungen Nachwuchsfachkräfte wollen wir so ein weiteres Zeichen dafür setzen, unsere Talente zu motivieren, und uns als attraktive Arbeitgeberin positionieren. Für entsprechende Leistungen im Rahmen von Zwischen- und Abschlussprüfungen wurden Prämien an insgesamt 85 Azubis ausgeschüttet.

Wir wollen unseren jungen Talenten zudem mit vielfältigen Ausbildungsvorteilen einen idealen Karrierestart ermöglichen. Dazu zählen z. B. die Ausstattung mit Dienst-iPad und -laptop, hochwertige Arbeitskleidung, Kostenübernahme für Schulbücher sowie intensive Prüfungsvorbereitungskurse. Mit Ausblick auf 2023 planen wir für die gewerblichen Azubis die Einführung einer leistungsabhängigen Kostenübernahme für den Führerschein in Höhe von maximal 2.500 €. Auf diese Weise wollen wir insbesondere die Mobilität unserer angehenden Fachkräfte im Value-add-Bereich nach Abschluss ihrer Ausbildung sicherstellen.

#### Ausstattung mit

# Dienst-iPad und -laptop

sowie hochwertiger Arbeitskleidung und  
Kostenübernahme für Schulbücher

#### *Flexibles Arbeiten und Digitalisierung*

Die 2021 etablierten und seitdem fortlaufend weiterentwickelten Modelle des hybriden Arbeitens sowie unsere Transformationsschritte hin zu flexiblen und digitalisierten Arbeitsprozessen haben sich auch im Berichtszeitraum sehr gut bewährt. Dementsprechend haben die zwischen Konzernleitung und Betriebsrat bereits 2019 ausgehandelte Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten und die entsprechenden Vereinbarungen für die österreichischen Kolleginnen und Kollegen bei der BUWOG weiterhin Bestand. Neben der flexibel einsetzbaren Möglichkeit des mobilen Arbeitens sind unsere Holding-Beschäftigten auch in der Gestaltung der Verteilung ihrer Arbeitszeiten – in einem täglichen Rahmen zwischen 6.30 Uhr und 22.00 Uhr – weitgehend frei und haben ein hohes Maß an Eigenverantwortung. Persönliche Arbeitszeitkonten können sich dabei in einem Korridor zwischen minus 80 und plus 150 Stunden bewegen – müssen aber in einem bestimmten zeitlichen Rahmen ausgeglichen werden.

Darüber hinaus hat Vonovia die Flexibilisierung von HR-Prozessen fortgeführt, die unseren Mitarbeitenden den Arbeitsalltag, insbesondere durch die sukzessive Weiterentwicklung von digitalen Angeboten, erleichtern soll. Zu diesen Angeboten zählen beispielsweise die Möglichkeit der Krankmeldung per App oder die digitale Zeiterfassung. Für 2023 ist zudem ein Relaunch des firmeninternen Intranets geplant, der den Zugang zu unternehmensrelevanten Informationen, Services und Leistungen im Rahmen eines neuen Designs weiter erleichtern soll.

#### *Sozialleistungen*

Hinsichtlich des Angebots von Sozialleistungen streben wir eine möglichst ausgewogene Berücksichtigung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an. So gilt beispielsweise neben der Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten auch in Österreich unser Mitarbeiteraktienprogramm. Die 2021 eingeführte einheitliche betriebliche Altersversorgung steht allen Beschäftigten von Vonovia in Deutschland zur Verfügung (einschließlich Deutsche Wohnen, exklusive SYNVIA sowie des Segments Pflege) und wird von Vonovia bezuschusst. Damit geht Vonovia bewusst weit über die Anforderungen des Betriebsrentenstärkungsgesetzes hinaus und kommt dem sozialen Auftrag gegenüber ihren Mitarbeitenden in besonderem Maße nach.

Bei der BUWOG erstellt die Personalabteilung im Zweijahresrhythmus einen in Österreich gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensbericht für den Betriebsrat und legt ihm darüber hinaus monatliche Gehaltslisten vor. So soll insbesondere die Geschlechtergerechtigkeit bei den Gehältern gewährleistet und auf sich abzeichnende Ungleichheiten schnellstmöglich reagiert werden können.

Aktuelle Zahlen zeigen, dass es bei Vonovia konzernweit eine Gehaltsdifferenz von 4,8% zugunsten der weiblichen Mitarbeitenden gibt (siehe → [Mitarbeiterkennzahlen](#)). Diese ergibt sich aus dem überproportional hohen Anteil von Männern in den technischen Berufsgruppen und einem ausgeglicheneren Anteil zwischen den Geschlechtern in den durchschnittlich höher dotierten kaufmännischen Berufen.

## Vielfalt und Chancengerechtigkeit

GRI 3-3, 405-1, 405-2, 406-1

### Unser Ansatz

Vonovia zeichnet sich durch Vielfalt aus. Das gilt für unsere Mieterschaft ebenso wie für unsere Mitarbeitenden. Wir begreifen dies als große Chance und legen Wert auf die strukturell gleichberechtigte Berücksichtigung von allen Gruppen innerhalb unserer Belegschaft. Dabei haben wir die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit ebenso im Blick wie den operativen Arbeitsalltag in den verschiedenen Tätigkeitsfeldern bei Vonovia. Die Sensibilisierung der Belegschaft und Führungskräfte für das Thema Diversität sehen wir als unsere zentrale Aufgabe.

Daneben ist die konkrete Förderung von Gleichberechtigung – u. a. durch verschiedene Angebote, die die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sicherstellen, und die Anpassung unserer Recruiting-Prozesse an die Anforderungen einer pluralistisch-multikulturellen Gesellschaft – ein wichtiges Ziel unserer Unternehmenspolitik. So setzen wir auf eine Bandbreite von Maßnahmen, die den unterschiedlichen wie den sich stetig im Wandel befindenden Ansprüchen einer diversen Belegschaft gerecht werden. Für die oberste Führungsebene gilt unser Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien, das wir in der [Erklärung zur Unternehmensführung](#) ausgeführt haben. Alle Mitarbeitenden bei Vonovia in Deutschland und Österreich sowie seit Juli 2022 auch bei Deutsche Wohnen werden von Betriebsräten vertreten. Darüber hinaus gibt es in Deutschland zudem Jugend- und Auszubildendenvertretungen sowie Schwerbehindertenvertretungen.

### (Inter-)nationale Richtlinien

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

### Organisatorische Verankerung

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

### Ziele und Maßnahmen

Eine besondere Aufgabe sehen wir in der Stärkung von Frauen im Unternehmen, da diese – insbesondere in den technischen Berufen im handwerklichen Bereich – mit einem Anteil von 28,2% an der Gesamtbelegschaft (exklusive

SYNVIA und des Segments Pflege) deutlich unterrepräsentiert sind.

Wir erheben jährlich den SPI-Indikator „Anteil Frauen in Führungspositionen der ersten und zweiten Ebene unterhalb des Vorstands“. Damit verleihen wir unserem Ziel, Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen und technische Berufe zu ebnen, besonderen Ausdruck. Bei der Definition des Zielwertes – 30% bis 2026 – haben wir uns an der Repräsentanz von Frauen im Gesamtkonzern orientiert. Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der Erklärung zur Unternehmensführung konkret ausgeführt. In Österreich wurden wir 2021 mit dem equalitA-Gütesiegel für innerbetriebliche Frauenförderung ausgezeichnet.

Wir wollen, dass Gleichbehandlung und Vielfalt bei uns im Unternehmen gelebte Praxis sind. Damit jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter unsere zentralen Grundsätze der Gleichberechtigung und Diversität kennenlernt und verinnerlicht, haben wir auch im Berichtsjahr unsere Schulungen für diskriminierungsfreies Verhalten aktuellen Schwerpunkten angepasst und in unserer Vonovia Akademie angeboten. Die Teilnahme an unseren regelmäßigen Online-Schulungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist für neue Kolleginnen und Kollegen Pflicht. Sie schließen inhaltlich an unsere ebenfalls digital durchgeführte Schulung zum Code of Conduct an, die im 2-jährigen Rhythmus stattfindet und für alle Mitarbeitenden verpflichtend ist.

Wir sind stolz darauf, auch für den Berichtszeitraum 2022 keinen Fall von Diskriminierung zu verzeichnen. Um das Thema Diversität künftig noch stärker auf der strategischen Ebene des Unternehmens zu verankern, wird aktuell ein umfassendes Angebot zur Führungskräfteentwicklung – u. a. mit Fokus auf das Thema „unbewusste Vorurteile“ –

### NICHTFINANZIELLE STEUERUNGSKENNZAHLEN

**25,1%**  
**Anteil Frauen in  
Führungspositionen**

**(erste und zweite Ebene unterhalb des  
Vorstands; erstmalig inkl. Deutsche Wohnen)**

konzipiert, das 2023 ausgerollt werden soll. Darüber hinaus setzen wir weiterhin verstärkt auf die Einbindung von Fachkräften aus dem Ausland sowie Menschen mit Fluchthintergrund in unsere Teams im Technischen Service und im Value-add-Bereich. Damit fördern wir nicht nur den interkulturellen Austausch am Arbeitsplatz, sondern tragen auch zum individuellen Wissens- und Kompetenzaufbau bei, von dem alle Mitarbeitenden profitieren. Darüber hinaus ist Vonovia Partnerunternehmen der Initiative Klischeefrei. Sie verfolgt das Ziel, eine geschlechtergerechte Berufs- und Studienwahl bundesweit zu etablieren und versteht sich als breites gesellschaftliches Bündnis, das sich an alle am Berufswahlprozess Beteiligten richtet.

## Erneut keine Fälle

von Diskriminierung gemeldet

Ein wichtiges Kriterium für unsere Mitarbeitenden mit Kindern bezüglich ihrer langfristigen Bindung an unser Unternehmen ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. So stehen unseren Mitarbeitenden einerseits Informationen rund um das Thema Schwangerschaft und Elternschaft, Kinderbetreuung sowie Tipps zu Finanzierungshilfen für Alleinerziehende auf unserer Intranet-Plattform zur Verfügung. Andererseits stellen wir auch kinderfreundliche Räumlichkeiten an unseren verschiedenen Standorten für die Notbetreuung bereit. Auch die BUWOG in Österreich stellte 2022 für ihre Beschäftigten analog dazu verschiedenartige Angebote bereit: Dazu gehören kinder- und familienfreundliche Arbeitsplätze sowie ein einwöchiges Kinderbetreuungsangebot, welches die BUWOG ihren Mitarbeitenden im Berichtsjahr in Kooperation mit einem externen Träger während der Sommerferien bereitgestellt hat. Unsere österreichische Tochtergesellschaft ist bereits seit 2017 mit dem Gütesiegel als familienfreundliches Unternehmen durch das Österreichische Bundesministerium für Arbeit, Familie und Jugend zertifiziert. Für 2023 ist die Rezertifizierung in Planung.

## Förderung von Gesundheit und Sicherheit

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

### Sicherheit am Arbeitsplatz

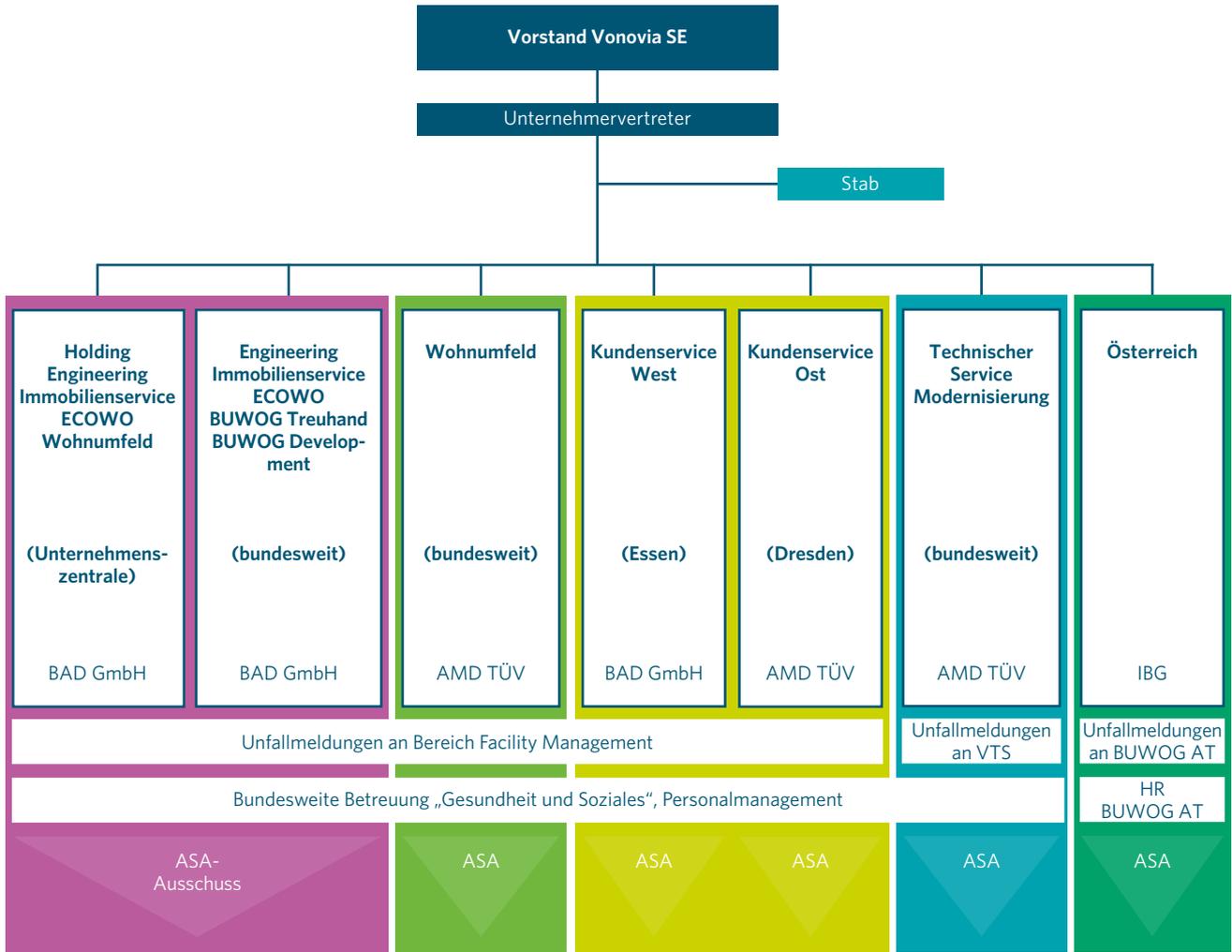
Die Sicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeitenden hat für Vonovia einen hohen Stellenwert. Durch ein professionelles Gesundheits- und Arbeitssicherheitsmanagement stellt das Unternehmen die Minimierung von Gefährdungspotenzialen sicher und fördert eine Arbeitsatmosphäre, die alle Mitarbeitenden vor gesundheitlichen Gefahren am Arbeitsplatz effektiv schützen soll. Über unser betriebliches Gesundheitsmanagement machen wir Angebote zur Gesundheitsvorsorge und gestalten Arbeitsprozesse und -strukturen so, dass sie der Gesundheit zuträglich sind.

Viermal im Jahr finden Besprechungen der betrieblichen Koordinatoren für Arbeitsschutz statt. Anlassbezogen werden auch Zusatztermine vereinbart. Die Besprechungen dienen der Evaluation von vorhandenen Angeboten und der Ableitung etwaiger Anpassungsmaßnahmen. Der Vorstand wird gemäß unseren Konzernrichtlinien einmal jährlich über alle Maßnahmen im Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie über die Unfallzahlen des Vorjahres informiert. Unsere Konzernrichtlinie zum Arbeitsschutz ist seit 2021 auf Englisch verfügbar. Die schwedischen Standards für Arbeitssicherheit entsprechen den Anforderungen der Konzernrichtlinie in allen Punkten und geben einen strikten Rahmen vor. Diesem wird bei der Umsetzung aller Arbeitsschutzmaßnahmen mit Sorgfalt Rechnung getragen. Seit 2021 ist für die Bewertung der Arbeitssicherheit und die Durchsetzung entsprechender Maßnahmen an den Standorten von Victoriahem ein Arbeitssicherheitskomitee zuständig. Mit dem Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen werden ab 2023 neue kaufmännische Standorte im Immobilienservice, dem neuen Geschäftsbereich 05 in Berlin, u. a. mit rund 200 Objektbetreuerinnen und 40 technischen Fachkräften der ehemaligen FACILITA, sowie in Mainz aufgebaut. Die Sicherstellung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes erfolgt durch Implementierung in die bestehende konzernweite Arbeitsschutzorganisation im Immobilienservice, Technischen Service sowie im Wohnumfeld Service.

### Gefährdungsbeurteilung und Vermeidung von Gefahren

Gefährdungsbeurteilungen bilden die Grundlage aller weiteren Maßnahmen und Schritte. Beispielsweise zog der Photovoltaik-Ausbau in unseren Bestandsquartieren eine Neubewertung etwaiger Gefährdungen nach sich. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen umfassen u. a. erweiterte und fachlich spezialisierte Schulungen und Unterweisungen für die Mitarbeitenden in diesem Tätigkeitsfeld. Neben den Schulungen trägt auch die Bereitstellung spezifischer Schutzausrüstungen zur Vermeidung von Arbeitsunfällen bei.

## Organisation der Arbeitssicherheit bei Vonovia



Unsere Standorte erfüllen die Quoten nach der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) zur Erste-Hilfe-Ausbildung und in Bezug auf die Brandschutzhelferqualifizierung. Unsere Brandschutzbeauftragten sind in der Abteilung Zentrale Technik tätig und unterstützen bei Bedarf den Technischen Service. Auch in Schweden wurden im Berichtsjahr Brandschutz- und Erste-Hilfe-Schulungen für die Mitarbeitenden angeboten. Daneben werden verschiedene Pflicht- und Vorsorgeuntersuchungen von Betriebsärzten durchgeführt.

Da unsere Geschäftstätigkeiten auch im Neubau und Modernisierungsbereich verortet sind, stellen Baustellen nach wie vor das größte Arbeitssicherheitsrisiko für unsere Mitarbeitenden dar. Das richtige und sichere Verhalten auf Baustellen wird in Teambesprechungen kommuniziert und im Rahmen unseres TEOX-Unterweisungsmoduls geschult. Auf den Baustellen selbst wird die technische Sicherheit durch externe Sicherheitskoordinatoren nach den Maßgaben der Baustellenordnung gewährleistet. Zudem haben wir

unsere Wirksamkeitskontrollen auf Baustellen im aktuellen Berichtsjahr erweitert. Zu diesem Zweck arbeiten wir mit unserem Partner TÜV Rheinland zusammen, der im halbjährlichen Turnus Kontrollpersonal an ausgewählte Standorte entsendet, das entsprechende Kontrollen durchführt. Daneben werden unsere zuständigen Arbeitsschutzbeauftragten einmal jährlich von einem Betriebsarzt begleitet und beraten.

Unser Ziel ist es, Unfälle zu reduzieren und insbesondere die Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle bei null zu halten.

### Corona-Schutzmaßnahmen

Die Pandemie hatte auch im Berichtsjahr spürbare Auswirkungen auf unser Gesundheitsmanagement. So erforderten die mehrfach behördlich angepassten Schutzauflagen insbesondere in der ersten Hälfte des Berichtsjahres kontinuierliche Angleichungen unserer Maßnahmen inklusive der entsprechenden konzernweiten Kommunikation gegenüber unseren Mitarbeitenden. Für den Technischen Service haben

wir zudem einen Regeltermin etabliert, im Rahmen dessen sich rund 60 Mitarbeitende regelmäßig über ihre Erfahrungen mit den Corona-Schutzmaßnahmen an ihren Standorten ausgetauscht haben. Unangekündigte behördliche Überprüfungen durch die jeweiligen Bezirksregierungen blieben ohne Beanstandung. Neben bewährten digitalen Angeboten zum Gesundheitsmanagement wurden auch weiterhin den behördlichen Anordnungen der Kommunen und der Bundesregierung entsprechend direkt vor Ort Maßnahmen wie kostenlose Corona-Tests und die Möglichkeit zur Schutzimpfung angeboten. Seit der Auffrischungsimpfung wurde das Angebot an den Standorten jedoch mangels Nachfrage eingestellt. Schutzmasken, Corona-Schnelltests und Desinfektionsmittel standen dagegen ganzjährig an allen Standorten und in allen Geschäftsräumen zur Verfügung.

### Vorsorgeleistungen

Im Rahmen unseres unternehmensweiten Gesundheitsmanagements setzen wir darauf, die Mitarbeitenden für ihre eigene Gesundheitskompetenz zu sensibilisieren. Diesbezügliche Maßnahmen umfassen Informationen zu den Themen Stressbewältigung, Entspannung und Achtsamkeit sowie zum Umgang mit Herausforderungen beim mobilen Arbeiten. Mit unserem Employee Assistance Program (EAP) bieten wir unseren Mitarbeitenden zudem die Möglichkeit, sich in persönlichen Krisensituationen vertrauensvoll an eine kostenfreie Beratungshotline der BAD GmbH zu wenden. Darüber hinaus stellen wir Informationsangebote beispielsweise zu gesunder Ernährung und Bewegung in unserem Intranet-Portal zur Verfügung. Für alle Mitarbeitenden bietet Vonovia zudem die Möglichkeit von Gripeschutzimpfungen sowie Darmkrebsvorsorge in Zusammenarbeit mit zertifizierten externen Dienstleistern an. Diese Angebote wurden von zahlreichen Mitarbeitenden wahrgenommen.

Insgesamt

# 786 Nutzerinnen & Nutzer

### des Fahrrad-Leasing-Programms

Unser 2021 eingeführtes Fahrrad-Leasing-Programm erfreut sich großer Beliebtheit: Die Nachfrage in der Belegschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2021 im Berichtsjahr 2022 auf inzwischen 786 Nutzerinnen und Nutzer weiter gesteigert. Außerdem erweitern wir fortlaufend unsere Informations- und Unterstützungsangebote zu gesundheitsrelevanten Themen und unser Angebot an diversen Fitnesskooperationen. Im Berichtsjahr haben wir unser Kooperationsnetzwerk mit Sport- und Fitness-Dienstleistern um die Fitnessketten John Reed und FitX erweitert.



# G

- 83** Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften
- 84** Nachhaltige Unternehmensstrategie
- 86** Governance und Compliance
- 90** Digitalisierung und Datensicherheit
- 92** Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette
- 94** Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog
- 96** Attraktivität am Kapitalmarkt



# Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften



GRI 2-10, 2-27, 2-28, 2-29, 3-3

UNGC Prinzip 1, Prinzip 2, Prinzip 4, Prinzip 5, Prinzip 10



## Thematische Einordnung

### Chancen und Risiken

Vonovia ist seit 2015 im Deutschen Aktienindex (DAX) gelistet, seit 2020 – als aktuell einziger Immobilitätstitel und erstes Wohnungsunternehmen überhaupt – auch im EURO STOXX 50. Der Zugang zu externem Kapital ist Grundvoraussetzung für unseren unternehmerischen Erfolg. Im Berichtsjahr 2022 zeigte sich das Marktumfeld mit hohen Inflationsraten, steigenden Zinsen, einer Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums und dem sich abzeichnenden Risiko einer Rezession. Das spiegelte sich auch im Aktienkurs von Vonovia wider.

Im Hinblick auf Investitionsentscheidungen und nachhaltige Finanzierungsoptionen wächst die Bedeutung von ESG-Kriterien. Verfehlen wir solche ESG-bezogenen Erwartungen, birgt dies Risiken bis hin zum Ausschluss aus den Investitionsportfolios von Anlegern oder anderen Kapitalzugängen. Andersherum betrachtet bietet eine nachweisbar gute Nachhaltigkeitsperformance die Chance auf einen guten Zugang zu einem breiten Finanzierungsspektrum. Dieser ermöglicht es uns, dass wir weiterhin adäquat auf aktuelle wie zukünftige Herausforderungen der Wohnungswirtschaft reagieren können.

Nachhaltigkeit, Transparenz und geschäftlicher Erfolg bedingen einander gegenseitig; insbesondere die Integration von Nachhaltigkeit in die Geschäfts- und Strategieprozesse wird immer wichtiger. Mit der Einbindung digitaler Arbeits- und Kommunikationsprozesse in die Geschäftswelt gewinnt darüber hinaus das strukturierte Management von Informationen und Daten an Relevanz. Dies trifft insbesondere für unser Geschäft zu, da wir sowohl mit sensiblen unternehmens- als auch mit personenbezogenen Daten arbeiten. Diese Daten zu schützen ist für uns von eminenter Bedeu-

## HIGHLIGHTS 2022

- > Stabilität des Geschäftsmodells – auch in Krisenzeiten und Hochzinsphasen – erfolgreich unter Beweis gestellt
- > Sustainability Performance Index bei 103 %
- > Neuer Sustainable Finance Framework (EU-Taxonomie-konform) implementiert
- > Sieben nachhaltige Bonds in Höhe von über 4 Mrd. € und 1,25 Mrd. SEK emittiert
- > Top-Platzierungen bei ESG-Ratings gehalten und ausgebaut – weiterhin DJSI Europe-Member
- > Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte aktualisiert
- > Unabhängige Whistleblower-Hotline im Regelbetrieb für Beschäftigte und Stakeholder; ergänzender Beschwerdekanal für Diskriminierungsvorfälle eingerichtet
- > Weiterentwicklung Schulungsangebot zu Korruptionsbekämpfung und Umgang mit Interessenkonflikten

tung, um so Reputationsverlusten, aber auch möglichen Prozesskosten vorzubeugen.

### Transparenz als Grundlage unseres Handelns

Für unsere Kunden, den Kapitalmarkt, unsere Mitarbeitenden und alle anderen wesentlichen Stakeholder steht Vertrauen an oberster Stelle. Um dieses zu gewinnen und zu sichern, machen wir eine verlässliche und transparente Unternehmensführung zur Grundlage unseres Handelns. Wir halten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen ein und leiten unser Unternehmen den Prinzipien einer guten Corporate Governance entsprechend verantwortungsbewusst und unabhängig.

Erfüllen wir die Erwartungen unserer Stakeholder an eine verantwortungsvolle Unternehmensführung nicht, können sich daraus für uns geschäftsrelevante Risiken (z. B. Haftungsrisiken oder drohende Verwaltungsstrafen) sowie negative Auswirkungen auf unsere Reputation ergeben.

Obwohl die Gesetzgebung auf den von uns bedienten Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden bereits einen sicheren Rechtsrahmen vor allem in Bezug auf Arbeits- und Sozialstandards bietet, rücken – nicht zuletzt mit Blick auf das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz – auch für uns menschenrechtliche Aspekte stärker ins Blickfeld. Das gilt beispielsweise in Bezug auf Risiken bezüglich der Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen.

Als aktiver Teil der Gesellschaft ist Vonovia eingebettet in gesellschaftspolitische Meinungsbildungsprozesse. Wir möchten mit unseren Stakeholdern einen Dialog auf Augenhöhe führen und betrachten den Dialog neben unseren unternehmerischen Aktivitäten als wertvollen Beitrag. Als Europas größtes Wohnungsunternehmen sehen wir eine besondere Chance darin, Gehör zu finden, wenn es im öffentlichen Diskurs um den lösungsorientierten Austausch zu wohnungspolitischen Themen geht.

Im Handlungsfeld Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften stehen für uns insbesondere die beiden wesentlichen Themen **Governance und Compliance** sowie **Attraktivität am Kapitalmarkt** im Fokus. Sie werden von den weiteren Themen **Nachhaltige Unternehmensstrategie, Digitalisierung und Datensicherheit, Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette** sowie **Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog** flankiert.

## Nachhaltige Unternehmensstrategie

### Nachhaltiges und langfristiges Wachstum

Vermietung von gutem, zeitgemäßem Wohnraum zu fairen Preisen, Entwicklung und Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand sowie Verkauf und Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen: Das sind die drei Säulen des Geschäftsmodells von Vonovia. Wie alle Anbieter von Wohnraum stehen wir dabei vor der Herausforderung, den gesellschaftlichen Megatrends Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel mit passenden Strategien und Lösungen zu begegnen (siehe → **Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends**).

Um unser Geschäftsmodell zukunftsfähig zu halten und an die Herausforderungen der Gegenwart anzupassen, verfolgen wir seit dem Börsengang 2013 unsere 4+2-Unternehmensstrategie. Die vier Grundpfeiler Property-Management, Finanzierung, Portfoliomanagement und Value-add werden flankiert von opportunistischen Akquisitionen und Maßnahmen zur Internationalisierung von Vonovia. Der erfolgreiche Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ist ein Resultat unserer fortgesetzten nachhaltigen Wachstumsstrategie. Sie erlaubt es uns, neue Synergien zu erschließen, Prozesse zu harmonisieren und Abläufe noch effizienter zu gestalten. Zugleich nehmen die Integrität unserer Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung durch das Unternehmen eine immer gewichtigere Rolle für Vonovia ein.

Detailliertere Informationen zu unserer 4+2-Strategie finden Sie im [Geschäftsbericht 2022](#).

Die Unternehmensstrategie von Vonovia hat sich auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine und der Corona-Pandemie als robust und widerstandsfähig erwiesen. Insbesondere durch unsere Ambitionen und Maßnahmen im Bereich Digitalisierung konnten wir unsere Geschäftsprozesse nicht nur weitestgehend reibungslos aufrechterhalten, sondern auch weiterentwickeln (siehe → **Digitalisierung und Datensicherheit**).

Wir passen unsere Strategie fortlaufend weiter an und fokussieren uns dabei insbesondere darauf, die Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker herauszuarbeiten. Im Handlungsfeld Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften legen wir die Leitlinien und Grundsätze unserer Corporate Governance und Compliance fest und stellen unseren nachhaltigen sowie langfristigen Erfolg für unsere Zukunftsfähigkeit am Kapitalmarkt sicher.

Seit 2021 ist auch die Vergütungsstruktur des Vorstands sowie des Top-Managements an das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen gebunden. Dies ist ein deutlicher Ausdruck der

Relevanz, die Vonovia der strategischen Ausrichtung in Richtung Nachhaltigkeit beimisst. Die Nachhaltigkeitsziele sind in unserem Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) festgelegt. Im Berichtsjahr 2022 erreichte der SPI einen Indexwert von 103%. Eine detaillierte Beschreibung unserer Unternehmenssteuerung findet sich im [Geschäftsbericht 2022](#). Weitere Informationen können dem [Vergütungsbericht](#) entnommen werden.

### Elemente der langfristigen variablen Vorstandsvergütung

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

### Management von Chancen und Risiken

Die Risikobewertung von Nachhaltigkeitsaspekten nimmt in den Anforderungskatalogen von Investoren und Analysten einen immer größeren Stellenwert ein. Diesem Trend tragen die Empfehlungen der **Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)** Rechnung. Sie dienen dazu, die durch den Klimawandel bedingten direkten und indirekten finanziellen Risiken und Chancen für Unternehmen abzubilden und transparent zu machen (siehe [→ Umsetzung der TCFD-Empfehlungen](#)).

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

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

Das Risikomanagementsystem von Vonovia ist auf die um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzte Unternehmensstrategie ausgerichtet. Dabei werden für Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug nicht nur deren Auswirkungen auf das Unternehmen Vonovia (Outside-In-Betrachtung) berücksichtigt, sondern auch etwaige Auswirkungen dieser Risiken auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Betrachtung).

Im Sinne der Transparenz erläutern wir die Risikosituation von Vonovia in unserem Geschäftsbericht ausführlich und veröffentlichen darin im Auftrag des Vorstands eine aktuelle Risikoeinschätzung (siehe [Aktuelle Risikoeinschätzung](#)). Die Empfehlungen der TCFD zur Darstellung klimabezogener Risiken berücksichtigen wir darüber hinaus ausführlich im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht (siehe [→ Umsetzung der TCFD-Empfehlungen](#)).

Für das aktuelle Berichtsjahr wurden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken mit einer Ausnahme als „grün“ eingestuft, das heißt als mit einer geringen potenziellen Schadenshöhe behaftet und mit einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die Bewertung des gelb eingestuften Risikos „Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer“ lag bei einer erwarteten Schadenshöhe von 40–150 Mio. € (2021: 25–100 Mio. €) und weiterhin einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 60–95%. Das von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetz zur Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer kann für Vonovia Risiken mit sich bringen, die das Adjusted EBITDA des Segments Rental negativ beeinflussen können. Zur Begrenzung des Risikos setzt Vonovia ein Programm für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes um und erforscht neue Methoden zu einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Energiegewinnung (Kraft-Wärme-Kopplung, Sektorkopplung etc.).

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand. Der Leiter Controlling, der organisatorisch dem Finanzvorstand (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 [Chancen und Risiken](#)).

### Identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken

- > Nachteilige Ausgestaltung der CO<sub>2</sub>-Steuer
- > Risiko einer Nichteinhaltung des Klimapfades
- > Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen
- > Durch den Klimawandel bedingte Risiken
- > Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle
- > Beschaffungspreis-Risiko im Bereich unserer Energiedienstleistungen
- > Beschaffungsrisiken in Bezug auf Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik
- > Risiko von Verstößen gegen Bestimmungen aus vertraglichen Sonderrechten (Sozialcharta)
- > Risiko der Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement
- > Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen
- > Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren- oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung
- > Risiko der Nichteinhaltung von Betreiberpflichten

## Governance und Compliance

GRI 2-10, 2-16, 2-23, 2-25, 2-26, 2-27, 3-3, 205-3, 207-1, 207-2, 207-3, 406-1

### Unser Ansatz

#### Unsere Grundsätze der Unternehmensführung (Corporate Governance)

Die Corporate Governance umfasst Funktionen, Prozesse sowie Regelwerke und stellt sicher, dass unser Unternehmen verantwortungsbewusst und unabhängig geleitet und überwacht wird. Damit folgt die Unternehmensführung klaren und funktionalen Regeln, um der gesellschaftlichen Verantwortung des Unternehmens und seiner Verantwortung gegenüber Mitarbeitenden, Lieferanten sowie Kundinnen und Kunden gerecht zu werden. Zu den konzernweiten Leitlinien und Geschäftsprinzipien zählen unser [Geschäftsverständnis](#), der [Code of Conduct](#), unser [Geschäftspartnerkodex](#) und die [Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte](#).

Auch mit unserem unabhängigen Aufsichtsrat sowie unserem Bekenntnis zu den Grundsätzen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, siehe [Erklärung zur Unternehmensführung](#)) tragen wir unserer verantwortungsbewussten Haltung Rechnung. Unserem Aufsichtsrat gehören nur unabhängige Mitglieder an, die individuell vorgeschlagen und gewählt werden. In unserem [Geschäftsbericht](#) legen wir die individuellen Teilnahmequoten an den Aufsichtsratssitzungen offen. Auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) finden sich umfassende Informationen zum Thema Corporate Governance. Dazu zählen auch Angaben zu den Aktienbesitzverhältnissen unserer Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Neben dem DCGK orientieren wir uns an den Grundsätzen des Instituts für Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft.

Darüber hinaus legen wir Wert darauf, dass die geltenden Gesetze und Vorschriften des Mietrechts ohne Einschränkung eingehalten werden. Dabei gilt das Befolgen von rechtlichen Rahmen und Vorschriften ganz grundsätzlich nicht nur für unsere eigenen Mitarbeitenden, sondern auch für die Lieferanten und Dienstleister, mit denen wir zusammenarbeiten (siehe [→ Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette](#)).

#### Compliance Management und Hinweisgebersystem

Das Compliance-Management-System (CMS) unterstützt die Unternehmensführung in ihrer Ausrichtung und soll etwaigem Fehlverhalten von Beschäftigten vorbeugen sowie das Unternehmen gegen Fehlverhalten absichern. Bei Vonovia basiert das CMS auf drei Säulen: Vermeidung, Aufdeckung und Reaktion. Dahinter liegt ein umfassendes System von Maßnahmen und Prozessen im Rahmen des Compliance-Programms. Grundlage ist die [Compliance-Richtlinie](#), die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Prüfung von Compliance-Management-Systemen (IDW PS 980) folgt. Das CMS unterliegt in wiederkehrenden Abständen einer Revisionsprüfung und wurde zuletzt durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft (im Jahr 2021). Eine Wirksamkeitsprüfung und Zertifizierung des CMS ist für das Jahr 2023 in Vorbereitung.

Die strikte Einhaltung der Compliance-Regeln schützt die Integrität von Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern und bewahrt das Unternehmen vor negativen Einflüssen – eine unabdingbare Voraussetzung, um als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner agieren zu können und wahrgenommen zu werden.

Verantwortlich für die Umsetzung des CMS ist der Vorstandsvorsitzende (CEO). Der Chief Compliance Officer berichtet direkt an den Vorstandsvorsitzenden. Ein Compliance Committee, dem der Chief Compliance Officer, die Compliance-Manager, die externe Ombudsperson und Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement, des Betriebsrats sowie der Auslandsgesellschaften angehören, passt das System regelmäßig aktuellen Anforderungen an und ist für die Weiterentwicklung zuständig. Der Chief Compliance Officer fungiert hierbei als zentraler Ansprechpartner für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle. Daneben ist er seit dem 1. Januar 2023 auch in der Rolle des Menschenrechtsbeauftragten tätig. In seiner Arbeit wird er von den Compliance-Managern und Compliance-Beauftragten in den Fachbereichen unterstützt.

Flankiert wird das CMS von der Whistleblowing-Hotline, unserem webbasierten Hinweisgebersystem. Compliance-Verstöße können darin in deutscher und englischer Sprache (sowie zukünftig in vier weiteren Sprachen) online und auf Wunsch anonym gemeldet werden. Das Hinweisgebersystem steht für Mitarbeitende, Zulieferer, Kunden und weitere Stakeholder zur Verfügung. Zusätzlich werden über ein Meldepostfach im Personalbereich insbesondere mögliche Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz erfasst. Der halbjährlich extern erstellte Hinweisgeberbericht fließt in den Compliance-Bericht ein. Die Gesamtzahl nachgewiesener Korruptionsfälle in Deutschland dient dabei als wesentlicher Leistungsindikator. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 28 (2021: 45) einzelne Korruptions- und Compliance-Verdachtsfälle in Deutschland gemeldet und sorgfältig

untersucht. Dabei ist kein wesentlicher Compliance-Verstoß bekannt geworden. Es lag kein nachgewiesener Korruptionsfall vor. Die Schwere aller gemeldeten Fälle wurde als geringfügig eingestuft. Die gemeldeten Fälle lassen sich u. a. in folgende Kategorien einteilen: Zwischenfälle bei Mietern, Interessenkonflikte bei Mitarbeitern, Hinweise zu Betrugsvorwürfen („Provisionsfälle“) betreffend Mitarbeiter, aber auch Externe, Meldungen von Materialdiebstählen sowie Fahrzeugaufbrüche.

# Keine

## wesentlichen bestätigten Korruptions- oder Geldwäscheverstöße 2022

Das CMS sowie das Hinweisgebersystem gelten für den gesamten Konzern. Deutsche Wohnen unterhält darüber hinaus eine eigene Rechts- und Compliance-Abteilung, die der Fachbereich Compliance und Datenschutz von Vonovia im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge unterstützt. Sollten im Einzelfall zwingende gesetzliche Regelungen in Österreich oder Schweden den konzernweiten Regelungen entgegenstehen, wird für die Teilkonzerne eine abweichende Regelung in Form einer Länderrichtlinie erlassen. Die Verantwortung hierfür liegt bei der jeweiligen Geschäftsführung.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 7. März 2023 wurde die Vonovia SE durch die Staatsanwaltschaft Bochum auf Basis eines Durchsuchungsbeschlusses des Amtsgerichts Bochum über ein Ermittlungsverfahren gegen aktuelle und ehemalige Mitarbeiter in Kenntnis gesetzt. Hiernach besteht der Verdacht, dass die Vonovia SE bzw. ausgewählte verbundene Unternehmen Geschädigte sind aufgrund banden- und gewerbsmäßigem Betrugs, der Untreue, wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen, besonders schwerer Fälle der Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr. Inwieweit durch den effektiven Schaden auch Mietern ein Schaden entstanden sein könnte, wird im Rahmen der eingeleiteten internen Untersuchung derzeit überprüft.

Eine lückenlose Aufklärung der Vorfälle ist angestoßen. Hierfür wurde zusätzlich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte mit einer unabhängigen Untersuchung beauftragt. Erste interne Untersuchungen haben ergeben, dass den im Rahmen des Ermittlungsverfahrens erhobenen Vorwürfen ausschließlich kollusives Zusammenwirken der Beschuldigten zugrunde liegt, wodurch bestehende, sonst wirksame Kontrollmechanismen umgangen werden können. Da erst vollständig abgeschlossene Verfahren Eingang in die Darstellung der Kennzahlen des jeweiligen Berichtsjahres finden, hat dieser Vorfall keinen Bezug zu den ausgewiesenen Kennzahlen für 2021 und 2022 (siehe → **Governance-Kennzahlen**, ☐ **Überprüfung der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten auf Taxonomiekonformität**, ☐ **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**).

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die im Unternehmen eingeführten Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten. Darüber hinaus sichert es die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Die Interne Revision prüft regelmäßig die Funktionsfähigkeit des Internen Kontrollsystems und berichtet an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Rahmen der quartärlchen Statusberichte sowie mittels Jahresbericht zum Internen Kontrollsystem. Auf der Grundlage von Feststellungen, die bei Prüfungen der Internen Revision oder externen Prüfungen getroffen werden, nehmen wir kontinuierliche Verbesserungen an unserem Internen Kontrollsystem vor. Ein weiterer Bestandteil unseres Internen Kontrollsystems ist ein regelmäßiges Monitoring, aufgrund dessen identifizierte Schwächen behoben werden. Für das Berichtsjahr 2022 wurde die Funktionsfähigkeit des Internen Kontrollsystems erneut bestätigt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf weitere Erläuterungen zur Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS im zusammengefassten Lagebericht (siehe ☐ **Corporate Governance**).

### Organisatorische Verankerung

Um der zunehmenden Bedeutung von Compliance-Themen Rechnung zu tragen, wurde die vorhandene Compliance-Abteilung im April 2023 als eigener Compliance-Bereich aufgestellt und aus der vorherigen Struktur (Aufhängung im Fachbereich Recht) ausgegliedert. Für die Bereichsleitung wurde die Funktion des Chief Compliance Officers geschaffen, der direkt an den Vorstandsvorsitzenden berichtet.

Das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro koordiniert die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Gremien der Unternehmensführung und organisiert den Informa-

tionsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. In enger Abstimmung mit der Rechtsabteilung veranlasst das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro außerdem die Umsetzung der Organbeschlüsse. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasst sich regelmäßig mit dem Compliance-Bericht sowie mit dem Statusbericht der Internen Revision (siehe [☞ Geschäftsbericht](#)).

Während der Bereich Compliance, in dessen Funktion das CMS liegt, beim Vorstandsvorsitzenden verankert ist, wird der Bereich Steuern vom Vorstand für Finanzen (CFO) verantwortet.

### Integration neuer Unternehmen

Wenn neue Unternehmen in unsere Konzernstrukturen integriert werden, wie zuletzt Deutsche Wohnen, wird geprüft, welche Richtlinien dort bereits vorhanden und welche Anpassungen im Zuge der Integration notwendig sind. Unsere Richtlinienverantwortlichen prüfen unsere Richtlinien über alle Konzernbereiche hinweg turnusmäßig alle zwei Jahre auf etwaigen Aktualisierungsbedarf.

Im Berichtsjahr wurden die Compliance-Richtlinie und vereinzelte weitere Richtlinien an die österreichische Rechtslage angepasst und als Länderrichtlinie für den österreichischen Teilkonzern veröffentlicht. Im Zuge dessen wurde neben dem Geschäftspartnerkodex auch der Code of Conduct einem Review unterzogen und geringfügig überarbeitet. Die neue Compliance-Richtlinie wurde allen BUWOG-Mitarbeitenden in Österreich im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt, um für eine noch größere Sensibilität und Klarheit in diesem Bereich zu sorgen.

### 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.

### Risikoanalyse

Die im Geschäftsjahr 2021 auf Führungskräfteebene durchgeführte konzernweite (exklusive Deutsche Wohnen), webbasierte Compliance-Risikoanalyse hatte Verbesserungspotenziale in den Bereichen Geldwäscheprävention und IT-Sicherheit identifiziert, während die anderen Bereiche als gut bis sehr gut aufgestellt angesehen wurden. Als eine Maßnahme daraus wurde zum 1. Januar 2022 der Datenschutzbereich umstrukturiert und im Fachbereich Compliance zentral zusammengeführt. Dies führt zu einer Vereinfachung der internen Prozesse und damit zu deren besserer Absicherung. Die nächste Compliance-Risikoanalyse ist für das Jahr 2023 geplant und wird Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz aufgreifen.

### Schulungen

Regelmäßige Schulungen, die von den Abteilungen Compliance und Human Resources gemeinsam geplant und umgesetzt werden, bilden die Basis, um Fehlverhalten vorzubeugen. Ein umfassender Katalog an Regel- und Pflichtschulungen ist bereits fest etabliert und an die jeweiligen internen Zielgruppen angepasst. So erhält der Einkauf, für den das Thema besonders relevant ist, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Im Berichtsjahr konnten wir das Compliance-Schulungsangebot um fünf neue Formate, die im jährlichen Turnus wiederholt werden sollen, erweitern:

- > Pflichtschulung zum Umgang mit Interessenskonflikten (für alle Beschäftigten),
- > Pflichtschulung zur Korruptionsbekämpfung (für alle Beschäftigten),
- > Schulungsformat für den Vertrieb zum Thema Geldwäscheprävention (als Reaktion auf die Empfehlungen aus der Compliance-Risikoanalyse),
- > Schulung zum Thema Korruption und Betrugserkennung (für alle Führungsebenen),
- > Schulung zum Thema Vertragsabschlüsse (für den Developmentbereich).

# Fünf

neue Schulungsformate  
eingeführt

In der Vergangenheit erreichten uns Hinweise auf Fälle, in denen Dritte als vermeintliche „Vermittler“ zwischen Mietinteressenten und unseren Vermietern auftraten, um Provisionen für die Vermittlung von Wohnraum einzufordern. Dies ist nicht erlaubt. Im Gegenteil ist der Vermietungsprozess bei Vonovia standardisiert und in jedem Fall verbindlich. Um unsere Vermieter für diese Thematik stärker zu sensibilisieren und Mietinteressenten zu schützen, haben wir im Berichtsjahr 2022 die Broschüre „Fairplay in der Neuvermietung“ entwickelt. Sie wurde mitsamt einem erläuternden Anschreiben zu den Hintergründen an alle Vonovia Vermieter in Deutschland verteilt. Die Broschüre klärt u. a. über den korrekten Umgang mit Provisionsforderungen durch Dritte auf. Sie beschreibt, über welche Kanäle Fehlverhalten gemeldet werden kann und welche Ansprechpartner für Fragen und Hinweise zur Verfügung stehen. Eine Ansprache der Vonovia Objektbetreuer zu dieser Thematik ist ebenfalls geplant.

### Mehrsprachiges Hinweisgebersystem

Im Verlauf des Jahres 2023 soll unser Hinweisgebersystem in bis zu sechs weiteren Sprachen zur Verfügung stehen, um etwaige sprachliche Barrieren zu minimieren.

### Tax Compliance

Tax Compliance und das Tax Risk Management sind ein wichtiger Teil unseres CMS. In allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit setzen wir auf Kontinuität und Steuertransparenz und verfolgen daher unsere 2018 beschlossene [Steuerstrategie](#) unverändert weiter. Nach unserem Verständnis definieren wir uns als Steuerzahler, der seine gesellschaftliche Verantwortung auch in Bezug auf die Finanzierung des Gemeinwesens wahrnimmt. Vonovia bekennt sich zur ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer steuerlichen Pflichten und hat sich daher zum Ziel gesetzt,

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

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

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

Die Angemessenheit und Implementierung sowie die Wirksamkeit unseres Tax-Compliance-Management-Systems ist in Deutschland im Jahr 2021 für ausgewählte Steuerarten einer externen Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer unterzogen und im Januar 2022 erfolgreich testiert worden. Auch für die österreichischen Tochtergesellschaften gab es 2020 eine erfolgreiche Angemessenheitsprüfung, der sich Anfang 2021 auch eine Wirksamkeitsprüfung für den Zeitraum 1. Juli bis 31. Dezember 2020 anschloss. Diese wurde ebenfalls ohne Beanstandungen des Wirtschaftsprüfers abgeschlossen. Im Berichtsjahr fand eine interne Teilprüfung des Tax-Compliance-Management-Systems in Deutschland und Österreich durch die Interne Revision statt. Das Prüfungsergebnis bestätigte die Angemessenheit und Wirksamkeit der implementierten Maßnahmen. Weitere Informationen zum Thema Steuern finden Sie im [Geschäftsbericht](#) sowie auf unserer [Webseite](#) im Bereich Investor Relations.

## Digitalisierung und Datensicherheit

### *Digitalisierung interner Prozesse und im Kundenservice*

Die Digitalisierung bietet viele Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung von Prozessen. Bei Vonovia spielt das Thema eine große Rolle: Aus Verbesserungsideen werden digitale Lösungen, die den Service für die Mieterinnen und Mieter schnell und einfach machen und unsere Prozesse optimieren. So haben wir z. B. digitale Mieter- und Personalakten sowie ein digitales Monteurportal eingeführt. Für unser Engagement wurden wir im Berichtsjahr vom Süddeutsche Zeitung Institut und Statista als „Top Digitales Unternehmen“ ausgezeichnet.

Digitale Anwendungen helfen uns bei der Bewirtschaftung unseres Bestands. Technologien aus dem sogenannten Internet der Dinge (kurz: IoT) ermöglichen datenbasierte Entscheidungen und tragen dazu bei, den technischen Zustand der Gebäudeinfrastruktur ortsunabhängig und effektiv zu analysieren. Beispielsweise übermitteln nahezu alle Aufzugsanlagen ihren Betriebszustand in Echtzeit an die Technikzentrale. Hier werden die Informationen gebündelt und ausgewertet. Auch die Zentralheizungsanlagen werden fernüberwacht. Mithilfe der gesammelten Daten werden Störungen schneller festgestellt und entsprechend zügig beseitigt. Die Heizungsanlagen können außerdem effizienter gesteuert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gebäude reduziert werden. Zurzeit arbeiten wir an der Entwicklung einer zusätzlichen App für die Heizungsfernüberwachung, die im Laufe des Jahres 2023 zur Verfügung stehen soll.

Auch im Austausch mit unseren Mieterinnen und Mietern nutzen wir die Möglichkeiten der Digitalisierung: Im Kundenservice setzen wir erfolgreich Systeme zur automatischen Kategorisierung von Kundenanfragen mit anschließender Weiterleitung zum verantwortlichen Sachbearbeiter ein. Damit sind wir in der Lage, schneller und präziser auf Anfragen zu reagieren. Daneben wird unsere Kunden-App „Mein Vonovia“ laufend weiterentwickelt. Hier können Mieter selbstständig Reparaturaufträge anlegen und haben alle Dokumente, die ihr Mietverhältnis bei Vonovia betreffen, abrufbereit. So verschlanken wir die Verwaltungsprozesse und tragen durch den verringerten Einsatz finanzieller, personeller, zeitlicher und natürlicher Ressourcen zu unseren Nachhaltigkeitszielen bei.

# „Mein Vonovia“- App

**alle Unterlagen für Mieter digital  
und abrufbereit an einem Ort**

### *Informationsmanagement*

Ein besonderer Fokus im Bereich Digitales lag im Berichtsjahr auf der Harmonisierung der IT-Systeme und -Strukturen von Vonovia und Deutsche Wohnen. Doppelstrukturen wurden abgebaut und IT-Landschaften konsolidiert. Aktuell ist eine einheitliche Unternehmensplattform und Prozesslandschaft in Betrieb.

Über alle Unternehmensbereiche hinweg haben wir verstärkt kollaborative digitale Arbeitswerkzeuge und -programme in unseren Arbeitsalltag integriert und die Möglichkeit für mobiles Arbeiten weiter gefördert. Reisetätigkeiten konnten stark heruntergefahren werden, was zu unseren Klimaschutzzielen beiträgt. Eine Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten haben wir bereits 2019 geschlossen, sie dient uns als Basis für weitere Schritte und Optimierungen.

Unser Ziel ist es, die Digitalisierung in unserem Unternehmen weiter voranzutreiben, um die Effizienz und den Standardisierungsgrad unserer Prozesse zu steigern. Bei allen neuen Chancen, die sich daraus ergeben, behalten wir stets auch die mit dem wachsenden Digitalisierungsgrad entstehenden Risiken – beispielsweise bezüglich möglicher Verstöße gegen datenschutzrechtliche Vorschriften – im Blick und ergreifen bei Bedarf entsprechende Maßnahmen.

### *Datensicherheit und Datenschutz*

Der nachhaltige Schutz von personenbezogenen Daten hat für Vonovia einen besonders hohen Stellenwert. Deshalb halten wir uns strikt an die geltenden Bestimmungen des Datenschutzrechts und ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, um diese Daten umfassend schützen zu können. Dazu zählen unser konzernweit einheitliches Regelwerk zu den Themen Datenschutz, Informationssicherheit und internes Kontrollsystem sowie ein internes System zum Schutz unternehmensbezogener Daten (Cyber Security).

Unsere Mitarbeitenden erhalten regelmäßige und verpflichtende Schulungen zum Datenschutz. Eine Schulung wird erstmalig bei der Neueinstellung durchgeführt und dann jährlich wiederholt. Seit 2021 kann die Schulung jederzeit von überall eigenständig digital absolviert werden. Die Datenschutzkoordinatoren halten den verpflichtenden Besuch der Schulungen für ihren Fachbereich nach und stellen so eine wirksame Kontrolle sicher. Anfang 2023 hat der Teilkonzern Deutsche Wohnen diese Datenschutzbildung ebenfalls für Mitarbeitende eingeführt.

Wir befolgen die aktuellen Empfehlungen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) und führen in regelmäßigen Abständen sogenannte Schwachstellenscans durch. Unsere IT-Systeme sind zu 99 % über eine Zertifizierung des entsprechenden Dienstleisters gemäß ISO 27001 abgedeckt. Darüber hinaus führen wir Datenschutz-Audits in regelmäßigen Abständen bei Dienstleistern durch, die personenbezogene Daten in unserem Auftrag verarbeiten. Dabei prüfen wir u. a. die umgesetzte Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Systembelastbarkeit sowie von IT-Disaster-Recovery-Plänen.

99 %

#### Abdeckung unserer IT-Systeme mit Zertifizierung gemäß ISO 27001

Unser Paket an Maßnahmen für den Datenschutz führt dazu, dass wir Risiken aus einer unzureichenden IT-Security oder aus Verletzungen der Datenschutzgrundverordnung innerhalb unseres Risikomanagements als sehr gering einstufen. Auch das mobile Arbeiten stellt kein erhöhtes Risiko für den Datenschutz dar. Hinweise auf Fehlverhalten oder Verstöße gegen Datensicherheit und Datenschutz können jederzeit über die diversen Beschwerdemechanismen von Vonovia eingebracht werden. Umfangreiche Informationen zum Datenschutz bei Vonovia sind auf unserer [Webseite](#) öffentlich abrufbar.

#### Organisatorische Verankerung

Für alle relevanten Konzernbereiche hat Vonovia eindeutige Verantwortlichkeiten und Ansprechpartner zum Thema Datensicherheit und Datenschutz definiert. Der Chief-Information-Officer (CIO) ist oberster Verantwortlicher im Bereich der Informationstechnologie und zuständig für das Management in den Bereichen Planung, Betrieb und Technologieauswahl. Der Bereich IT ist seit Januar 2022 dem Vorstandsressort des Chief Transformation Officers (CTO) zugeordnet. Der Fachbereich Compliance und Datenschutz überwacht die Umsetzung der Maßnahmen in den einzelnen Fachbereichen und berät diese bei datenschutzrechtlichen Fragestellungen. Die Leitung jedes Fachbereichs ist für die Sicherheit der Informationen und Daten, die überwiegend in ihrem Verantwortungsbereich erstellt, erhoben, genutzt oder bearbeitet werden, verantwortlich (Datenverantwortlicher). In Deutschland und Österreich gibt es neben den jeweiligen Datenschutzbeauftragten auch Datenschutzkoordinatoren für alle Fachabteilungen.

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

## Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette

GRI 2-27, 308-1, 308-2, 414-1, 414-2

### Unser Bekenntnis zur Achtung der Menschenrechte

Der europäische Rechtsrahmen, in dem sich Vonovia mit ihrem Geschäftsmodell bewegt, ist auf den Märkten in Deutschland, Österreich und Schweden streng reguliert und kontrolliert. Dies gilt insbesondere für die grundgesetzlich verankerten Menschenrechte, die für Vonovia auch unabhängig vom Rechtsrahmen einen hohen Stellenwert haben. Sie einzuhalten und zu fördern spiegelt sich in unserem Selbstverständnis und unserem Leitbild wider.

Durch das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz und die angekündigte europäische Regulierung steigen die Gestaltung von Lieferketten und die damit verbundenen Sorgfaltspflichten in ihrer Bedeutung für das Unternehmen. In unserer Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte kommunizieren wir unsere klare Haltung für eine pluralistisch-demokratische Gesellschaft und null Toleranz gegenüber Menschenrechtsverletzungen. Wir verpflichten uns zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), zu den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte sowie zu den Prinzipien des UN Global Compact, dem wir im Jahr 2020 beigetreten sind.

### Verantwortung in der Lieferkette

Wertschöpfungsketten sind oft global und komplex – Transparenz über die eigene Lieferkette zu schaffen ist für viele Unternehmen bereits eine Herausforderung. Nahezu 100 % unserer unmittelbaren Lieferanten haben ihren Sitz innerhalb der Europäischen Union.

Das Geschäftsmodell von Vonovia sieht den Bau, die Instandhaltung und die Modernisierung von Wohnraum vor. Wir sind uns der gesellschaftlichen Verantwortung, die wir als Unternehmen in diesem wichtigen Sektor tragen, bewusst. Unser Ziel ist stets, die mit unserer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken zu vermeiden oder zu verringern.

Unter Menschenrechtsgesichtspunkten sind besonders der Abbau von Rohstoffen und die Herstellung von Baustoffen in unserer vorgelagerten Lieferkette relevant. Ebenfalls risikobehaftet ist die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards auf den Baustellen. Ein Teil der Tätigkeiten im handwerklich-baulichen Bereich in Deutschland wird über unseren eigenen Technischen Service – und somit von eigenen Mitarbeitenden – durchgeführt. Auf diese Weise verringert sich die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und – durch die etablierten Maßnahmen im eigenen Geschäftsbereich – auch das Risiko der Nichteinhaltung arbeits- und sozialrechtlicher Standards.

Wir streben volle Transparenz in Bezug auf die Einhaltung der Menschenrechte und aller relevanten Standards in unserer gesamten Lieferkette an. Auch unsere Stakeholder erwarten diese Transparenz zunehmend – von der Rohstoffgewinnung bis zum Vertrieb. Daher verpflichten wir externe Partner und Dienstleister dazu, die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

- > den Geschäftspartnerkodex,
- > die Allgemeinen Einkaufsbedingungen,
- > Allgemeine Vertragsbedingungen der Vonovia SE für Bauleistungen,
- > Allgemeine Vertragsbedingungen für Planungsleistungen sowie
- > einzelvertragliche Vereinbarungen im Rahmen eines strukturierten Lieferantenmanagements.

### Zusammenarbeit mit und Überprüfung von unseren Lieferanten

Unser Geschäftspartnerkodex für Vertragsbeziehungen in Deutschland und Österreich muss von allen Lieferanten im In- und Ausland bereits vor Vertragsabschluss unterzeichnet werden. Im Geschäftspartnerkodex regeln wir alle wesentlichen Anforderungen, die zur Einhaltung der Menschenrechte erforderlich sind, von der Rechtskonformität über die Gewährleistung gesetzlicher Standards bei den Arbeitsbedingungen und die Zusicherung von Vereinigungsfreiheit bis zum Ausschluss von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierung. Er wird regelmäßig aktualisiert, das nächste Mal im Jahr 2023.

Der Geschäftspartnerkodex der BUWOG (Österreich) wurde im Berichtsjahr einem Review unterzogen und insbesondere in Bezug auf das Hinweisgebersystem angepasst. Auch unsere schwedische Tochter Victoriahem verfügt über einen eigenen Kodex, der regelmäßig überprüft und an die übergeordneten Anforderungen angepasst wird. Im 1. Quartal 2023 hat Victoriahem sowohl den Supplier Code of Conduct als auch den Verhaltenskodex für eigene Mitarbeitende auf Aktualisierungsbedarf überprüft.

Der Einsatz nachhaltiger Materialien und Produkte (siehe → **Nachhaltige Materialien und Produkte**) beim Neu- und Umbau nimmt Einfluss auf Klima und Umwelt. Verbaute Rohstoffe sind wertvolle Ressourcen, die auf unterschiedliche Art und Weise der Kreislaufwirtschaft zugeführt werden können. Bei allen Neu- und Umbauprojekten soll daher der gesamte Lebenszyklus eingesetzter Materialien, auch in der Zusammenarbeit mit Lieferanten, betrachtet werden. Um die Beschaffung nachhaltiger Baustoffe zu fördern, verpflichten wir unsere Partner zur Berücksichtigung der Anforderungen unseres Produkthandbuchs. In Schweden haben wir darüber hinaus spezifische Umweltkriterien definiert, die alle neuen Lieferanten, mit denen wir zusammenarbeiten, erfüllen

müssen. Bestehende Lieferantenvereinbarungen werden bis 2025 aktualisiert oder laufen bis dahin aus.

Einen weiteren wichtigen Baustein im nachhaltigen Lieferantenmanagement stellt das Vonovia Partnerportal dar. Es dient der Qualifizierung und Prüfung von Lieferanten auf Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards und Achtung der Menschenrechte und ist mit unserem Hinweisgebersystem verlinkt. Bei Vorfällen und Verstößen greift ein strukturiertes Maßnahmenmanagement, das nach Ausschöpfung aller Mittel bis zur Auftragsperre und Vertragsbeendigung führen kann. In Deutschland wird jedem Vertragsabschluss auch ein automatischer Abgleich mit den EU-Sanktionslisten vorgeschaltet. Im Berichtsjahr 2022 wurde diese Anforderung auch bei Victoriahem übernommen und in der Lieferantenüberprüfung verankert. 2023 soll dieser Abgleich auch in Österreich eingeführt werden. Das Partnerportal wurde im November 2022 für die BUWOG Österreich live geschaltet. Die erste Bewertung der wesentlichen Geschäftspartner ist im Jahr 2023 geplant. Darüber hinaus soll im Jahr 2023 das BUWOG-Partnerportal weiter ausgebaut und sollen Geschäftspartner gemäß der Konzernrichtlinie aufgenommen werden.

#### **Einhaltung der Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes**

Im Berichtsjahr haben wir uns eingehend mit den Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) beschäftigt. Dazu gehört auch die Überprüfung bestehender Leitlinien, Kodizes und Prozesse sowie die Verankerung von Zuständigkeiten. Im Zuge dessen haben wir unsere [Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte](#) aktualisiert und in Form einer Konzernrichtlinie im Januar 2023 neu veröffentlicht. Den ersten Bericht über die Einhaltung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht bei Vonovia werden wir im Jahr 2024 veröffentlichen.

Der Chief Compliance Officer wurde zum 1. Januar 2023 als Menschenrechtsbeauftragter bestellt und berichtet zukünftig regelmäßig an den Vorstand. Er wird durch ein Gremium unterstützt, das Sorgfaltspflichtenkoordinatoren aus relevanten Fachbereichen vereint und mindestens einmal im Quartal tagt. Im Berichtsjahr haben wir uns mit der Planung von Schulungen auseinandergesetzt, um zukünftig Mitarbeitende in relevanten Geschäftsbereichen noch stärker für unsere menschenrechtliche und umweltbezogene Sorgfaltspflicht zu sensibilisieren.

Um relevante menschenrechtliche Risiken in den verschiedenen Warengruppen zu ermitteln, hat der Fachbereich Einkauf unter Einbeziehung weiterer Fachbereiche Workshops durchgeführt. Aus der abstrakten Risikoanalyse nach LkSG ergaben sich für die Wahrung unserer Sorgfaltspflicht Prioritäten in folgenden Themenfeldern:

- > faire Arbeitsbedingungen (angemessener Lohn und soziale Absicherung),
- > Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz,
- > Freiheit zur Vereinigung,
- > Anti-Diskriminierung und Gleichbehandlung,
- > Privatsphären- und Datenschutz,
- > Rückbau und Verwertung von Baustoffen, Chemikalien, welche persistente organische Schadstoffe enthalten, und umweltgerechte Entsorgung von Abfällen sowie
- > Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit.

Eine detaillierte Risikoanalyse wird im Jahr 2023 für die Lieferkette und für den eigenen Geschäftsbereich durchgeführt.

## Menschenrechtliche Risikoanalyse

**für den eigenen Geschäftsbereich und für die Lieferkette in der Durchführung**

#### **Aktualisierung der Konzernrichtlinie Einkauf**

Im Berichtsjahr haben wir die Konzernrichtlinie Einkauf überarbeitet, um u. a. Vorgaben für die Einhaltung der Sorgfaltspflichten sowie interne Governance-Verfahren weiter zu stärken. Ebenfalls wurde ein neues Kapitel zum Lieferantenmanagement aufgenommen, um die Anforderungen des LkSG zu verankern und umzusetzen. Die neue Richtlinie gilt konzernweit und ist seit dem 1. Januar 2023 in Kraft.

Ebenfalls haben wir im Berichtsjahr die sukzessive Integration der Lieferanten von Deutsche Wohnen in das Partnerportal von Vonovia aufgenommen. Die Strukturen des Zentralen Einkaufs von Vonovia wurden auf den Teilkonzern Deutsche Wohnen übertragen. Der Bereich Einkauf ist seit dem 1. Januar 2022 dem Vorstandsressort des Chief Transformation Officers (CTO) zugeordnet.

## Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog

GRI 2-24, 2-26, 2-28, 2-29, 415-1

### Dialog mit unseren Stakeholdern

Unser Unternehmen steht in enger Beziehung zu zahlreichen und im Hinblick auf ihre Interessen mitunter sehr unterschiedlichen Stakeholdergruppen. Ihre Erwartungen und Bedürfnisse sind für unser Geschäft und die Entwicklung unserer Quartiere von zentraler Bedeutung. Wir betrachten uns als Brückenbauer zwischen unterschiedlichen Interessensgruppen und legen großen Wert auf den Austausch auf Augenhöhe. Unserer Verantwortung als größter privater Anbieter von Wohnraum in Europa entsprechend agieren wir mit dem Selbstverständnis eines Impulsgebers und wirken so an den besten gemeinsamen Lösungen für ein gutes Miteinander in unseren Quartieren mit.

Unsere zentrale Schnittstelle für den Austausch mit unseren Stakeholdern ist die Unternehmenskommunikation. Sie ist für unsere Stakeholder im Alltag direkt ansprechbar und stellt ein einheitliches Auftreten nach innen und außen sicher. In den vergangenen Jahren haben für unsere Kommunikation auch soziale Medien wie Facebook, Twitter und Instagram stark an Bedeutung gewonnen. Wir setzen sie umfassend und gezielt ein, um unsere Stakeholder zu informieren.

Die Stabsstelle Public Affairs pflegt und hält die Verbindung zur Politik und Stakeholdern. Sie verantwortet zudem die jährlich aktualisierte Analyse unserer wesentlichen Stakeholder.

# Jährlich aktualisierte Stakeholderanalyse

### Dezentrale bedarfsgerechte Kommunikation mit unterschiedlichen Stakeholdergruppen

Darüber hinaus greifen insbesondere die Fachbereiche bzw. die Kolleginnen und Kollegen vor Ort in den Quartieren die spezifischen und zielgruppenbezogenen Kommunikationsanlässe auf und gehen in den Dialog mit unseren Stakeholdern. So übernimmt beispielsweise die Abteilung Investor Relations den Austausch mit Aktionären und Analysten, der

Einkauf die Kommunikation mit Lieferanten und Dienstleistern. So tragen wir den spezifischen Bedürfnissen und Anforderungen unserer Stakeholder Rechnung.

Zwei zentrale Stakeholdergruppen sind unsere Mieterinnen und Mieter (siehe → **Kundenzufriedenheit und Servicequalität**) und deren Interessenvertreter, beispielsweise Mieterverbände und -vereine. Unsere Beziehung zu diesem bedeutenden Stakeholderkreis geht weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Als Quartiersentwickler planen wir auch Infrastrukturen und Grünanlagen und sehen uns in der Rolle der ganzheitlichen Gestalterin von Lebensräumen. Bei geplanten Maßnahmen im Quartier möchten wir möglichst viele Wünsche und Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigen sowie Städte und Kommunen einbinden. Wir informieren daher stets frühzeitig über unsere Vorhaben und laden zu Dialog und Mitgestaltung ein (siehe → **Mieterdialog und Partizipation**).

Weitere wesentliche Stakeholdergruppen sind unsere Mitarbeitenden (siehe → **Attraktivität als Arbeitgeberin**), Aktionäre und Analysten (siehe → **Attraktivität am Kapitalmarkt**), politische Akteure, Lieferanten und Dienstleister (siehe u. a. → **Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette**), Medien sowie gesellschaftliche Organisationen und Sozial-, Umwelt- und Klimaverbände (siehe u. a. → **Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt**).

Auch mit anderen Unternehmen, Verbänden, Forschungseinrichtungen und Hochschulen stehen wir – beispielsweise zu wohnungswirtschaftlichen, energiebezogenen oder baulichen Themen – im fachlichen Austausch. Wir erörtern Themen, diskutieren Sichtweisen und bilden Interessensgemeinschaften. Bei etwaigen Gesetzgebungsprozessen suchen wir aktiv den Dialog mit ähnlich betroffenen Stakeholdern. Bei speziellen Themen wie dem Fachkräftemangel finden wir beispielsweise in den Industrie- und Handelskammern wertvolle Ansprechpartner für die Suche nach gemeinsamen Lösungen.

Wir legen Wert auf einen sorgsamen, regelmäßigen und konstruktiven Stakeholderdialog. Um den Austausch für alle Beteiligten intakt zu halten, evaluieren wir regelmäßig seine Qualität und entwickeln die Austauschformate ständig weiter.

### Ausgewählte Mitgliedschaften in Verbänden und Initiativen

Als große und verantwortliche Akteurin im Themenfeld Wohnen beteiligt sich Vonovia auch am gesellschaftlichen und politischen Austausch. Unserer Konzernrichtlinie entsprechend bleiben wir parteipolitisch neutral. Dementsprechend leisten wir keine Spenden an politische Parteien. Unsere Stellungnahmen gegenüber politischen und gesellschaftlichen Stakeholdern machen wir stets transparent. Gesprächstermine mit politischem Bezug sind ausnahmslos

mit der Unternehmenskommunikation abzustimmen und dürfen nur von einem befugten, in unserer Konzernrichtlinie definierten Personenkreis wahrgenommen werden. So halten wir die Lobbyregistervorschriften auf europäischer Ebene, in einigen Landesparlamenten, dort, wo gesetzlich vorgeschrieben und verankert, und insbesondere beim Deutschen Bundestag ein. Vonovia hat keine Vertretungen bei nationalen oder internationalen Behörden und keine Mitarbeitenden bei staatlichen Institutionen.

# Parteilos neutral

## Keine Spenden an politische Parteien

Wir engagieren uns jedoch in zahlreichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden auf nationaler und europäischer Ebene und leisten damit einen Beitrag zur Stärkung der Immobilienwirtschaft. Zu diesem Zweck ist Vonovia in Deutschland parteiübergreifend in den Wirtschaftsforen der Parteien CDU, SPD, FDP sowie Bündnis 90/Die Grünen vertreten. Zudem beteiligen wir uns an mehreren Initiativen, die sich dem Klimaschutz widmen. Durch den Zusammenschluss mit Deutsche Wohnen ergeben sich weitere Mitgliedschaften eines solchen Engagements für Vonovia, die im Lauf des Jahres 2023 evaluiert werden.

Wo wie es als sinnvoll erachten, beziehen wir insbesondere zu ökologischen Themen rund um das Wohnen Stellung und diskutieren mit Vertretern aus Wirtschaft, Forschung und Politik. Dafür haben wir ein Dialogformat etabliert. Die daraus entstehenden politischen Vorschläge und Forderungen stellen wir auf eigenen Fachkonferenzen vor. Während wir 2019/20 über die „Perspektiven klimaneutralen Wohnens“ diskutiert haben, standen 2022 die „Perspektiven zur Zukunft des Bauens“ im Mittelpunkt (siehe → [Nachhaltiger Neubau und Umbau](#)). Unsere politischen Forderungen, die sich aus diesen Dialogen und Fachkonferenzen ableiten, publizieren wir in Konferenzbroschüren, die im Internet auf den jeweiligen Veranstaltungsseiten abgerufen werden können.

## Mitgliedschaften Vonovia (exklusive Deutsche Wohnen) im Berichtsjahr 2022

### Konzernübergreifend:

- > EPRA European Public Real Estate Association
- > UN Global Compact

### Deutschland:

- > AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- > AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
- > Deutsches Aktieninstitut e. V.
- > DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
- > DENEFF – Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz
- > Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- > Deutsches Aktieninstitut e. V.
- > DIRK Deutscher Investor Relations Verband e. V.
- > GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- > Initiative Wohnen.2050 e. V.
- > Initiativkreis Ruhr
- > Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- > InWIS Forschung und Beratung – Förderverein e. V.
- > KlimaDiskurs. NRW e. V.
- > Open District Hub e. V.
- > Stiftung KlimaWirtschaft
- > Verein der Freunde und Förderer der EBZ School e. V.
- > vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- > ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

### Österreich:

- > Austrian Prop Tech Initiative (ATPI)
- > buildingSMART Austria
- > Digital Findet Stadt
- > FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
- > Fiabci – Austria
- > klimaaktiv – Klimaschutzinitiative des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
- > Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)
- > Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
- > respACT – austrian business council for sustainable development
- > WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

### Schweden:

- > Återbruksnätverket Öst
- > BeBo – Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus
- > Fastighetsägarna
- > Linköpingsinitiativet
- > Sveriges Allmännyttta
- > Allmännyttans klimatinitiativ

## Attraktivität am Kapitalmarkt

GRI 3-3

### Unser Ansatz

Das Bauen, Bewirtschaften und Modernisieren von Wohnimmobilien ist ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes und kapitalintensives Geschäft. Unser Ziel ist es, wirtschaftliches Handeln mit sozialem und ökologischem Nutzen in Einklang zu bringen und dabei den unterschiedlichen Stakeholdererwartungen gerecht zu werden. Wir fühlen uns sowohl den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft als auch dem Gebot der Wirtschaftlichkeit verpflichtet.

Für die Finanzierung unserer Aktivitäten ist es unabdingbar, am Kapitalmarkt attraktiv zu sein. Wir wollen eine nachhaltige Ertrags- und Wertsteigerung erreichen und den Investoren aussichtsreiche, risikoadjustierte Renditen bieten. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, dass wir unseren Stakeholdern relevante Informationen zu unserem Unternehmen, zu unserer wirtschaftlichen Entwicklung und zu unserer nachhaltigen Ausrichtung zur Verfügung stellen. Darüber hinaus haben wir Strukturen für die Teilnahme an Nachhaltigkeitsratings etabliert. So werden wir den gesetzlichen Anforderungen gerecht, vermitteln durch Transparenz ein angemessenes Bild unseres Unternehmens und stärken das Vertrauen in die Marke Vonovia.

Wirtschaftlicher Erfolg ist auch die Voraussetzung dafür, weitere Investitionen im Bereich der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit tätigen zu können. Um dies auch in Zukunft zu gewährleisten, legen wir Wert auf einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten. So bleiben wir für unterschiedliche Kapitalmarktteilnehmer wie Investoren, Banken und Versicherungen interessant und stellen unseren Zugang zum Kapitalmarkt sicher. Die allgemeine Nachfrage nach nachhaltigen Finanzprodukten steigt und ESG-Kriterien werden als Grundlage für Investitionsentscheidungen immer bedeutender. Ergänzend legen wir daher neue Finanzierungsinstrumente auf, um nachhaltigkeitsorientierte Investoren anzusprechen und unseren eigenen Nachhaltigkeitszielen näherzukommen.

Gleichzeitig stellt der mögliche Verlust der Grundlage für nachhaltige Finanzierungen für uns ein Risiko dar, das sich beispielsweise in Rückzahlungen und Reputationsschäden manifestieren könnte. Die dabei zu erwartende Schadenshöhe wäre für das Unternehmen zwar hoch. Derzeit aber sehen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit eines entsprechenden Ereignisses mit unter 5% als sehr gering an. Dennoch stellen wir fest, dass im Berichtsjahr ein zunehmendes Auseinanderdriften der Kapitalmarkterwartungen auf der einen und der weiterhin stabilen Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt auf der anderen Seite zu beobachten war. So zeigt der Kursverlauf unserer Aktie, dass Anleger weiterhin bezüglich hoher Inflationsraten, steigender Zinsen, der Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums sowie des Rezessionsrisikos besorgt sind.

Aufgrund der immer größeren Bedeutung ausgewählter ESG-Aspekte für den Kapitalmarkt setzen wir unseren Weg fort, die Unternehmenssteuerung entsprechend strategisch und operativ weiterzuentwickeln. Nachhaltigkeitskriterien sind über den Nachhaltigkeits-Performance-Index (SPI) als wesentliche nichtfinanzielle Steuerungsgröße bereits fest in die Vorstands- und Managementvergütung integriert. Dies gilt auch für Nachhaltigkeitsrisiken, die Bestandteil des konzernweiten Risikomanagements sind (siehe [Aktuelle Risikoeinschätzung](#)).

### Organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für unsere Kapitalmarktaktivitäten tragen unser Chief Executive Officer (CEO) sowie unser Chief Financial Officer (CFO). Beim CEO sind die Bereiche Investor Relations und Nachhaltigkeit/Strategie verankert. Der Bereich Corporate Finance and Treasury, der für die Umsetzung unserer Finanzierungsinstrumente verantwortlich zeichnet, ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Die Kommunikation mit unseren Stakeholdern am Kapitalmarkt läuft - in Abstimmung mit dem Vorstand - über den Bereich Investor Relations (IR). Gleichzeitig agiert der Bereich IR nach innen und sorgt dafür, dass die Themen, die über die Akteure des Kapitalmarkts an uns herangetragen werden, an den richtigen Stellen im Unternehmen Gehör finden. Unter Einbindung der operativen Bereiche steuert die Abteilung Nachhaltigkeit/Strategie u. a. unsere Beteiligung an ESG-Ratings.

## Ziele und Maßnahmen

Entsprechend unserer Zielsetzung, dem Unternehmen einen guten Zugang zum Kapitalmarkt zu sichern, nutzt Vonovia einen breiten Mix an Finanzierungsinstrumenten, z. B. Anleihen, Schuldscheine, besicherte Immobilienkredite, Commercial Papers, Betriebsmittellinien sowie Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Europäischen Investitionsbank (EIB). Von der EIB erhielt Vonovia im November 2022 einen unbesicherten Kredit in Höhe von 600 Mio. € zu attraktiven Konditionen für das auf mehrere Jahre angelegte energetische Gebäudemodernisierungsprogramm. Innovative Finanzierungsquellen wie ein tokenisierter Schuldschein, den wir 2021 erstmals begeben haben, runden unsere Palette an Finanzierungsinstrumenten ab und tragen dazu bei, unser Risiko zu diversifizieren.

### Nachhaltige Anleihen

Einen besonderen Stellenwert in unserer Finanzierungsstrategie nehmen nachhaltige Anleihen ein. Nachdem wir im Jahr 2021 unseren ersten Green Bond emittieren konnten, waren 2022 bereits alle sieben platzierten Anleihen – davon drei Green Bonds und vier Social Bonds – in Höhe von insgesamt vier Milliarden Euro und 1,25 Milliarden Schwedische Kronen nachhaltig ausgerichtet. Damit werden wir unserem Anspruch gerecht, gezielt den Kapitalmarktbedarf zu bedienen, wie die mehrfache Überzeichnung der Order-Books zeigen konnte.

Nachhaltige Bonds in Höhe von

**4 Mrd. €  
und  
1,25 Mrd. SEK**

**emittiert.  
Mehrfach überzeichnet**

Während die Erlöse aus den Green Bonds vornehmlich in unser energetisches Gebäudemodernisierungsprogramm fließen, nutzen wir die Social Bonds für die Unterstützung sozialer Projekte. Darunter fallen beispielsweise belegungsgebundene Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen, aber auch freifinanzierte Wohnungen, die mit einer Miete von mindestens 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglichen. Daneben werden die Mittel aus den sozialen Anleihen für die Schaffung von barrierearmen Wohnungen genutzt, die den Ansprüchen einer älter werdenden Gesellschaft besser gerecht werden. Die Wirksamkeitsprüfung solcher Maßnahmen erfolgt im Rahmen des jährlich veröffentlichten Impact-Berichts.

### Sustainable Finance Framework

Anbieter von Finanzprodukten und Finanzberater wie Banken, Vermögensverwalter, institutionelle Investoren und Versicherungen müssen sich gemäß der Offenlegungsverordnung der Europäischen Union (SFDR) mit ihren Produkten, Prozessen und Strategien an ESG-Richtlinien orientieren. Beispielsweise werden Fonds als sogenannte Artikel-6-, Artikel-8- und Artikel-9-Fonds tituiert, wobei unter Artikel 9 die Erfüllung der höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen gefasst wird. Wir haben unser Sustainable Finance Framework an der EU-Taxonomie ausgerichtet, was uns von dritter und unabhängiger Seite im Rahmen einer Second Party Opinion (SPO) bestätigt wurde. Das heißt, alle grünen Anleihen, die wir in diesem Rahmen begeben, sind ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie und sind so eine Anlageoption von Artikel-9-Fonds gemäß SFDR. Unser Sustainable Finance Framework, den Impact-Bericht sowie weitere Informationen zu unserer nachhaltigen Anleihestrategie haben wir auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) veröffentlicht.

### Einbeziehung externer Finanzakteure

Die Steuerung und Weiterentwicklung dieser und anderer Aktivitäten im Bereich nachhaltiger Finanzierungen obliegt dem Sustainable Finance Committee, welches sich aus mehreren Fachbereichen unter Führung des Head of Corporate Finance and Treasury zusammensetzt. Gezielt werden auch einzelne Finanzakteure miteinbezogen, beispielsweise im Rahmen eines anonymen Marktsoundings zur Bestimmung ausgewählter Kennzahlen. Auch durch Formate wie Investorenkonferenzen und Roadshows suchen wir – insbesondere zu ESG-Themen – den Dialog mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren. Weitere Kommunikationskanäle, die wir nutzen, sind Eins-zu-eins-Gespräche, Property-Touren und die Teilnahme an Konferenzen für Privatinvestoren.

Nach 2-jähriger Corona-bedingter Pause fand am 27. September 2022 der siebte von Vonovia durchgeführte „Capital Markets Day“ in Bochum statt. Mit Schwerpunkt auf dem ökologischen Aspekt des Megatrends Nachhaltigkeit haben wir mit ca. 50 Investoren und Analysten insbesondere die Themen „Dekarbonisierungstool“, „Energiezentrale der Zukunft“ sowie „Internet der Dinge“ näher beleuchtet. Den Abschluss unseres Capital Markets Day bildete eine Property Tour in Bochum. Dabei haben wir u. a. unser Reallabor „Energiezentrale der Zukunft“ besucht und den Teilnehmern der Tour erklärt, wie wir dort innovative Energiesysteme erforschen und testen.

Auch im Jahr 2022 haben wir unser gutes bis sehr gutes Niveau halten und punktuell weiter verbessern können. So sind wir weiterhin sowohl im renommierten Dow Jones Sustainability Index Europe als auch u. a. in Nachhaltigkeitsindizes wie dem DAX 50-ESG oder dem STOXX Global ESG Leaders gelistet und werden bei ISS-ESG mit dem Prime-Status geführt. Bei MSCI ESG Ratings konnten wir 2022 in die höchste Bewertungskategorie (AAA) aufsteigen, während wir bei Sustainalytics auch weiterhin zu den globalen Top-Performern gehören.

# Triple A

bei MSCI ESG

## Reporting-Standards

Für unsere umfassende ESG-Berichterstattung beziehen wir verschiedene Berichtsformate und Standards mit ein, um möglichst breit und transparent aufgestellt zu sein (siehe → [Über diesen Bericht](#)). Im Jahr 2023 werden wir uns intensiv mit den neuen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) beschäftigen, die – im Rahmen der Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) – ab dem Geschäftsjahr 2024 für uns als europäisches kapitalmarktorientiertes Unternehmen verbindlich sind. Gleichzeitig beobachten wir die Aktivitäten des International Sustainability Standards Board (ISSB) im Hinblick auf die sich abzeichnende Entwicklung möglicherweise bindender Reportingstandards für den angelsächsischen Raum.

## Ratings und Indizes

Mit unserer Teilnahme und guten Performance bei ESG-Ratings zeigen wir unsere Leistungsfähigkeit als nachhaltiges Unternehmen. Unser Ziel ist es, in den einschlägigen internationalen ESG-Indizes vertreten zu sein und dort – insbesondere im Vergleich zu unseren Peers – gute bis sehr gute Ergebnisse zu erzielen. Um systematisch die für unsere wichtigen Investoren relevanten ESG-Ratings auszuwählen, führen wir über unsere Investor-Relations-Abteilung alle zwei Jahre entsprechende Befragungen durch. Auf Basis der Ergebnisse prüfen wir regelmäßig, ob wir in den für uns oder für unsere Stakeholder wichtigen Ratings vertreten sind. Unser Nachhaltigkeitsgremium legt fest, welche ESG-Ratings von Vonovia bedient werden.

Die Ergebnisse ausgewählter Ratings finden sich auf unserer Investor-Relations-Webseite unter [ESG-Publikationen und Downloads](#) sowie im Kapitel → [ESG-Ratings und -Indizes](#) in diesem Nachhaltigkeitsbericht. Von einer Beteiligung an dem immobilienpezifisch ausgerichteten GRESB-Assessment haben wir auch 2022 absehen müssen. Aufgrund einer Änderung der Bewertungsmethode ist für große Wohnungsunternehmen wie Vonovia eine Teilnahme seit 2020 bis auf Weiteres leider nicht mehr möglich bzw. sinnvoll.

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

# Informa- tionen & Kenn- zahlen

- 100 ESG-Ratings und -Indizes
- 103 Über diesen Bericht
- 105 Kennzahlen
- 129 GRI-Content-Index
- 136 SASB Mapping Vonovia 2022
- 139 Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
- 141 Kontakt, Impressum

# ESG-Ratings und -Indizes

GRI 3-3

Wir kommunizieren unsere Performance und unseren Fortschritt im Bereich Nachhaltigkeit aktiv gegenüber den Teilnehmern des Kapitalmarkts. Wir tragen damit der wachsenden Bedeutung von ESG-Kriterien für Investitionsentscheidungen Rechnung und können unsere Attraktivität für Anleger langfristig sichern und weiter steigern.

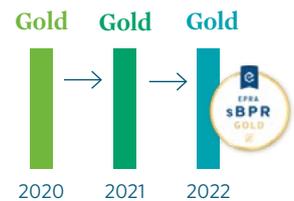
Wichtige Entscheidungshilfen für Investitionen stellen dabei die Bewertungen unseres Unternehmens in anerkannten Nachhaltigkeitsratings und daraus resultierenden Indizes dar. Wir beteiligen uns deshalb an unterschiedlichen nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsratings und -benchmarks. Dadurch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

## Ausgewählte Teilnahmen und Ergebnisse – ESG-Ratings



### EPRA – sBPR

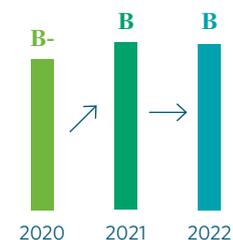
Die European Public Real Estate Association (EPRA) bewertet die Nachhaltigkeitstransparenz von börsennotierten Immobilienunternehmen anhand der EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Neben übergeordneten Transparenzangaben zu Umfang und Reichweite der berichteten Nachhaltigkeitsinformationen, werden auch spezifische Angaben und vor allem Jahresvergleiche zu ausgewählten ökologischen, sozialen und Governance-Indikatoren gefordert. Zusätzlich zum Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen wir hierfür jedes Jahr einen separaten [EPRA-Bericht](#), der als Grundlage für die Bewertung dient. 2022 erhielten wir bereits zum fünften Mal in Folge den Gold-Award für unsere Leistungen.



### CDP – Climate Change

Das Carbon Disclosure Project (CDP) unterstützt Unternehmen dabei, ihre Umweltleistung und die damit verbundenen Chancen und Risiken zu messen und managen. Die Bewertung bei CDP erfolgt anhand sogenannter Bänder, wobei A für Leadership, B für Management, C für Awareness und D für Disclosure steht.

Im Jahr 2022 erhielten wir für unsere Leistung den Score „B“. Wir bewegen uns damit auf einem Level mit dem europäischen Durchschnitt und sind besser als unsere direkte Peer Group bzw. liegen über dem globalen Durchschnitt. Besonders herausragend wurden wir u. a. in den Kategorien Scope-1-3-Emissionen sowie Emission reduction initiatives bewertet.





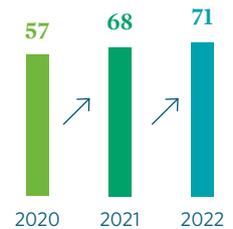
### Sustainalytics

Sustainalytics ist ein unabhängiger, innovativer Dienstleister von Responsible Investment Services. Bei der Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeitsleistungen von Unternehmen und Ländern berücksichtigt Sustainalytics alle drei Dimensionen des ESG-Ansatzes. Das ESG Risk Rating bewertet, wie groß und wirksam die Nachhaltigkeitsrisiken des Unternehmens sind. Hierfür unterteilt Sustainalytics in Risikokategorien: „vernachlässigbar“ für einen Score <10, „niedrig“ für Scores von 10–20, „medium“ (20–30), „high“ (30–40) und „schwerwiegend“ für Scores >40. Mit 6,7, zum Jahresende 2022 bewegen wir uns damit in der niedrigsten Risikokategorie. Vonovia befindet sich damit unter den absoluten Top-Performern der Branche und unter den Top 50 im globalen Vergleich über alle Branchen hinweg. Dies entspricht 85 Punkten im ESG Company Rating von Sustainalytics.



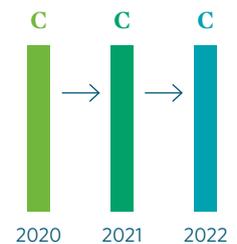
### S&P Global CSA

Das S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von rund 8.000 internationalen Unternehmen. In die Bewertung fließt die Performance in 24 (teils) branchenspezifischen Fragekategorien mit über 100 Fragen ein, die Unternehmen dabei leiten sollen, soziale und ökologische Herausforderungen mit der Unternehmensstrategie zusammenzubringen. Im Jahr 2022 konnte Vonovia die sehr gute Vorjahresplatzierung nochmals verbessern und 71 (2020: 68) von 100 möglichen Punkten erzielen. Damit befinden wir uns im 97. Perzentil. Über unsere Performance konnten wir auch die Positionierung im Dow Jones Sustainability Index Europe festigen.



### ISS ESG – Corporate Rating

ISS ESG untersucht das ESG-Management eines Unternehmens anhand von bis zu 100, häufig branchenspezifischen, Kriterien. Die Bewertungsspanne reicht von A+ bis D-, wobei B nur von sehr wenigen (und A von keinem) Unternehmen im Real-Estate-Sektor erreicht wird. Vonovia hat 2020 erstmals den Prime Status, der eine herausgehobene Performance im Vergleich zu den Peers verdeutlicht, erhalten. Seither konnten wir dieses gute Ergebnis verstetigen. Wir bewegen uns damit im zweitbesten (von zehn) Dezil unseres Sektors. Darüber hinaus wird uns ein sehr hohes Transparenzlevel bescheinigt.



### 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 2022 von ‚A‘ auf ‚AAA‘ hochgestuft. Damit bewegen wir uns in den Top 20 % unseres Sektors. MSCI hebt in der Bewertung von Vonovia besonders unsere Governance-Strukturen, unsere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -förderung sowie unsere robusten Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand hervor.





### **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 2020 dazu entschlossen, an dem Rating vorerst nicht mehr teilzunehmen. Unsere Begründung haben wir transparent auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#) kommuniziert. Wir stehen aber weiter in Kontakt mit GRESB und unterstützen mögliche Entwicklungen, die zu einer erneuten Anwendbarkeit für Wohnungsunternehmen führen.

Wir beteiligen uns weiterhin am Public Disclosure von GRESB und konnten hier auch 2022 die volle Punktzahl (100 %) für maximale Transparenz erhalten. Die daraus resultierende Bewertung von A (auf einer Skala von A bis E) führte zu Platz 1 im Vergleich der deutschen Wohnungsunternehmen und liegt über dem globalen Durchschnitt von B.

### **ESG-Indizes**



#### ***Dow Jones Sustainability Index Europe***

Die erneute Verbesserung im S&P CSA führte dazu, dass wir auch im Jahr 2022 unsere Positionierung im Dow Jones Sustainability Index (DJSI) Europe behaupten und festigen konnten. Der DJSI ist eine Gruppe von Aktienindizes, die sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Kriterien berücksichtigt und vom Verlagshaus Dow Jones und dem Schweizer Unternehmen S&P Global (ehemals SAM) 1999 ins Leben gerufen worden ist. S&P Global wählt dafür anhand von Positivkriterien die nachhaltigsten Unternehmen zur Aufnahme in den jeweiligen Index aus. Im DJSI Europe sind die zehn bestbewerteten immobilienwirtschaftliche Unternehmen gelistet.

#### ***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. Im ESG-Ranking firmiert Vonovia unter den Top 5 des Index (Stand 6. März 2023).

Darüber hinaus sind wir auch im STOXX Global ESG Leaders sowie im EURO STOXX ESG Leaders 50 gelistet.

# Über diesen Bericht

GRI 2-2, 2-3, 2-4, 2-5

## Inhalte und Struktur des Berichts

Dies ist unser achter Nachhaltigkeitsbericht. Er stellt unsere Unternehmensleistung auf Basis finanzieller und nicht-finanzieller Informationen dar. Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten zu anderen Marktteilnehmern zu ermöglichen.

Der vorliegende Bericht stellt konsolidiert die Aktivitäten und Leistungen der [Vonovia SE](#), Europas führendem privaten Wohnungsunternehmen, dar. Durch den Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen SE, die seit dem 30. September 2021 zum Vonovia Konzern gehört, ist diese in die konsolidierte Berichterstattung integriert.

Thematische Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsberichts bilden die fünf Handlungsfelder, die wir im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse – entsprechend den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) für die Auswahl → **wesentlicher Themen** – identifiziert haben:

- > Umwelt und Klima
- > Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
- > Wohnraum und Kunden
- > Unternehmenskultur und Mitarbeitende
- > Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften

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 Universal Standards (in ihrer Fassung von 2021) der Global Reporting Initiative (GRI). Den entsprechenden → **GRI-Content-Index** finden Sie im Anhang dieses Berichts. Die GRI haben wir über die Anwendung der GRI-Standards und die Veröffentlichung des vorliegenden Berichts informiert.

Der Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia erscheint jährlich. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2022 (1. Januar bis 31. Dezember 2022) und schließt damit lückenlos an den [Nachhaltigkeitsbericht 2021](#) an, der im April 2022 veröffentlicht wurde.

Die Vonovia SE ist darüber hinaus als kapitalmarktorientiertes Unternehmen verpflichtet, Angaben gemäß §§ 315b, 315c i. V. m. §§ 289c bis 289e HGB (sogenannte nichtfinanzielle Konzernerkklärung) zu machen. Die erforderlichen Reportinganforderungen wurden im Rahmen des Lageberichts im [Geschäftsbericht 2022](#), der am 17. März 2023 veröffentlicht wurde, umgesetzt.

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

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

Die Erhebung und Berechnung der Umweltkennzahlen erfolgte leitend durch das Controlling sowie unterstützend durch die Bereiche Flächenmanagement, Portfoliomanagement, Portfoliocontrolling, Technischer Service, Vonovia Energie- und Service GmbH, Kundenservice, Datenmanagement, Development/Neubau, Geschäftsentwicklung, Einkauf und Wohnumfeld-Service. Die Kennzahlen im Bereich Mitarbeiter wurden über die Personalabteilung erfasst und konsolidiert. Für das Thema Arbeitssicherheit steuerten ergänzend das Flächenmanagement und der Technische Service weitere Informationen zu. Die gesellschaftlichen Kennzahlen wurden von den Bereichen Portfoliomanage-

ment, Unternehmenskommunikation und Nachhaltigkeit/Strategie erhoben. Aussagen über das Lieferantenmanagement (Beschaffung) erstellte der Zentrale Einkauf. Kennzahlen aus dem Bereich Governance lieferte der Bereich Recht bzw. das Vorstands- und Aufsichtsratsbüro.

Sowohl die nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht als auch die quantitativen Angaben zu Nachhaltigkeitsinformationen im Nachhaltigkeitsbericht sind Gegenstand einer Prüfung durch den Abschlussprüfer KPMG. Einen entsprechenden Beschluss fasste der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17. März 2022 (siehe [Bericht des Aufsichtsrats](#)). Der Prüfungsumfang im Rahmen dieses Nachhaltigkeitsberichts umfasst alle Informationen, die im Abschnitt „Kennzahlen“ bereitgestellt werden – mit Ausnahme der dazugehörigen Angaben und Verweise im GRI-Inhaltsindex. Ergänzt wird der Prüfungsumfang um das Kapitel „Über diesen Bericht“. Hiervon ausgenommen ist jedoch die Überprüfung der GRI-Konformität, was auch den Ausschluss der Konformitätsprüfung der Wesentlichkeitsanalyse mit den GRI Universal Standards umfasst. Bereits im Rahmen der Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung [Prüfung der nichtfinanziellen Konzernklärung](#) wurde die Wesentlichkeitsanalyse, die mit als Ausgangsgrundlage zur Bestimmung der wesentlichen Themen nach GRI diente, nach HGB-Vorschriften testiert. Der hier beschriebene Prüfungsumfang wurde mit begrenzter Sicherheit geprüft (siehe [Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers](#)). Jegliche Verweise auf Inhalte außerhalb dieser gekennzeichneten Abschnitte stellen weiterführende Informationen dar und sind nicht Teil der durch KPMG durchgeführten Prüfung.

#### Organisatorische Systemgrenzen/Konsolidierungskreis

Die vorliegenden Kennzahlen fokussieren sich auf die Tätigkeiten der Vonovia SE in Deutschland, Österreich und Schweden nach dem Financial-Control-Ansatz.

Dies umfasst die in der [Anteilsbesitzliste](#) im Geschäftsbericht 2022 aufgeführten Gesellschaften, die auch in den Konzernabschluss einbezogen werden. Entitäten mit Minderheitsanteilen werden nicht berücksichtigt. Ebenso nicht berücksichtigt werden im Eigentum Dritter befindliche Wohnungen.

Die Deutsche Wohnen SE ist von der konsolidierten Berichterstattung mit erfasst. Ausnahme sind hier alle Teilgesellschaften der Deutsche Wohnen SE, die sich dem Segment Pflege zuordnen lassen, sowie die SYNVIA-Gesellschaften. Darüber hinaus war das Jahr 2022 von der Integration von Prozessen in zahlreichen Teilbereichen geprägt, so dass insbesondere zu einzelnen spezifischen Programmstrukturen und Kennzahlen keine Aussagen für den Teilkonzern Deutsche Wohnen getroffen werden können. Dies wird erst nach vollständiger Anpassung der Prozessstrukturen für das Berichtsjahr 2023 möglich sein. Wir weisen in den Kennzahlentabellen explizit auf den jeweiligen Scope der Kennzahlen hin. Die berichteten Kennzahlen für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 beziehen sich auf den Vonovia Konzern ohne Deutsche Wohnen.

Für einzelne Kennzahlen erfolgte im Berichtsjahr eine methodische Anpassung – insbesondere beim Portfolio für die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Intensität, beim Anteil erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung, beim Abfallaufkommen und beim Wasserverbrauch. Im Bereich des Geschäftsbetriebs erfolgte eine methodische Anpassung v. a. bei der Berechnung der Verbräuche in der mobilen Verbrennung. Wir weisen in der jeweiligen Kennzahlentabelle detailliert auf die entsprechenden Änderungen hin.

Grundsätzlich erfolgt die Datenaggregation auf Länderebene und konsolidiert die Informationen auf dieser sowie auf Gesamtkonzernenebene. Für Daten mit Bezug auf unsere Gebäude bedeutet dies eine Aufteilung des Scopes (anhand der Mietfläche) von 86,6 % für Deutschland, 4,9 % für Österreich und 8,6 % für Schweden. Mit Bezug auf Personalkennzahlen (anhand Headcount) beträgt der jeweilige Scope 92,5 % für Deutschland, 3,2 % für Österreich und 4,3 % für Schweden.

Die grundsätzliche Definition des Berichtsumfangs des Nachhaltigkeitsberichts zu den konsolidierten Gesellschaften wird regelmäßig für den jeweils nächsten Berichtszyklus überprüft und gegebenenfalls angepasst.

# Kennzahlen

In diesem Kapitel finden Sie ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen unseres Unternehmens. Wir berichten diese differenziert nach Ländern (Deutschland, Österreich und

Schweden) sowie konsolidiert für den Gesamtkonzern. Für die Berichtsjahre 2020 und 2021 sind die Werte von Deutsche Wohnen noch nicht mitberücksichtigt.

## Portfoliobeschreibung

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Übergeordnete Kennzahlen <sup>1)</sup></b>							
Anzahl Gebäude <sup>2)</sup>	Anzahl	51.765	51.003	64.529	61.419	1.515	1.595
Anzahl Mieteinheiten	Anzahl	422.252	420.441	557.362	493.754	22.006	41.602
davon Wohnen	%	98,4	98,5	98,4	98,8	97,3	94,8
davon Gewerbe	%	1,6	1,5	1,6	1,2	2,7	5,2
Mietfläche	m <sup>2</sup>	27.545.128	27.422.827	35.712.539	30.916.044	1.737.266	3.059.229
davon Wohnen	%	96,4	96,4	96,3	97,0	90,9	92,1
davon Gewerbe	%	3,6	3,6	3,7	3,0	9,1	7,9
Altersklassenverteilung Wohnungsbestand	Anzahl	415.688	413.967	548.524	487.659	21.412	39.453
davon bis 1939	%	12,1	12,0	19,4	21,3	8,4	1,6
davon 1940-1949	%	2,3	2,2	2,2	2,1	6,7	1,5
davon 1950-1959	%	25,7	25,7	22,9	25,0	6,1	5,9
davon 1960-1969	%	22,2	22,2	20,5	19,2	10,5	41,5
davon 1970-1979	%	19,7	19,7	17,0	15,3	11,8	40,9
davon 1980-1989	%	8,9	8,9	9,2	9,0	19,1	6,1
davon 1990-1999	%	7,5	7,5	7,0	6,8	19,7	2,0
davon 2000-2009	%	0,8	0,8	0,7	0,5	7,0	0,0
davon 2010-2019	%	0,7	0,6	0,5	0,3	5,6	0,2
davon ab 2020	%	0,1	0,5	0,7	0,5	5,1	0,2
Anzahl denkmalgeschützter Gebäude	Anzahl	4.456	4.461	8.779	8.759	20	0

1) Gesamter Bestand inkl. denkmalgeschützter Gebäude, exkl. reiner Parkgebäude. 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA).

2) Deutschland und Österreich definiert nach Hausaufgängen, in Schweden nach Gebäudeköpern.

## Umwelt

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

Im Folgenden finden Sie die Umweltkennzahlen – differenziert nach Kennzahlen für die Treibhausgasbilanz, den

Gebäudebestand (Portfolio), für das Development/Neubau, für den Geschäftsbetrieb sowie für erneuerbare Energien. Zu den hier dargestellten ausgewählten Kennzahlen sowie zur Anwendung der Empfehlungen der TCFD finden Sie inhaltliche Erläuterungen im Kapitel → **Umwelt und Klima**.

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

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Treibhausgas-Bilanz</b>					305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5		
<b>Emissionen Scope 1+2+3</b>							
<b>Gesamt Portfolio + Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>1.053.362</b>	<b>1.021.851</b>	<b>1.161.014</b>	<b>1.054.237</b>	<b>73.682</b>	<b>33.095</b>
davon Emissionen Portfolio <sup>1)</sup>	t CO <sub>2</sub> e	1.021.319	988.942	1.125.235	1.019.431	73.308	32.496
davon Emissionen Geschäftsbetrieb <sup>1)</sup>	t CO <sub>2</sub> e	32.043	32.910	35.779	34.806	374	599
<b>Intensitäten <sup>1)</sup></b>							
Emissionen pro Mietfläche Portfolio	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	37,1	36,1	31,5	33,0	42,2	10,6
Emissionen pro Mieteinheit Portfolio	kg CO <sub>2</sub> e/ME	2.419	2.352	2.019	2.065	3.331	781
Emissionen pro Mio. € Segmenterlöse	t CO <sub>2</sub> e/Mio. €	234	190	180	196	106	90
<b>Emissionen Scope 1+2</b>							
<b>Gesamt Portfolio + Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>904.241</b>	<b>878.003</b>	<b>909.438</b>	<b>833.223</b>	<b>45.578</b>	<b>30.637</b>
davon Emissionen Portfolio	t CO <sub>2</sub> e	877.216	850.106	880.370	804.807	45.360	30.203
davon Emissionen Geschäftsbetrieb	t CO <sub>2</sub> e	27.025	27.897	29.068	28.416	217	435
<b>Scope 1 (direkte Emissionen)</b>							
<b>Gesamt Portfolio + Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>487.058</b>	<b>468.980</b>	<b>547.110</b>	<b>523.096</b>	<b>23.595</b>	<b>418</b>
<b>Scope 1 Portfolio</b>							
<b>Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>466.848</b>	<b>448.790</b>	<b>526.253</b>	<b>502.760</b>	<b>23.493</b>	<b>0</b>
davon Wärme Erdgas (ME)	%	87,5	88,6	92,0	92,9	74,0	-
davon Wärme Heizöl (ME)	%	9,8	9,4	7,0	6,1	25,1	-
davon Wärme Kohle (ME)	%	2,8	2,0	1,0	1,0	0,2	-
davon Wärme Sonstige (ME) <sup>2)</sup>	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	-
<b>Scope 1 Geschäftsbetrieb</b>							
<b>Verbrennungsprozesse Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>20.211</b>	<b>20.190</b>	<b>20.857</b>	<b>20.337</b>	<b>102</b>	<b>418</b>
davon mobile Anlagen	%	94,6	94,5	92,8	92,8	52,1	100,0
davon stationäre Anlagen	%	5,4	5,5	7,2	7,2	47,9	0,0
<b>Scope 2 (indirekte Emissionen aus Energiebezug) <sup>3)</sup></b>							
<b>Gesamt Portfolio + Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>417.183</b>	<b>409.023</b>	<b>362.328</b>	<b>310.126</b>	<b>21.983</b>	<b>30.219</b>
<b>Scope 2 Portfolio</b>							
<b>Energiefieferung <sup>4)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>410.369</b>	<b>401.316</b>	<b>354.117</b>	<b>302.047</b>	<b>21.867</b>	<b>30.203</b>
davon Fernwärme (ME)	%	92,9	93,8	92,9	95,1	79,4	80,3
davon Wärme Strom (ME)	%	5,1	4,2	4,1	3,6	15,7	0,6
davon Strom (Allgemeinflächen) <sup>4)</sup>	%	2,0	2,0	2,8	1,3	4,7	16,4
davon Wärme Sonstige (ME) <sup>2)</sup>	%	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	2,7
<b>Scope 2 Geschäftsbetrieb</b>							
<b>Energiefieferung (location-based)</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>6.814</b>	<b>7.707</b>	<b>8.211</b>	<b>8.079</b>	<b>115</b>	<b>16</b>
davon Strom	%	49,6	49,8	70,9	70,9	61,8	100,0
davon Fernwärme	%	50,4	50,2	29,1	29,1	38,2	0,0
<b>Energiefieferung (market-based)</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>1.437</b>	<b>1.726</b>	<b>1.015</b>	<b>1.015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon Strom <sup>6)</sup>	%	100,0	100,0	100,0	100,0	-	-
davon Fernwärme <sup>7)</sup>	%	-	-	-	-	-	-

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Scope 3 (andere indirekte Emissionen)</b>							
<b>Gesamt Portfolio + Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>149.120</b>	<b>205.577</b>	<b>376.929</b>	<b>272.608</b>	<b>100.796</b>	<b>3.525</b>
<b>3.1 Emissionen aus bezogenen Gütern und Dienstleistungen<sup>8)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>n.a.</b>	<b>61.729</b>	<b>125.354</b>	<b>51.594</b>	<b>72.693</b>	<b>1.067</b>
<b>3.3. Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1+2)<sup>9)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>113.325</b>	<b>109.543</b>	<b>223.795</b>	<b>202.040</b>	<b>19.366</b>	<b>2.388</b>
<b>Portfolio</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>109.018</b>	<b>105.240</b>	<b>217.950</b>	<b>196.357</b>	<b>19.300</b>	<b>2.293</b>
davon Vorkette Erdgas (ME)	%	89,5	90,4	53,1	55,0	39,5	0,0
davon Vorkette Fernwärme (ME)	%	-	-	41,4	40,4	45,0	100,0
davon Vorkette Heizöl (ME)	%	8,6	8,2	3,5	3,1	7,7	0,0
davon Vorkette Strom (ME)	%	-	-	1,2	0,8	5,7	0,0
davon Vorkette Kohle (ME)	%	1,9	1,4	0,4	0,4	0,0	0,0
davon Vorkette Strom Allgmeinflächen	%	-	-	0,4	0,3	1,4	0,0
davon Vorkette Wärme Sonstige (ME) <sup>2)</sup>	%	-	-	0,1	0,0	0,8	0,0
<b>Geschäftsbetrieb</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>4.308</b>	<b>4.304</b>	<b>5.845</b>	<b>5.683</b>	<b>67</b>	<b>95</b>
davon Vorkette Diesel (mobil)	%	88,3	87,7	64,6	65,5	3,5	55,1
davon Vorkette Strom (stationär, location-based)	%	-	-	13,3	13,3	26,5	0,0
davon Vorkette Fernwärme (stationär, location-based)	%	-	-	10,5	10,5	29,6	0,0
davon Vorkette Erdgas/Heizöl (stationär)	%	5,9	6,0	5,9	5,8	25,0	0,0
davon Vorkette Benzin (mobil)	%	5,8	6,3	5,6	4,9	15,1	44,9
davon Vorkette Strom (mobil)	%	-	-	0,1	0,1	0,3	0,0
<b>3.6. Dienstreisen<sup>10)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>710</b>	<b>709</b>	<b>866</b>	<b>707</b>	<b>90</b>	<b>70</b>
davon per Privatfahrzeug	%	83,1	86,1	69,1	73,6	42,7	57,6
davon per Flugzeug	%	15,3	13,8	30,8	26,4	56,2	42,4
davon per Bahn	%	1,6	0,0	0,1	0,0	1,1	0,0
<b>3.13. Downstream geleaste Wirtschaftsgüter<sup>11)</sup> WEG</b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>35.085</b>	<b>33.596</b>	<b>26.915</b>	<b>18.267</b>	<b>8.648</b>	<b>0</b>
davon Erdgas (ME)	%	59,4	60,6	64,8	69,0	56,0	-
davon Fernwärme (ME)	%	28,2	27,9	21,2	15,3	33,8	-
davon Heizöl (ME)	%	6,8	6,1	7,5	9,4	3,4	-
davon Wärme Strom (ME)	%	4,4	4,3	5,4	4,9	6,3	-
davon Kohle (ME)	%	1,2	1,1	0,9	1,4	0,0	-
davon Wärme Sonstige (ME) <sup>2)</sup>	%	0,0	0,0	0,1	0,0	0,5	-

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

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

Vollständige Umstellung der Emissionsberechnung Region Deutschland ab 2020 und Österreich ab 2021 auf GEMIS 5.0, daher eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren (Erläuterung auf Seite 108).

- 1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA). Exkl. Emissionen aus bezogenen Gütern und Dienstleistungen (Scope 3.1).
- 2) Sonstige im Bereich direkte Verbrennung i. W. Holz und Pelletheizungen. Im Bereich Wärmelieferung i. W. Luft-, Wasser- oder Erdwärmepumpe.
- 3) 2020 und 2021 ohne separaten Ausweis der Vorkette bei Energielieferung. Für die Berechnung der Gesamtsumme der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Geschäftsprozessen wurde zugunsten der Vollständigkeit die Berechnung nach location-based-Ansatz verwendet.
- 4) Berechnung anhand von versorgerspezifischen Emissionsfaktoren (market-based), wenn in qualifizierter Form vorliegend. Ansonsten Verwendung standortspezifischer Emissionsfaktoren (location-based).
- 5) Für die Region Deutschland alle über die VESG gehandelten Mengen mittels Herkunftsnachweis 100 % Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht.
- 6) Für Standorte in der Region Österreich: 100 % Ökostrom.
- 7) Durch fehlende Versorgerangaben/-zertifikate können die Scope-2-Emissionen für Fernwärme nicht gem. market-based-Berechnung ausgewiesen werden.
- 8) Davon 100 % aus Emissionen verursacht durch Neubau/Development.
- 9) Anstieg 2022 gegenüber Vorjahren aufgrund separatem Ausweis der Vorkette bei Energielieferung (Scope 2). Enthält die brennstoff- und energiebezogenen Emissionen des gesamten Portfolios (inkl. WEG-Anteil), jeweils stationäre Verbrennung.
- 10) Ab 2021 Region Schweden enthalten. Korrektur der Zuordnung der Angaben bei den Emissionskategorien "davon per Privatfahrzeug" und "davon per Bahn" für die Vorjahre.
- 11) 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.

### Erläuterungen zur Treibhausgasbilanz

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

Bei der Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen haben wir seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 eine Umstellung des Emissionsfaktors für Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) von der energiebezogenen Allokationsmethode auf die Carnot-Allokationsmethode vorgenommen. Entsprechend sind die Werte für die Jahre 2021 und 2020 nicht direkt mit denen der vorangegangenen Jahre vergleichbar.

Für die Berechnung der Emissionen wurden überwiegend die CO<sub>2</sub>e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 5.0 angewandt. GEMIS (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme) ist ein international anerkanntes Bilanzierungsmodell für Energie- und Stoffströme mit integrierter Datenbank. Das Bilanzierungsmodell berechnet für alle Prozesse und Szenarien sogenannte Lebenswege (life cycles), das heißt, es berücksichtigt von der Primärenergie- bzw. Rohstoffgewinnung bis zur Nutzenergie bzw. Stoffbereitstellung alle wesentlichen Schritte und bezieht auch den Hilfsenergie- und Materialaufwand zur Herstellung von Energieanlagen und Transportsystemen mit ein. Die GEMIS-Daten wurden aufgrund der Empfehlung durch die Initiative

Wohnen 2050, ihrer allgemeinen Akzeptanz sowie aus Gründen der Aktualität und Konsistenz gewählt. Sollten vereinzelt andere Emissionsfaktoren Anwendung finden, so ist dies entsprechend gekennzeichnet.

### Portfolio

Die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der Emissionen des Portfolios erfolgt entsprechend der Kategorisierung „Financial Control Approach“. Dementsprechend sind die Emissionen, die durch den Betrieb des Portfolios entstehen, in Scope 1 und Scope 2 auszuweisen. Dies erfolgt mit Blick auf die tatsächlich ausgeübte finanzielle Kontrolle über das Portfolio, die für einen überwiegenden Anteil der Flächen des Portfolios (Region Deutschland 98%, Region Österreich 83%, Region Schweden 100%) gegeben ist. Für den Rest des Portfolios, der sich im Minderheitseigentum befindet, erfolgt die Berichterstattung der Emissionen weitestgehend im Rahmen des Scope 3. Für den Bestand von Deutsche Wohnen liegen uns diese Daten nicht in auswertbarer Form vor, daher haben wir alle direkten und indirekten Emissionen dieses Teilportfolios außerhalb des Scope 3<sup>13</sup> aufgeführt. Für die Berechnung der Market-based-Emissionen von Fernwärme und des Allgemeinstroms wurden die konkreten Emissionsfaktoren der Versorger zur Emissionsberechnung herangezogen.

### Geschäftsbetrieb

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

## Umweltkennzahlen Portfolio

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieverbrauch im Portfolio <sup>1)</sup></b>					302-2, 302-3		
<b>Energieverbrauch <sup>2)</sup></b>	MWh	4.548.951	4.447.794	5.516.630	4.630.713	323.463	562.454
davon aus erneuerbaren Quellen <sup>3)</sup>	%	2,0	2,1	10,7	6,5	28,0	35,2
<b>Energieintensität</b>							
<b>Energieintensität Mietfläche</b>	kWh/m <sup>2</sup>	165,1	162,2	154,5	149,8	186,2	183,9
<b>Energieintensität je Mieteinheit</b>	MWh/ME	10,8	10,6	9,9	9,4	14,7	13,5
<b>Wärmeverbrauch im Portfolio <sup>4)</sup></b>							
<b>Wärmeverbrauch im Portfolio</b>	MWh	4.433.194	4.325.611	5.365.043	4.548.085	317.094	499.863
davon aus erneuerbaren Quellen <sup>3)</sup>	%	-	-	8,8	4,9	26,8	32,1
Erdgas	MWh	2.090.876	2.034.751	2.507.943	2.394.422	113.520	0
Fernwärme	MWh	2.029.574	2.015.140	2.620.895	1.986.831	147.260	486.804
davon aus erneuerbaren Quellen <sup>3)</sup>	%	-	-	17,8	11,6	52,0	32,7
Heizöl	MWh	181.555	167.659	148.415	123.565	24.849	0
Strom	MWh	74.596	67.541	55.785	28.687	24.706	2.391
davon aus erneuerbaren Quellen	%	57,9	63,5	63,6	45,1	85,4	59,8
Kohle	MWh	37.367	26.817	14.737	14.580	157	0
Sonstige <sup>5)</sup>	MWh	19.226	13.703	17.269	0	6.601	10.668
<b>Stromverbrauch Allgemeinflächen</b>							
<b>Stromverbrauch Allgemeinflächen</b>	MWh	115.757	122.182	151.587	82.627	6.369	62.591
davon aus erneuerbaren Quellen <sup>6)</sup>	%	77,3	76,9	79,5	94,0	85,4	59,8

1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA).

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

3) Erneuerbare Energie Fernwärme Deutschland und Schweden anhand Angaben der jeweiligen Fernwärmeversorger (market based approach), für Österreich location-based approach nach Daten des Bundesministerium für Klimaschutz (BMK). Für 2020 und 2021 liegen keine Angaben zum Anteil erneuerbarer Energien in der Fernwärme vor, daher mit „-“ ausgewiesen.

4) Bei der Berechnung der genutzten Wärmeenergie wurden die Mietflächen entsprechend GEG 2020 § 82 (2) mittels 20 % Aufschlag für die Allgemeinflächen auf die gesamte Gebäudefläche hochgerechnet. Nenner dieser Kennzahl bleibt aber die Mietfläche ohne Allgemeinflächen. Erneuerbare Energie Strom jeweils location-based.

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

6) Berechnung anhand des Anteils erneuerbarer Energien im schwedischen Strommixes lt. schwedischer Energieagentur, im österreichischen Strommixes lt. Stromkennzeichnungsbericht E-Control 2021 (jeweils location-based approach). Für die Region Deutschland alle über die VESG gehandelten Mengen mittels Herkunftsnachweis 100 % Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Sanierungen</b>							
Anzahl modernisierte Gebäude <sup>1)</sup>	Anzahl	1.382	1.152	850	804	15	31 <sup>2)</sup>
Anzahl modernisierte Mieteinheiten <sup>1)</sup>	Anzahl	11.299	9.420	7.436	6.821	332	283 <sup>2)</sup>
Mietfläche modernisiert <sup>1)</sup>	Mio. m <sup>2</sup>	0,69	0,58	0,44	0,40	0,02	0,02 <sup>2)</sup>
Anzahl der Mieteinheiten mit Heizungserneuerungsprojekten <sup>1)</sup>	Anzahl	7.247	5.025	2.924	2.115	156	653 <sup>2)</sup>
Sanierungsquote <sup>1)</sup>	%	2,7	2,2	1,8	1,9	1,5	0,7 <sup>2)</sup>
Investition in den Bestand <sup>3)</sup>	Mio. €	1.500,4	1.425,0	1.693,6	1.403,2	68,9	221,5
Investitionsintensität Bestand	€/m <sup>2</sup> /a	56,6	53,8	49,1	46,6	43,7	78,5
davon Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzerhalt	Mio. €	592,0	666,4	856,2	704,4	66,9	84,9
Instandhaltungsintensität	€/m <sup>2</sup> /a	22,3	25,2	24,8	23,4	42,4	30,1
davon Aufwendungen Modernisierung	Mio. €	908,4	758,6	837,4	698,8	2,0	136,6
Modernisierungsintensität	€/m <sup>2</sup> /a	34,2	28,7	24,3	23,2	1,3	48,4

1) Angaben für 2020 bis 2022 exkl. Deutsche Wohnen.

2) Berücksichtigt wurden für die Region Schweden analog zu den Vorjahren Sanierungen und Modernisierungen mit einer gesamten Investitionssumme von mehr als 500 € pro m<sup>2</sup> Mietfläche pro Wirtschaftseinheit.

3) Alle folgenden Investitionen und Intensitäten für 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNIVIA).

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieeffizienzstandards nach Endenergieeffizienzklasse <sup>1)</sup></b>							
Mietfläche	m <sup>2</sup>	27.545.128	27.422.827	35.711.977	30.915.483	1.737.266	3.059.229
davon Energieklasse A+	%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,4	0,0
davon Energieklasse A	%	0,8	1,0	1,1	1,1	2,8	0,0
davon Energieklasse B	%	7,7	9,5	10,5	11,4	11,6	1,0
davon Energieklasse C	%	18,9	20,5	21,5	23,5	12,0	6,5
davon Energieklasse D	%	24,8	23,9	25,6	25,6	16,5	30,7
davon Energieklasse E	%	18,7	18,1	18,9	17,9	9,2	34,6
davon Energieklasse F	%	11,6	10,1	10,4	9,9	10,9	15,4
davon Energieklasse G	%	4,7	4,4	3,3	3,2	9,7	0,7
davon Energieklasse H	%	3,2	2,7	1,8	1,5	10,5	0,0
davon nicht ausgewiesen	%	9,3	9,6	6,9	5,9	16,3	11,1

1) Bestand inkl. denkmalgeschützter Gebäude exkl. reiner Parkgebäude. Einordnung aller Gebäude nach deutscher Endenergieklasseneinteilung. Keine Like-for-like-Betrachtung, daher wird die Veränderung auch über Ankäufe beeinflusst. 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNIVIA).

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Wasserverbrauch Portfolio <sup>1)</sup></b>							303-5
Wasserverbrauch <sup>2)</sup>	Mio. m <sup>3</sup>	33,8	33,7	42,2	34,5	2,5	5,3
Wasserintensität <sup>2)</sup>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,23	1,23	1,18	1,12	1,42	1,72

- 1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).
- 2) Umstellung der Hochrechnung im Vergleich zur Herangehensweise im Vorjahresbericht von Gebäude- auf Wirtschaftseinheitsebene bei nicht vorliegenden Ablesedaten in Deutschland und Österreich. Entsprechend wurden Wasserverbrauch und Wasserintensität für die Jahre 2020 und 2021 korrigiert.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Abfallaufkommen Portfolio <sup>1)</sup></b>							306-3
<b>Abfallaufkommen</b>	t	<b>386.594</b>	<b>385.363</b>	<b>519.497</b>	<b>470.728</b>	<b>21.947</b>	<b>26.822</b>
davon Restmüll	%	35,0	34,1	34,6	33,6	36,3	50,6 <sup>2)</sup>
davon Altpapier	%	13,5	13,6	13,8	13,5	15,4	16,9
davon Recycling <sup>3)</sup>	%	25,4	22,5	23,0	23,5	20,2	17,4
davon Biomüll	%	26,2	29,7	28,6	29,4	28,1	15,1
<b>Recyclingquote <sup>4)</sup></b>	%	<b>65,0</b>	<b>65,9</b>	<b>65,4</b>	<b>66,4</b>	<b>63,7</b>	<b>49,4</b>

- 1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA); Restatement für die Werte 2020 und 2021 für Deutschland aufgrund Methodenumstellung im Jahr 2022: Berechnung erfolgt ab 2022 auf Basis von im Rahmen der Nebenkostenabrechnung mitgelieferten Verbrauchsdaten; Korrektur der Werte 2020 und 2021 anhand von hochgerechneten Angaben des Statistischen Bundesamtes. Aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit basieren die Berechnungen für Österreich und Schweden weiterhin größtenteils auf statistischen Angaben.
- 2) Bildet Restmüllaufkommen inklusive Sperrmüll und Verbrennung zur Energiegewinnung ab.
- 3) Region Deutschland und Österreich: Glas, Verpackung, Metalle, Holz, Kunststoffe, Textilien. Region Schweden: Material aus Recyclingzentren und Verpackungsabfälle.
- 4) Berechnung Recyclingquote über Anteil am Abfallaufkommen in Tonnen. Die Recyclingquote berücksichtigt neben dem Recyclingaufkommen ebenso die Wiederverwendbarkeit von Altpapier und Biomüll.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
<b>Grünflächenbestand (in Deutschland) <sup>1)</sup></b>					
<b>Grünflächen <sup>2)</sup></b>	Mio. m <sup>2</sup>	<b>18.876.435</b>	<b>18.586.918</b>	<b>18.392.150</b>	<b>-1,0 %</b>
davon Rasen	%	76,6	76,8	77,2	0,5 %
davon Hecken	%	1,4	1,4	1,5	7,1 %
davon Gehölz	%	22,0	21,7	21,3	-1,8 %
<b>Versiegelungsgrad der Grundstücke <sup>3)</sup></b>	%	<b>42,6</b>	<b>43,1</b>	<b>44,2</b>	<b>2,6 %</b>
<b>Bäume auf Bestandsflächen</b>	Anzahl	<b>214.895</b>	<b>214.890</b>	<b>211.028</b>	<b>-1,8 %</b>
durchschnittl. Kronendurchmesser	m	-	7,3	7,2	-1,4 %
Anteil klimaresilienter Bäume <sup>4)</sup>	%	-	40,2	40,9	1,7 %
<b>Spielplätze</b>	Anzahl	<b>1.224</b>	<b>1.280</b>	<b>1.478</b>	<b>15,5 %</b>

- 1) Exkl. Deutsche Wohnen.
- 2) Ohne Dach- und Fassadenbegrünung; ohne Flächen in Mieterpflege (z. B. Mietergärten).
- 3) Definition Versiegelungsgrad: Bedeckung der Erdoberfläche mit undurchlässigen Materialien in Bezug auf die Fläche des Flurstücks.
- 4) Klimaresiliente Geholzarten anhand Ausweisung im Produkthandbuch, z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche oder Baum-Hasel.

## Development und Neubau

### Fertigstellung Neubau

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Allgemeine Projektdaten</b>							
Mieteinheiten <sup>1)</sup>	Anzahl	2.096	2.201	3.776	1.837	1.798	141
Mietfläche	m <sup>2</sup>	156.828	153.651	266.504	122.145	136.881	7.478
davon Wohnen	%	88,9	98,8	96,4	98,4	94,3	99,0
davon Gewerbe	%	5,5	0,5	2,8	0,9	4,5	1,0
davon soziale Einrichtungen <sup>2)</sup>	%	5,6	0,7	0,9	0,6	1,2	0,0
Gesamte Grundstücksflächen	m <sup>2</sup>	199.113	119.995	166.379	124.406	38.985	2.988
davon Grünfläche	%	27,9	29,7	21,6	25,2	10,6	12,6
Aufwendungen Neubau	Mio. €	435,5	526,6	607,1	229,6	194,1	17,4

<b>Energie und Wärmeversorgung</b>								304-2
Mietfläche ohne Aufstockungen	m <sup>2</sup>	134.297	134.669	240.998	101.703	136.881	2.413	
davon Fernwärme <sup>3)</sup>	%	65,1	50,7	59,6	62,9	56,5	100,0	
davon mit erneuerbaren Energieträgern/Hybridsystemen <sup>4)</sup>	%	14,9	19,5	14,6	26,6	6,0	0,0	
davon fossile Energieträger <sup>5)</sup>	%	20,1	29,8	25,7	10,5	37,5	0,0	
davon Primärenergiebedarf ≤30 kWh/m <sup>2</sup> a	%	25,6	35,9	41,8	60,1	28,9	0,0	
davon Primärenergiebedarf >30 und ≤50 kWh/m <sup>2</sup> a	%	41,2	45,5	38,6	38,6	39,4	0,0	
davon Primärenergiebedarf >50 und ≤75 kWh/m <sup>2</sup> a	%	23,7	9,9	12,2	1,3	18,7	100,0	
davon Primärenergiebedarf >75 kWh/m <sup>2</sup> a	%	9,5	8,6	7,4	0,0	13,0	0,0	
Durchschnittlicher Primärenergiebedarf <sup>6)</sup>	kWh/m <sup>2</sup> a	35,7	38,6	37,7	27,5	45,0	58,0	
Installierte Leistung Photovoltaik-Anlagen	kWp	233	255	825	505	319	0	

<b>Mobilität <sup>7)</sup></b>							
Anteil Projekte mit E-Ladestationen <sup>8)</sup>	%	32,3	29,6	38,6	34,5	42,9	100,0
Anteil Projekte mit Leerverrohrung für E-Ladestationen	%	25,8	25,9	63,6	58,6	71,4	100,0
Anzahl Fahrradabstellplätze pro Mieteinheit	Ø	1,7	1,7	2,1	2,2	2,1	2,0
Anzahl Fahrzeugstellplätze pro Mieteinheit	Ø	0,9	0,6	0,7	1,0	0,5	0,7
Gehminuten zur nächsten öffentlichen Verkehrsanbindung	Ø	3,4	3,9	4,1	3,6	4,6	5,0

- 1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNIVA).
- 2) Kategorie umfasst Kindergärten, Schulen, Heime und vergleichbare Einrichtungen.
- 3) Separate Darstellung, da in Fernwärmeversorgung sowohl erneuerbare als auch fossile Energieträger einfließen können.
- 4) Mindestens anteilige Versorgung durch erneuerbare Energieträger: Biogas, Biomasse, Holzpellets und Wärmepumpe (Zusatzbedingung: Wärmepumpe muss tw. mit EE versorgt werden (Solarthermie, Erdwärme, PV o. ä.)).
- 5) Fossile Energieträger: Erdgas, Erdöl, nicht erneuerbar generierter Strom.
- 6) Bezogen auf fertiggestellte Mietfläche ohne Aufstockungen und ohne reine Gewerbegebäude (analog Sustainability-Performance-Index-Indikator).
- 7) Berechnet ausschließlich auf Basis der fertiggestellten Projekte ohne Berücksichtigung von Aufstockungsprojekten.
- 8) E-Ladestationen können öffentlich zugänglich oder einem privaten Stellplatz zugeordnet sein.

## Projektpipeline Neubauten

Kennzahlen	Einheit	2022	2022 nach Ländern		
			Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Projekt-Pipeline Neubauten <sup>1)</sup></b>					
Mieteinheiten	Anzahl	9.846	9.018	666	162
Mietfläche	m <sup>2</sup>	750.780	701.869	41.852	7.059
davon Wohnen	%	85,4	84,8	92,5	100,0
davon Gewerbe	%	13,4	13,9	7,5	0,0
davon soziale Einrichtungen <sup>2)</sup>	%	1,2	1,3	0,0	0,0
davon Fertigstellung 2023	%	34,5	30,0	100,0	100,0
davon Fertigstellung 2024	%	38,2	40,8	0,0	0,0
davon Fertigstellung 2025	%	22,1	23,7	0,0	0,0
davon Fertigstellung nach 2025	%	5,2	5,5	0,0	0,0

- 1) Projekte in Bau und Projekte mit geplantem Baubeginn im Jahr 2023. Inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Sowohl Projekte „to hold“ als auch „to sell“ berücksichtigt. Relativkennzahlen beziehen sich auf Mietfläche.  
 2) Kindergärten, Schulen, Heime und vergleichbare Einrichtungen.

## Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieverbrauch Geschäftsbetrieb <sup>1)</sup></b>						302-1, 302-3	
Energieverbrauch	MWh	28.163	31.306	36.592	35.375	1.009	208
davon Stromverbrauch	MWh	8.995	10.300	13.832	13.305	430	98
Anteil des Stromverbrauchs aus erneuerbarer Energie <sup>2)</sup>	%	72,2	72,3	82,4	82,0	100,0	59,8
Wärmeverbrauch	MWh	19.168	21.006	22.760	22.070	579	110
davon Erdgas	MWh	4.632	5.550	7.466	7.221	245	0
davon Fernwärme	MWh	13.722	15.293	15.183	14.849	334	0
davon Sonstiges <sup>3)</sup>	MWh	813	164	110	0	0	110
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	157,8	154,0	135,4	137,0	103,5	90,4

<b>Wasserverbrauch Geschäftsbetrieb <sup>4)</sup></b>						303-5	
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	68.448	67.407	48.071	46.704	963	404
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,39	0,33	0,18	0,18	0,10	0,18

- 1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Teilweise eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund verzögerter Ist-Datenverfügbarkeit und entsprechender Verwendung von Vorjahresdaten. Energieverbrauch der Bürostandorte Österreich basierend auf Hochrechnungen aus dem Vorjahr. Wärmeverbrauch der Bürostandorte Schweden basierend auf Energieausweisangaben.  
 2) Der Anteil erneuerbare Energien beruht wenn vorliegend auf den Angaben der einzelnen Energieversorger je Standort (market based approach). Alternativ wurde für die Region Deutschland der deutsche Strommix lt. BDEW (location based approach) angewandt.  
 3) Die sonstigen Energieträger umfassen Heizöl und Wärmepumpen.  
 4) Ab 2021 werden bei Wasserverbrauch und Wasserintensität auch schwedische Bürostandorte berücksichtigt. Teilweise eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund verzögerter Ist-Datenverfügbarkeit.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern			
					Deutschland	Österreich	Schweden	
<b>Abfallaufkommen Geschäftsbetrieb <sup>1)</sup></b>							306-3	
Gesamtmenge an gewerblichen Siedlungabfällen	t	811	667	861	736	125	-	
davon recycelte gewerbliche Siedlungsabfälle	%	31,5	35,6	35,6	37,3	26,1	-	
davon Restmüll gewerbliche Siedlungsabfälle	%	68,5	64,4	64,4	62,7	73,9	-	
Sonstiges Abfallaufkommen <sup>2)</sup>	t	93,0	29,0	9,7	3,5	6,2	-	

- 1) 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA). Bisher keine Erhebung für die Region Schweden.  
 2) Sonstiges Abfallaufkommen beinhaltet Sperrmüll, Holz, Eisen und Stahl. Erhöhtes sonstiges Abfallaufkommen in der Region Österreich aufgrund Umzug in neue Unternehmenszentrale im Jahr 2020.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern			
					Deutschland	Österreich	Schweden	
<b>Mobile Verbrennung Geschäftsbetrieb <sup>1)</sup></b>							302-1	
<b>Kraftstoffverbrauch</b>	MWh	<b>76.108</b>	<b>75.893</b>	<b>76.888</b>	<b>74.997</b>	<b>208</b>	<b>1.683</b>	
davon Diesel	MWh	72.002	71.475	71.526	70.492	45	990	
davon Benzin	MWh	4.085	4.415	5.362	4.506	164	693	
davon Sonstige <sup>2)</sup>	MWh	22	7	89	84	5	0	
Fahrzeuge (Jahresdurchschnitt)	Anzahl	5.685	5.746	6.065	5.798	33	235	
Zurückgelegte Strecke <sup>3)</sup>	Mio. km	91,9	91,5	97,6	93,9	0,4	3,2	
Durchschnittlicher Kraftstoffverbrauch <sup>4)</sup>	l/100 km	8,3	8,3	8,0	8,1	6,9	5,5	
Durchschnittliche Emissionen	gCO <sub>2</sub> e/km	252	253	241	244	159	159	

- 1) Es wurden ausschließlich die Energieverbräuche des Fuhrparks berücksichtigt. 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, ab 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA).  
 2) Position umfasst ab 2022 keine Anteile Erdgas/Autogas mehr.  
 3) Inklusive Fahrleistung von reinen Elektrofahrzeugen. Rückwirkende Korrektur der zurückgelegten Strecke für die Jahre 2020 und 2021.  
 4) Exklusive zurückgelegte Strecke sowie exklusive Energieverbräuchen von Elektrofahrzeugen.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Dienstreisen Geschäftsbetrieb <sup>1)</sup></b>							
per Bahn	Mio. Pkm <sup>2)</sup>	1,99	2,08	3,87	3,72	0,05	0,10
per Flugzeug	Mio. Pkm <sup>2)</sup>	0,95	0,93	2,20	1,43	0,53	0,24
per Privatfahrzeug	Mio. km	2,78	2,88	2,82	2,45	0,18	0,19

- 1) Erstmalige Erhebung der Dienstreisen aus der Region Schweden für 2021. 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen. Ab 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA).  
 2) Einheit „Personenkilometer“ (Pkm) steht für die Verkehrsleistung im Personenverkehr zurückgelegte Kilometer multipliziert mit der Anzahl der Reisenden.

## Erneuerbare Energien

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energieerzeugung erneuerbare Energien</b>							
<b>Erzeugte Energie<sup>1)</sup></b>	MWh	<b>7.324</b>	<b>12.838</b>	<b>16.108</b>	<b>15.292</b>	<b>151</b>	<b>664</b>
davon aus Erneuerbaren	%	100	100	100	100	100	100
davon aus Photovoltaik	%	100	100	100	100	100	100
installierte Leistung <sup>2)</sup>	MWp	15,9	16,8	19,3	18,3	0,3	0,7
Anlagenbestand	Anzahl	424	451	533	503	7	23
<b>Vermiedene Emissionen<sup>3)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>4.458</b>	<b>8.343</b>	<b>10.551</b>	<b>10.460</b>	<b>39</b>	<b>52</b>

- 1) Photovoltaik-Anlagen im Besitz von Vonovia zum Stichtag 31.12.; ausschließlich Stromerzeugung. 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segmente Pflege und SYNVIA).
- 2) Anlagenbestand und installierte Leistung können in ihrer proportionalen Steigerung von der erzeugten Energie abweichen, da im Anlagenbestand auch bereits errichtete Anlagen enthalten sind, die erst im Folgejahr ans Netz gehen.
- 3) Theoretische jährliche Emissionsvermeidung aus mittels Photovoltaik-Anlagen erzeugter und in das allgemeine Stromnetz eingespeister Energie. Berechnet mit Emissionsfaktor für Stromverdrängungsmix PV, Quelle: Umweltbundesamt (für Deutschland). Vergleichbarkeit zu Vorjahren aufgrund unterschiedlicher Emissionsfaktoren pro kWh Strom im Zeitverlauf nur eingeschränkt möglich.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Energievertrieb<sup>1)</sup></b>							
<b>Stromverkauf gesamt</b>	MWh	<b>71.070</b>	<b>87.730</b>	<b>93.011</b>	<b>93.011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
davon an Mietflächen <sup>2)</sup>	MWh	26.949	39.794	51.080	51.080	0	0
davon Allgmeinstrom <sup>3)</sup>	MWh	44.120	47.936	41.931	41.931	0	0
Anteil erneuerbare Energie am Stromverkauf <sup>4)</sup>	%	100	100	100	100	-	-
<b>Vermiedene Emissionen<sup>5)</sup></b>	t CO <sub>2</sub> e	<b>33.687</b>	<b>38.426</b>	<b>45.114</b>	<b>45.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gasverkauf gesamt<sup>6)</sup></b>	MWh	<b>859.140</b>	<b>1.208.240</b>	<b>1.114.788</b>	<b>1.114.788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- 1) Ausweisung des Strom- und Gasverkaufs basierend auf Erlöshochrechnungen.
- 2) Durch VESG verkaufter Strom zur Nutzung durch Mieter.
- 3) Durch VESG verkaufter Strom für die Allgmeinflächen des Portfolios.
- 4) Mittels Herkunftsnachweis 100% Grünstrom, über das Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes gelöscht.
- 5) Berechnung anhand „Stromverkauf gesamt“, in Vorjahresberichten Berechnung anhand „davon Allgmeinflächen“. Zusätzlich (rückwirkende) Berücksichtigung von Emissionen aus der Vorkette.
- 6) Gasverkauf durch VESG an Mieter. Um für Mieter kostenneutral zu bleiben, hat sich Vonovia entschieden, für Gas keine Grünstellung durchzuführen.

## Soziales

GRI 2-7, 2-8, 2-19, 203-1, 203-2, 401-1, 401-3, 403-9, 403-10, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2, 413-1

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

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

### Mitarbeiterkennzahlen

Kennzahlen	2020		2021		2022		2022 nach Ländern		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Beschäftigte nach Arbeitsvertrag und Geschlecht</b> <span style="float: right;">2-7, 2-8</span>									
<b>Mitarbeiter nach Köpfen <sup>1) 2), 3)</sup></b>	<b>10.622</b>		<b>10.768</b>		<b>12.063</b>		<b>11.153</b>	<b>386</b>	<b>524</b>
davon weiblich	2.626	24,9	2.764	25,7	3.404	28,2	2.979	256	169
Mitarbeiter nach Vollzeitäquivalenten	10.118		10.305		11.530		10.697	344	490
davon weiblich	2.385	23,6	2.492	24,2	3.088	26,8	2.712	223	153
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen	584		919		883		776	1	106
davon weiblich	199		330		325		290	1	34
<b>Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen</b>	<b>9.569</b>	<b>90,8</b>	<b>9.849</b>	<b>91,5</b>	<b>11.180</b>	<b>92,7</b>	<b>10.377</b>	<b>385</b>	<b>418</b>
davon weiblich	2.263		2.434		3.079		2.689	255	135
Leiharbeiter	51	0,5	182	1,7	104	0,9	69	0	35
davon weiblich	18		63		55		37	0	18

<sup>1)</sup> Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYN VIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende - 54 Beschäftigte entfallen auf SYN VIA.  
<sup>2)</sup> Österreich: alle Mitarbeiter, exkl. Altersteilzeit, Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung.  
<sup>3)</sup> Schweden: alle Mitarbeiter außer Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO).

Kennzahlen	2022 nach Ländern											
	2020		2021		2022		Deutschland		Österreich		Schweden	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
<b>Gesamtzahl der festgestellten Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht</b>												2-7, 2-8
Mitarbeiter in Vollzeit <sup>1)</sup>	9.521		9.617		10.686		9.928		272		486	
davon weiblich	1.959		2.009		2.473		2.166		162		145	
Mitarbeiter in Teilzeit <sup>1), 2)</sup>	1.018		1.151		1.377		1.225		114		38	
davon weiblich	667		755		931		813		94		24	
<b>Teilzeitquote <sup>3)</sup></b>		<b>9,7</b>		<b>10,7</b>		<b>11,4</b>		<b>11,0</b>		<b>29,5</b>		<b>7,3</b>
davon Frauenanteil		65,5		65,6		67,6		66,4		82,5		63,2
davon Männeranteil		34,5		34,4		32,4		33,6		17,5		36,8
Geringfügig Beschäftigte <sup>2)</sup>	171		179		184		178		6		0	
davon weiblich	62	36,3	71	39,7	60	32,6	59		1		0	

<sup>1)</sup> Österreich: alle Mitarbeiter exkl. Altersteilzeit und Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung; Schweden: alle Mitarbeiter exkl. Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO); Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende – 54 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

<sup>2)</sup> Die geringfügig Beschäftigten sind in der Anzahl der Mitarbeiter in Teilzeit enthalten.

<sup>3)</sup> Anzahl Mitarbeiter in Teilzeit/Gesamtzahl Mitarbeiter.

Kennzahlen	2022 nach Ländern									
	2020		2021		2022		Deutschland	Österreich	Schweden	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
<b>Personalfluktuations</b>										2-7, 401-1
<b>Neu eingestellte Mitarbeiter <sup>1)</sup></b>	<b>1.616</b>	<b>15,2</b>	<b>1.907</b>	<b>17,7</b>	<b>2.099</b>	<b>17,4</b>	<b>1.849</b>	<b>35</b>	<b>215</b>	
davon weiblich	409	25,3	548	28,7	622	29,6	526	27	69	
davon unter 30 Jahre	386	23,9	670	35,1	682	32,5	610	13	59	
davon 30-50 Jahre	770	47,6	951	49,9	1.032	49,2	903	22	107	
davon über 50 Jahre	214	13,2	286	15,0	385	18,3	336	0	49	
<b>Abgänge <sup>1), 2)</sup></b>	<b>1.510</b>		<b>1.617</b>		<b>2.077</b>		<b>1.850</b>	<b>42</b>	<b>185</b>	
davon weiblich	318	21,1	360	22,3	584	28,1	503	23	58	
davon unter 30 Jahre	327	21,7	459	28,4	438	21,1	396	5	37	
davon 30-50 Jahre	762	50,5	799	49,4	1.139	54,8	998	29	112	
davon über 50 Jahre	362	24,0	359	22,2	500	24,1	456	8	36	
<b>Fluktuationsquote (in %) <sup>3)</sup></b>		<b>14,2</b>		<b>15,0</b>		<b>17,8</b>	<b>17,2</b>	<b>11,2</b>	<b>35,3</b>	

<sup>1)</sup> Alle Eintritte/Austritte in HGB-Zählweise: Headcount exkl. Azubis, Organe, sonstige Angestellte, Externe, Aushilfen, Werkstudenten, geringfügig Beschäftigte, Praktikanten und Schüler. Differenzierung nach Altersklassen und weibliche Mitarbeiter ab 2020 neu eingeführt. Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende – 54 Beschäftigte entfallen auf SYNVIA.

<sup>2)</sup> Austritte umfassen: freiwilliges Ausscheiden, Entlassungen, Verrentung, Tod, exkl. Ausbildungsende, exkl. integrationsbedingte Austritte.

<sup>3)</sup> Abgänge/Personalbestand (exkl. integrationsbedingte Austritte) zum 31.12.2022 x 100 %. Basierend auf EPRA-Definition (Austritte der Periode/HC Periodenende). Hierbei werden die HC nach HGB ebenfalls um folgende Mitarbeiterkreise gekürzt (Headcount exkl. Azubis, Organe, sonstige Angestellte, Externe, Aushilfen, Werkstudenten, geringfügig Beschäftigte, Trainees, Praktikanten und Schüler).

Kennzahlen	2020		2021		2022		2022 nach Ländern		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Mitarbeiter nach Kategorie, Geschlecht, Altersgruppe und Behinderung</b>									
	405-1								
<b>Mitarbeiter nach Köpfen<sup>1)</sup></b>	<b>10.539</b>		<b>10.768</b>		<b>12.063</b>		<b>11.153</b>	<b>386</b>	<b>524</b>
<b>Mitarbeiter nach Köpfen kaufmännisch<sup>2)</sup></b>	<b>3.917</b>	<b>37,2</b>	<b>4.743</b>	<b>44,0</b>	<b>5.660</b>	<b>46,9</b>	<b>4.959</b>	<b>386</b>	<b>315</b>
davon weiblich	1.701	43,4	2.152	45,4	2.692	47,6	2.279	256	157
davon unter 30 Jahre	573	14,6	674	14,2	779	13,8	660	48	71
davon 30-50 Jahre	1.982	50,6	2.541	53,6	3.015	53,3	2.575	260	180
davon über 50 Jahre	1.362	34,8	1.527	32,2	1.866	33,0	1.724	78	64
davon mit Behinderung <sup>3)</sup>	197	5,0	195	4,1	174	3,1	171	3	0
<b>Mitarbeiter nach Köpfen handwerklich-technisch<sup>4)</sup></b>	<b>5.774</b>	<b>54,8</b>	<b>6.025</b>	<b>56,0</b>	<b>6.403</b>	<b>53,1</b>	<b>6.194</b>	<b>0</b>	<b>209</b>
davon weiblich	534	9,2	612	10,2	712	11,1	700	0	12
davon unter 30 Jahre	922	16,0	868	14,4	842	13,2	819	0	23
davon 30-50 Jahre	3.282	56,8	3.406	56,5	3.588	56,0	3.478	0	110
davon über 50 Jahre	1.570	27,2	1.751	29,1	1.973	30,8	1.897	0	76
davon mit Behinderung <sup>3)</sup>	171	3,0	185	3,1	172	2,7	172	0	0
<b>Durchschnittsalter (in Jahren)<sup>5)</sup></b>	<b>42,5</b>		<b>42,8</b>		<b>43,3</b>		<b>43,5</b>	<b>41,2</b>	<b>41,6</b>
<b>Mitarbeiter mit Behinderung<sup>3)</sup></b>	<b>368</b>	<b>3,5</b>	<b>380</b>	<b>3,5</b>	<b>346</b>	<b>2,9</b>	<b>343</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Schweden: alle Mitarbeiter exkl. Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO). Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach Köpfen, inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVA). Das Segment Pflege umfasst weitere 3.798 Beschäftigte und 309 Auszubildende – 54 Beschäftigte entfallen auf SYNVA.

<sup>2)</sup> Neue Gliederung nach Einsatzgesellschaften ab Jahr 2020: Die Mitarbeiter nach Köpfen kaufmännisch sind auf Deutschland bezogen. In Österreich und Schweden erfolgt keine Einteilung nach Einsatzgesellschaften. 2019 erfolgt kein rückwirkender Ausweis nach Einsatzgesellschaften.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>5)</sup> Altersdurchschnitt (in Jahren) der Gesamtbelegschaft zum Stichtag 31.12.2022.

Kennzahlen	2022 nach Ländern								
	2020		2021		2022		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Mitarbeiter in Elternzeit</b>									401-3
<b>Mitarbeiter mit Anspruch auf Elternzeit <sup>1)</sup></b>		<b>100</b>		<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit <sup>2)</sup></b>	<b>302</b>		<b>399</b>		<b>463</b>		<b>369</b>	<b>7</b>	<b>87</b>
davon weiblich	134	44,4	176	44,1	201	43,4	153	6	42
davon männlich	168	55,6	223	55,9	262	56,6	216	1	45
<b>Mitarbeiter, die innerhalb des Berichtszeitraums nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten <sup>3)</sup></b>	<b>260</b>		<b>404</b>		<b>424</b>		<b>338</b>	<b>15</b>	<b>71</b>
davon weiblich	90	34,6	155	38,4	168	39,6	126	11	31
davon männlich	170	65,4	249	61,6	256	60,4	212	4	40
<b>Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten und 12 Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt waren <sup>4)</sup></b>	<b>196</b>		<b>299</b>		<b>327</b>		<b>242</b>	<b>18</b>	<b>67</b>
davon weiblich	67	34,2	100	33,4	134	41,0	91	16	27
davon männlich	129	65,8	199	66,6	193	59,0	151	2	40

<sup>1)</sup> Rechtlicher Anspruch besteht in Deutschland, Österreich und Schweden für alle Mitarbeiter (exkl. Praktikanten).

<sup>2)</sup> Alle Mitarbeiter, die 2022 in Elternzeit gegangen sind (AT: exkl. Bildungskarenz und Familienhospiz). Deutschland: inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

<sup>3)</sup> Alle Mitarbeiter, die 2022 aus der Elternzeit zurückkehrten.

<sup>4)</sup> Alle Mitarbeiter, die 2021 aus der Elternzeit zurückkehrten und zum Stichtag 31.12.2022 noch aktiv waren.

Kennzahlen	2022 nach Ländern								
	2020		2021		2022		Deutschland	Österreich	Schweden
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Leistungsbeurteilung <sup>1)</sup></b>									404-3
<b>Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben <sup>2)</sup></b>	<b>3.715</b>	<b>35,0</b>	<b>3.970</b>	<b>38,6</b>	<b>3.999</b>	<b>38,3</b>	<b>3.667</b>	<b>332</b>	<b>-</b>
davon weiblich		42,5		45,4		43,9	1.546	210	-
davon männlich		57,5		54,6		56,1	2.121	122	-
<b>Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten nach Mitarbeiterkategorie <sup>2)</sup></b>									
Managementebene <sup>3)</sup>		76,9		91,9		83,6	140	23	-
weitere Mitarbeiter <sup>4)</sup>		32,8		37,0		37,4	3.527	309	-
Auszubildende		100,0		100,0		100,0	557	5	-

<sup>1)</sup> Exkl. Deutsche Wohnen; für Schweden werden noch keine Statistiken geführt.

<sup>2)</sup> Die Kennzahl Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben, beinhaltet alle im System erfassten Gespräche zwischen Mitarbeiter und Führungskraft.

<sup>3)</sup> Deutschland: erste bis zweite Ebene unterhalb des Vorstands.

<sup>4)</sup> Alle Mitarbeiter ausgenommen Managementebene, geringfügig Beschäftigte, Auszubildende, Praktikanten, Betriebsräte.

Kennzahlen	2020		2021		2022		2021 nach Ländern		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden <sup>4)</sup>
<b>Aus- und Weiterbildung</b>									
<b>Ausbildung</b>									
Gesamtzahl Auszubildende <sup>1)</sup>	510		530		617		612	5	-
davon weiblich	103	20,2	116	21,9	148	24,0	145	3	-
Kaufmännische Auszubildende	152	29,9	154	29,1	215	34,8	210	5	-
davon weiblich	84	55,3	92	59,7	120	55,8	117	3	-
Handwerklich-technisch Auszubildende	357	70,1	376	70,9	402	65,2	402	0	-
davon weiblich	19	5,3	24	6,4	28	7,0	28	0	-
Auszubildende in Teilzeitausbildung	3	0,60	3	0,6	3	0,5	3	0	-
<b>Anteil an der Gesamtbelegschaft (in %)</b>		<b>4,6</b>		<b>4,9</b>		<b>5,1</b>	<b>5,2</b>	<b>1,3</b>	-
Übernahmequote (in %) <sup>2)</sup>		73,6		68,5		71,6	71,6	0	-
<b>Weiterbildung <sup>3)</sup></b>									
Gesamtzahl Teilnehmer an Weiterbildungen <sup>5)</sup>	2.302		6.089		6.027		5.699	328	-
davon weiblich	1.159	50,3	2.639	43,3	2.386	39,6	2.169	217	-
<b>Weiterbildungsquote (in %) <sup>6)</sup></b>		<b>21,7</b>		<b>56,3</b>		<b>54,7</b>	<b>53,7</b>	<b>83,9</b>	-
<b>Weiterbildungsintensität <sup>7)</sup></b>	<b>0,5</b>		<b>5,2</b>		<b>6,0</b>		<b>6,1</b>	<b>2,9</b>	-
<b>Aus- und Weiterbildung <sup>3)</sup></b>									
Aus- und Weiterbildungstage gesamt	45.545,0		54.348		62.881		61.873	1.008	-
<b>Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungstage pro Mitarbeiter <sup>8)</sup></b>	<b>4,3</b>		<b>5,0</b>		<b>5,7</b>		<b>5,8</b>	<b>2,6</b>	-
Aus- und Weiterbildungsstunden gesamt <sup>9)</sup>	364.360,0		434.787		503.047		494.984	8.063	-
<b>Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter <sup>10)</sup></b>	<b>34,5</b>		<b>40,2</b>		<b>45,7</b>		<b>46,6</b>	<b>20,6</b>	-
davon pro weiblichem Mitarbeiter	8,2		10,2		13,9		13,6	13,7	-
davon pro männlichem Mitarbeiter	26,4		30,0		31,8		33,0	7,0	-
davon pro Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	31,5		17,2		19,8		19,2	20,6	-
davon pro Mitarbeiter im handwerklich-technischen Bereich	21,1		23,0		25,9		27,4	0,0	-
<b>Aus- und Weiterbildungskosten (in Mio. €)</b>	<b>3,5</b>		<b>1,8</b>		<b>3,3</b>		<b>3,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
Durchschnittliche Aus-/Weiterbildungskosten pro Mitarbeiter <sup>11)</sup>	332,4		142,5		553,4		545,5	680,9	-

<sup>1)</sup> Gesamtzahl Auszubildende nach Köpfen. Für Deutschland ab 2022 inkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYN VIA, das Segment Pflege umfasst weitere 309 Auszubildende). In Österreich wurde erst 2021 ein Azubi-/Lehrlingsprogramm eingeführt, daher 2020 exkl. Österreich.

<sup>2)</sup> Anzahl übernommene Auszubildende/alle Auszubildende, die zum 31.12.2022 ihr Ausbildung abgeschlossen haben x 100 %.

<sup>3)</sup> Nachfolgende Kennzahlen exkl. Deutsche Wohnen.

<sup>4)</sup> Für Schweden werden noch keine Statistiken geführt. In Schweden gibt es aktuell kein Azubi-/Lehrlingsprogramm.

<sup>5)</sup> Inkl. Betriebsrat.

<sup>6)</sup> Anzahl der Teilnehmer an Weiterbildungen/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe); bei mehrmaliger Teilnahme an unterschiedlichen Kursen, Mitarbeiter nur einmal gezählt.

<sup>7)</sup> Summe der von allen Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage/Gesamtzahl der Mitarbeiter (VZÄ).

<sup>8)</sup> Aus- und Weiterbildungstage gesamt/Anzahl Mitarbeiter (nach Köpfen).

<sup>9)</sup> Annahme: 8 Stunden pro Schulungstage, Aus- und Weiterbildungstage gesamt x 8 Stunden.

<sup>10)</sup> Weiterbildungsstunden gesamt/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe).

<sup>11)</sup> Gesamtkosten für Aus- und Weiterbildung/Gesamtzahl Auszubildende + Gesamtzahl Teilnehmer an Weiterbildungen.

Kennzahlen	2020		2021		2022		2022 nach Ländern		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							in %	in %	in %
<b>Weibliche Führungskräfte</b> 405-1									
Anteil Frauen an der Gesamtbelegschaft <sup>1) 2)</sup>	2.626	24,9	2.764	25,7	3.404	28,2	25,1	66,3	32,3
<b>Anteil Frauen in den ersten beiden Ebenen unterhalb des Vorstands <sup>4)</sup></b>		<b>25,9</b>		<b>28,0</b>		<b>25,1</b>	<b>24,9</b>	<b>30,4</b>	<b>14,3</b>

<sup>1)</sup> Deutschland: Gesamtzahl der Mitarbeiter nach HGB (ohne Azubis, Externe, Organe, sonst. Angestellte, Mitarbeiter in Elternzeit, Altersteilzeit-Freiphase).  
<sup>2)</sup> Österreich: alle Mitarbeiter, exkl. Altersteilzeit, Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, aber inkl. Geschäftsführung.  
<sup>3)</sup> Schweden: alle Mitarbeiter außer Mitarbeiter in Elternzeit und Organe (CEO + CFO).  
<sup>4)</sup> Kumulation der ersten zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands als Gesamtwert für den Konzern.

Kennzahlen	2020		2021		2022		2022 nach Ländern		
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Deutschland	Österreich	Schweden
							Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Gender pay ratio <sup>1)</sup></b> 2-19, 405-2									
Durchschnittliches Gehalt gesamt <sup>2), 3), 4)</sup>	37.985		39.102		41.245		40.690	52.232	39.600
davon Frauen	39.962		40.946		42.661		42.150	45.389	38.492
davon Männer	37.372		38.484		40.696		40.168	68.134	40.128
<b>Verhältnis Gehalt gesamt in % (Frauen/Männer)</b>		<b>106,9</b>		<b>106,4</b>		<b>104,8</b>	<b>104,9</b>	<b>66,6</b>	<b>95,9</b>
Verhältnis Gehalt Managementlevel in % (Frauen/Männer) <sup>5)</sup>		-		-		-	86,0	81,9	-
Verhältnis Gehalt Non Managementlevel in % (Frauen/Männer) <sup>6)</sup>		-		-		-	105,1	69,1	-

<sup>1)</sup> Deutschland 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, 2022 inkl. Deutsche Wohnen.  
<sup>2)</sup> Deutschland: Mitarbeiter nach HGB (ohne Vorstand und eine Führungsebene unterhalb des Vorstands sowie ohne leitende Angestellte, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Studenten); monatliches Grundgehalt + feste Zulagen + Weihnachts- und Urlaubsgeld (gemäß EPRA Definition „Basic Salary“).  
<sup>3)</sup> Österreich: alle Mitarbeiter exklusive Altersteilzeit und Karenz/Bildungskarenz, Vorstand, Geschäftsführung, Abteilungsleitung.  
<sup>4)</sup> Schweden: alle Mitarbeiter exklusive Mitarbeiter in Elternzeit sowie CEO + CFO. Gemäß EPRA-Definition „Basic Salary“. Umrechnung der schwedischen Gehälter nach Wechselkurs zum Stichtag 30.12.2022 (1 EUR= 11,18 SEK).  
<sup>5)</sup> Erste und zweite Ebene unterhalb des Vorstands. Österreich seit 2021 inkludiert. Kein Ausweis für Schweden.  
<sup>6)</sup> Alle Ebenen ab der dritten Ebene unterhalb des Vorstands. Für Deutschland seit 2020, für Österreich seit 2021 erhoben. Kein Ausweis für Schweden.

## Arbeitsicherheit

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden <sup>1)</sup>
<b>Arbeitsicherheit</b>					403-9, 403-10		
<b>Arbeits- und Wegeunfälle gesamt (ab 3 Tage Ausfallzeit)</b>	Anzahl	<b>289</b>	<b>297</b>	<b>311</b>	<b>309</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
davon Wegeunfälle	Anzahl	26	30	32	32	0	-
davon Arbeitsunfälle	Anzahl	263	267	279	277	2	-
davon Arbeitsunfälle kaufmännischer Bereich	Anzahl	30	28	102	100	2	-
davon Arbeitsunfälle handwerklich-technischer Bereich	Anzahl	233	240	177	177	0	-
Arbeits- und Wegeunfälle pro 1.000 Mitarbeiter <sup>2)</sup>	Anzahl	29	28,7	29,8	30,7	5,2	-
Unfallrate (meldepflichtige Arbeitsunfälle) <sup>3), 4)</sup>	Anzahl	15,5	14,0	14,0	14,4	2,9	-
<b>Unfallrate (ab 1 Tag Ausfallzeit/LTIFR)<sup>3), 5)</sup></b>	Anzahl	<b>26,1</b>	<b>21,0</b>	<b>21,7</b>	<b>22,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-</b>
Arbeitsbedingte Todesfälle	Anzahl	0	1	0	0	0	-
Arbeitsbedingte Todesfallrate (ODR) <sup>2), 6)</sup>	in %	0,0	0,0	0,0	0	-	-
Ausfallzeiten (in Tagen) <sup>3), 7)</sup>	Anzahl	4.137	4.274	4.921	4.921	-	-
Ausfallzeiten <sup>3), 8)</sup>	in %	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-
Abwesenheit (in Tagen) <sup>3), 9)</sup>	Anzahl	118.209	138.068	144.528	144.528	-	-
<b>Abwesenheit<sup>3), 10)</sup></b>	in %	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>5,8</b>	<b>5,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Von den Arbeits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen werden im Vonovia Gesamtkonzern 100 % der Beschäftigten (nach Köpfen) erfasst. Bei Vonovia werden die Unfallzahlen der engagierten Subunternehmer aktuell noch nicht erfasst.

<sup>1)</sup> Schweden: derzeit noch keine Statistik geführt bzw. konsolidiert.

<sup>2)</sup> Wert Gesamt = bezogen auf Deutschland, exkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA) und Österreich.

<sup>3)</sup> Wert Gesamt = bezogen auf Deutschland, exkl. Deutsche Wohnen (exkl. Segment Pflege und SYNVIA).

<sup>4)</sup> Anzahl meldepflichtiger Arbeitsunfälle (ab 3 Tagen Ausfallzeit) pro 1 Mio. Arbeitsstunden.

<sup>5)</sup> Anzahl der Arbeitsunfälle mit mind. einem Ausfalltag pro 1 Mio. Arbeitsstunden (= LTIFR).

<sup>6)</sup> Todesfälle/Anzahl der Arbeitsstunden aller Mitarbeiter (ODR).

<sup>7)</sup> Nur Fehlzeiten durch Arbeits- und Wegeunfall; Berufskrankheiten können nicht ausgewertet werden, da der Grund für eine Krankheit in Deutschland nicht angegeben wird.

<sup>8)</sup> Summe der arbeitsunfallbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitsstage aller Mitarbeiter (VZÄ). Die Sollarbeitsstage wurden hochgerechnet.

<sup>9)</sup> Abwesenheit aufgrund von Arbeitsunfähigkeit jeglicher Art (nicht beschränkt auf Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten). Ohne genehmigte Abwesenheiten wie Urlaube, Elternzeit, ohne Dauerkranke.

<sup>10)</sup> Summe der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitsstage aller Mitarbeiter (VZÄ) (= Absentee Rate) Die Sollarbeitsstage wurden hochgerechnet.

## Gesellschaftliche Kennzahlen

	2020	2021	2022
<b>Sozialkennzahlen (in Deutschland)</b>			203-1, 203-2, 413-1
<b>Selbstverpflichtungen <sup>1)</sup></b>			
Durchschnittliche Modernisierungsumlage <sup>2)</sup>	1,24 €/m <sup>2</sup>	1,24 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>
Kundenbetreuung bei Modernisierungen (Härtefallmanagement) <sup>3)</sup>	753 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 1.017 Härtefalleinwänden	662 <sup>5)</sup> positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 874 Härtefalleinwänden	391 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 546 Härtefalleinwänden
Schutz älterer Mieter <sup>6)</sup>	201 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 346 Anfragen	163 <sup>5)</sup> positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 316 Anfragen	185 positive Entscheidungen <sup>4)</sup> bei 334 Anfragen

<sup>1)</sup> Exkl. Deutsche Wohnen.  
<sup>2)</sup> Bezogen auf das Modernisierungsprogramm und Modernisierungen im Rahmen von Quartiersentwicklungen; ohne Heizungssanierungen.  
<sup>3)</sup> Individuelle Unterstützung von Kundinnen und Kunden bei Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungsvorhaben.  
<sup>4)</sup> Mieterhöhungen nicht bzw. nicht in geplanter Höhe umgesetzt oder sonstige Unterstützung (z. B. Hilfe bei Umzügen, Möbelrücken oder einer Alternativwohnung).  
<sup>5)</sup> Korrektur aufgrund von Fällen, die bis 31.12.2021 eingegangen sind, aber erst im Jahr 2022 positiv entschieden wurden.  
<sup>6)</sup> Zusicherung der Bezahlbarkeit der Wohnung auch bei Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Menschen über 70 Jahre.

	2020	2021	2022
<b>Mieterbeteiligung</b>			
Mietersammlungen und Beteiligungsverfahren <sup>1)</sup>	158	79 <sup>2)</sup>	114 <sup>2)</sup>
Anteil der beteiligten Mieter (Wohneinheiten) bei Modernisierungen/ Baumaßnahmen	6.534 Mieter bei 11.299 modernisierten Wohneinheiten erreicht <sup>2) 3)</sup> 57,8 %	3.631 Mieter bei 8.230 modernisierten Wohneinheiten erreicht <sup>2) 3)</sup> 44,1 %	2.089 Mieter bei 6.821 modernisierten Wohneinheiten erreicht <sup>2) 3)</sup> 30,6 %

<sup>1)</sup> Umfasst u. a. Mietersammlungen, -workshops, -beiräte, -sprechstunden, Kiezspaziergänge etc.  
<sup>2)</sup> Rückgang v. a. aufgrund eingeschränkter Möglichkeiten während der Corona-Pandemie.  
<sup>3)</sup> Exkl. Deutsche Wohnen, Österreich und Schweden.

	2020	2021	2022			
<b>Zuwendungen und soziale Förderung <sup>1)</sup></b>						
<b>Zuwendungen für soziale/kulturelle Projekte und Einrichtungen <sup>2)</sup></b>		<b>1.478.790 €</b>	<b>1.464.060 €</b>		<b>1.156.765 €</b>	
davon lokal durch die Regionen	202 Projekte	408.925 €	176 Projekte	575.072 €	162 Projekte	258.803 €
davon zentral über ein Förderprogramm Soziale Projekte	156 Projekte	387.715 €	146 Projekte	373.993 €	167 Projekte	354.225 €
davon in Duisburg und Dresden über den Kundenservice („Vonovia bewegt“)	24 Projekte	24.000 €	0 <sup>3)</sup>	0 €	0 <sup>3)</sup>	0 €
davon über Stiftungen	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Stiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“ und „Stiftung Mensch und Wohnen“	202.440 €	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Sozialstiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“ und „Stiftung Mensch und Wohnen“	208.810 €	Förderzuwendungen der Stiftungen „Vonovia Sozialstiftung“, „Vonovia Mieterstiftung e. V.“ und „Stiftung Mensch und Wohnen“	196.143 €
davon als zentrale Kooperationen	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Josef Albers Museum Bottrop, Ackerdemia e. V., Dialog mit der Jugend, Wir im Revier, Freundeskreis Schauspielhaus Bochum, Freunde & Förderer Zollverein Essen	455.710 €	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Acker e. V., Dialog mit der Jugend, Freundeskreis Schauspielhaus Bochum, Freunde & Förderer Zollverein Essen	306.185 €	Stifterverband, Jüdisches Museum Frankfurt, Acker e. V., Dialog mit der Jugend, Josef Albers Museum Bottrop, Freundeskreis Schauspielhaus Bochum, Freunde & Förderer Zollverein Essen	347.594 €
<b>Wohneinheiten, die über das zentrale Förderprogramm Soziale Projekte erreicht wurden</b>	156 Projekte	<b>232.573 Wohneinheiten <sup>4)</sup></b>	146 Projekte	<b>181.600 Wohneinheiten <sup>5)</sup></b>	167 Projekte	<b>296.921 Wohneinheiten <sup>6)</sup></b>
<b>Gewerbefläche, die mietzinsfrei oder vergünstigt an soziale/ gemeinnützige Träger vergeben wurde</b>	71 Gewerbeeinheiten	<b>6.624 m<sup>2</sup></b>	89 Gewerbeeinheiten	<b>8.782 m<sup>2</sup></b>	80 Gewerbeeinheiten <sup>7)</sup>	<b>9.869 m<sup>2</sup> <sup>7)</sup></b>

<sup>1)</sup> Exkl. Deutsche Wohnen.

<sup>2)</sup> Umfasst Geld- sowie Sachzuwendungen.

<sup>3)</sup> 2021 eingestellt.

<sup>4)</sup> 65 % der 355.285 Wohneinheiten in Deutschland.

<sup>5)</sup> 51 % der 353.963 Wohneinheiten in Deutschland.

<sup>6)</sup> 85 % der 347.373 Wohneinheiten in Deutschland.

<sup>7)</sup> 2022 inkl. Deutsche Wohnen.

## Governance

GRI 2-9, 204-1, 205-3, 206-1, 308-1, 308-2, 405-1, 406-1, 414-1, 414-2, 416-1

### Governance

Zu den hier im Bereich Governance dargestellten ausgewählten Kennzahlen finden Sie inhaltliche Erläuterungen in den Kapiteln → **Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften**, → **Unternehmenskultur und Mitarbeitende** sowie → **Umwelt und Klima**.

Weiterführende Kennzahlen und Policies finden Sie im [Geschäftsbericht](#) sowie auf unserer [Investor-Relations-Webseite](#).

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022
<b>Diversität in Kontrollorganen<sup>1)</sup></b> <span style="float: right;">2-9, 405-1</span>				
<b>Aufsichtsratsmitglieder</b>	Anzahl	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
	Anzahl	4	4	4
davon weiblich	%	33,3	33,3	33,3
davon unter 30 Jahre	%	0	0	0
davon 30–50 Jahre	%	8,3	0	0
davon über 50 Jahre	%	91,7	100	100
davon unabhängige Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	12	12	12
Durchschnittliche Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	6	7	6
<b>Aufsichtsratsmitglieder mit nachhaltigkeitsbezogenen Kompetenzen</b>	Anzahl	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

<sup>1)</sup> Weitere Informationen zur Zusammensetzung der Kontrollorgane Geschäftsbericht 2022 im Kapitel **Besetzung der Führungsorgane**.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Korruptionsbekämpfung<sup>1)</sup></b> <span style="float: right;">205-3, 206-1</span>							
<b>Nachgewiesene Korruptionsfälle</b>	Anzahl	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nachgewiesene Geldwäschefälle	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Bestätigte Vorfälle, in denen Mitarbeiter aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Bestätigte Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden	Anzahl	0 <sup>2)</sup>	0	0	0	0	0
Anzahl öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption	Anzahl	0	0	0	0	0	0
Verfahren wegen wettbewerbswidrigem Verhalten	Anzahl	1	0	0	0	0	0

<sup>1)</sup> 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, 2022 inkl. Deutsche Wohnen. Informationen zum laufenden Ermittlungsverfahren gegen ehemalige und aktuelle Vonovia Mitarbeitende finden sich im Textabschnitt **Governance und Compliance** sowie im Geschäftsbericht 2022 im Kapitel **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**.

<sup>2)</sup> Für das Geschäftsjahr 2020 hat für die Regionen Österreich und Schweden noch keine Erhebung stattgefunden.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022
<b>Diskriminierung <sup>1)</sup></b>				406-1
<b>Diskriminierungsvorfälle <sup>2)</sup></b>	Anzahl	0	0	0

<sup>1)</sup> 2020 und 2021 exkl. Deutsche Wohnen, 2022 inkl. Deutsche Wohnen.

<sup>2)</sup> Diese Kennzahl bezieht sich auf meldepflichtige Vorfälle, die über das AGG-Postfach (eingeführt 2022) oder andere Hinweisgeberkanäle eingegangen sind.

## Bestandssicherheit

Kennzahlen	Begehungsturnus	Einheit	2020		2021		2022			
			Durchgeführte Prüfungen <sup>2)</sup>		Durchgeführte Prüfungen <sup>2)</sup>		Gesamtsumme Prüfungsgegenstände	Soll-Prüfungen <sup>3)</sup>	Durchgeführte Prüfungen <sup>2) 4)</sup>	
			Anzahl	in %	Anzahl	in %				
<b>Sicherheitsbegehungen (in Deutschland) <sup>1)</sup></b>										
<b>Gebäude</b>	<b>alle 2 Jahre</b>	<b>Anzahl</b>	<b>28.465</b>	<b>111,3</b>	<b>28.739</b>	<b>91,4</b>	<b>53.502</b>	<b>26.130</b>	<b>17.071</b>	<b>65,3</b>
Freiflächen <sup>5)</sup>	alle 2 Jahre	m <sup>2</sup>	19.391.507	96,4	19.669.398	100,0	39.274.567	20.011.249	19.504.055	97,5

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.

<sup>1)</sup> Exkl. Deutsche Wohnen.

<sup>2)</sup> Bis zum 31.12. durchgeführte Prüfungen; Abweichungen zum Soll resultieren aus unterjährigen Zu- und Abgängen, Neuaufnahmen sowie aus Überhängen aus dem Vorjahr.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>4)</sup> Die geringe Anzahl von Gebäudebegehungen im Jahr 2022 ist Corona-Pandemie-bedingt. Zum 2. Quartal 2023 werden die ausstehenden Begehungen abgearbeitet und wird eine Begehung nach Plan wieder gewährleistet sein. Aus Sicht von Vonovia besteht kein Risiko.

<sup>5)</sup> Umfassen sowohl die bebauten als auch die unbebauten Freiflächen.

**Beschaffung**

Kennzahlen	Einheit	2020	2021	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Lieferantenstruktur</b>							
							204-1
<b>Lieferanten<sup>1)</sup></b>	Anzahl	<b>8.997</b>	<b>9.243</b>	<b>8.992</b>	<b>5.815</b>	<b>1.131</b>	<b>2.046</b>
davon aus Heimatland	Anzahl	8.942	9.172	8.923	5.784	1.108	2.031
davon aus Europa (exkl. Heimatland)	Anzahl	55	71	62	26	21	15
davon Kontraktpartner (Kleininstandsetzung, Leerwohnungssanierung, Bau) <sup>2)</sup>	Anzahl	1.392	1.230	1.233	684	37	512
davon Materiallieferanten <sup>3)</sup>	Anzahl	408	545	1.067	628	0	439
davon Betriebskosten <sup>4)</sup>	Anzahl	313	402	528	97	16	415
davon Sachkosten <sup>5)</sup>	Anzahl	958	1.067	1.245	465	200	580
<b>Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten<sup>6)</sup></b>	in %	<b>99,4</b>	<b>99,2</b>	<b>99,2</b>	<b>99,5</b>	<b>98,0</b>	<b>99,3</b>

<sup>1)</sup> Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv von den Einkaufsabteilungen im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt. Daten für Deutschland exkl. Deutsche Wohnen.

<sup>2)</sup> Anzahl spiegelt die aktiven Kontrakte in den Bauleistungen wieder.

<sup>3)</sup> Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv vom Materialeinkauf Bau im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt. 2022 wurde die Datenbasis überprüft und angepasst.

<sup>4)</sup> Beinhaltet alle vom Einkauf über SAP verwalteten Lieferanten mit dem Branchencode „Versorger“. Durch die Fusion von Hembla und Victoria Park in 2021 wurde alle Lieferantenaccounts geschlossen. In 2021 und 2022 wurden für aktive Lieferanten von Victoriahem sukzessive neue Accounts eingerichtet.

<sup>5)</sup> Beinhaltet z.B. Werkzeuge, Arbeitskleidung, Büro- und Geschäftsausstattung, IT, Telekommunikation.

<sup>6)</sup> Definition „lokal“: Heimatland, also Deutschland, Österreich und Schweden  
Definition „wichtige Betriebsstätten“: jeweils gesamtes Land, da wir dezentral aktiv sind.

Kennzahlen	Einheit	2020	2021 <sup>2)</sup>	2022	2022 nach Ländern		
					Deutschland	Österreich	Schweden
<b>Überprüfung der Lieferanten <sup>1)</sup></b>					308-1, 308-2, 414-1, 414-2		
Anzahl neue Lieferanten	Anzahl	1.104	1.442	1.166	206	372	588
Anzahl der <b>neuen Lieferanten</b> , die nach Umwelt und sozialen Kriterien befragt wurden	Anzahl	230	181	179	105	74	588
nach Umweltkriterien	in %	50,5	21,4	31,0	51,0	19,9	1
nach sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	in %	50,5	21,4	31,0	51,0	19,9	1
Anzahl der <b>Bestandslieferanten</b> , die nach Umwelt und sozialen Kriterien befragt wurden <sup>3)</sup>	Anzahl	1.098	2.270	2.847	515	874	1.458
nach Umweltkriterien	Anzahl	1.098	1.171	2.847	515	874	1.458
nach sozialen Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	1.098	1.171	2.847	515	874	1.458
<b>Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde</b>	Anzahl	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Umweltkriterien	Anzahl	0	0	0	0	0	0
soziale Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	0	5	0	0	0	0
Sonstige	Anzahl	5	3	2	2	0	0
<b>Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde und daraufhin Verbesserungen vereinbart oder die Geschäftsbeziehung beendet wurde</b>	Anzahl	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Umweltkriterien	Anzahl	0	0	0	0	0	0
soziale Kriterien (Menschenrechte, Arbeitsstandards, Korruption)	Anzahl	0	5	0	0	0	0
Sonstige	Anzahl	5	3	2	2	0	0

<sup>1)</sup> Ein Audit bzw. eine Überprüfung der Lieferanten findet nicht systematisch statt; vor der Anbindung werden alle Lieferanten bis auf wenige Ausnahmen auf Standards durch den Geschäftspartnerkodex verpflichtet. Daten für Deutschland exkl. Deutsche Wohnen.  
<sup>2)</sup> Aufgrund des Zusammenschlusses von Victoria Park und Hembla zu Victoriahem wurde das Lieferantenmanagement in Schweden neu aufgesetzt. Eine Bewertung der neuen Lieferanten ist in 2021 nicht erfolgt, daher fließen die schwedischen Kontraktpartner nicht in die Bewertung der neuen Lieferanten in 2021 mit ein.  
<sup>3)</sup> Daten 2020 und 2021: bezogen auf neue Lieferanten aus Deutschland und Österreich, exkl. Schweden. Ab 2022: auch inkl. Schweden.

# GRI-Content-Index

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den Universal Standards der Global Reporting Initiative (GRI, in ihrer Fassung von 2021) 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.

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>Grundlagen</b>			
GRI 1: Grundlagen 2021	Anwendungserklärung	Die Vonovia SE hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 berichtet.	
	GRI 1 verwendet	GRI 1: Grundlagen 2021	
	Anwendbarer GRI-Sektorenstandard	Kein anwendbarer Sektorenstandard verfügbar.	
<b>Allgemeine Angaben</b>			
<b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b>			
	2-1 Organisationsprofil	→ <a href="#">Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends</a>	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	→ <a href="#">Über diesen Bericht</a> → <a href="#">Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends</a>	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	→ <a href="#">Über diesen Bericht</a> → <a href="#">Kontakt</a>	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	→ <a href="#">Über diesen Bericht</a>	
	2-5 Externe Prüfung	→ <a href="#">Über diesen Bericht</a> → <a href="#">Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers</a>	
<b>Tätigkeiten und Mitarbeiter</b>			
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	→ <a href="#">Vonovia im Kontext der aktuellen Entwicklungen und Megatrends</a> → <a href="#">Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</a>	
	2-7 Angestellte	→ <a href="#">Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</a>	
	2-8 Mitarbeiter, die keine Angestellten sind	→ <a href="#">Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</a>	
<b>Unternehmensführung</b>			
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	→ <a href="#">Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</a> → <a href="#">Kennzahlen - Governance</a> ☞ <a href="#">GB 2022 - Corporate Governance</a>	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	→ <a href="#">Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften</a> → <a href="#">Governance und Compliance</a> ☞ <a href="#">GB 2022 - Corporate Governance</a>	
	2-11 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	☞ <a href="#">GB 2022 - Corporate Governance</a>	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	→ <a href="#">Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</a> ☞ <a href="#">GB 2022 - Corporate Governance</a>	
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	→ <a href="#">Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</a> ☞ <a href="#">GB 2022 - Corporate Governance</a>	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	→ Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail ☞ GB 2022 – Corporate Governance	
	2-15 Interessenkonflikte	☞ GB 2022 – Corporate Governance	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	☞ GB 2022 – Corporate Governance → Governance und Compliance	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	☞ GB 2022 – Bericht des Aufsichtsrats	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	☞ GB 2022 – Bericht des Aufsichtsrats ☞ GB 2022 – Corporate Governance	
	2-19 Vergütungspolitik	☞ Vergütungsbericht 2022 ☞ GB 2022 – Steuerungskennzahlen → Vergütung und flexible Arbeitsmodelle → Kennzahlen – Mitarbeiterkennzahlen	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	☞ Vergütungsbericht 2022	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	☞ Vergütungsbericht 2022	Die Pay-Ratio ist nicht explizit ausgewiesen, ihre einzelnen Komponenten schon (siehe ☞ S. 25, Vergütungsbericht 2022)
	<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>		
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	☞ GB 2022 – Gesellschaftliche Megatrends als Rahmenbedingungen des Wohnimmobilienmarktes ☞ GB 2022 – Strategie → Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	☞ Commitments und Richtlinien (z. B. Code of Conduct, Konzernrichtlinie zur Achtung der Menschenrechte), abrufbar unter: <a href="https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/commitments-und-richtlinien/business-ethics/">https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/commitments-und-richtlinien/business-ethics/</a> → Umwelt und Klima → Governance und Compliance	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	→ Umwelt und Klima → Wohnraum und Kunden → Unternehmenskultur und Mitarbeitende → Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog ☞ GB 2022 – Corporate Governance	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	→ Umwelt und Klima → Wohnraum und Kunden → Governance und Compliance	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	→ Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog → Wesentliche Themen → Governance und Compliance	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	→ Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften → Governance und Compliance → Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	→ Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften → Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog	
	<b>Einbindung von Stakeholdern</b>		
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	→ Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt → Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften → Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog → Wesentliche Themen	
			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.
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-30 Tarifverträge	→ Attraktivität als Arbeitgeberin	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>Wesentliche Themen</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	→ <b>Wesentliche Themen</b>	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	→ <b>Wesentliche Themen - Wesentlichkeitsmatrix</b>	
<b>Wesentliches Thema: Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur</b>			
<b>Wesentliches Thema: Wohnen zu fairen Preisen</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	→ <b>Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung</b> → <b>Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur</b> → <b>Wohnraum und Kunden</b> → <b>Wohnen zu fairen Preisen</b> → <b>Unsere Roadmap</b>	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	→ <b>Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung</b> → <b>Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur</b> → <b>Kennzahlen - Gesellschaftliche Kennzahlen</b> ☑ <b>GB 2022 - Unternehmensstruktur</b>	
	203-2 Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	→ <b>Wohnraum und Kunden</b> → <b>Wohnen zu fairen Preisen</b> → <b>Kennzahlen - Gesellschaftliche Kennzahlen</b>	
Leistungsindikator	Durchschnittliche Miete pro m <sup>2</sup>	→ <b>Vonovia in Zahlen</b> → <b>Wohnen zu fairen Preisen</b>	
Leistungsindikator	Durchschnittliche Modernisierungsumlage	→ <b>Unsere Roadmap</b> → <b>Wohnraum und Kunden</b> → <b>Wohnen zu fairen Preisen</b> → <b>Kennzahlen - Gesellschaftliche Kennzahlen</b>	
Leistungsindikator	Investitionsvolumen in Quartiersentwicklung	→ <b>Quartiersentwicklung und Beitrag zur Infrastruktur</b>	
<b>Wesentliches Thema: Governance und Compliance</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	→ <b>Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften</b> → <b>Governance und Compliance</b> → <b>Unsere Roadmap</b>	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	→ <b>Governance und Compliance</b> → <b>Kennzahlen - Governance</b>	
<b>Wesentliches Thema: Nachhaltiger Neubau und Umbau</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	→ <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b> → <b>Unsere Roadmap</b>	
	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	→ <b>Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb</b> → <b>Kennzahlen - Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb</b>	Wir weisen die Energieverbräuche, die außerhalb der Organisation liegen, nur in Form ihrer Emissionen (Scope 3) aus.
	302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	→ <b>Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</b> → <b>Kennzahlen - Umweltkennzahlen Portfolio</b>	
	302-3 Energieintensität	→ <b>Kennzahlen - Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb</b> → <b>Kennzahlen - Umweltkennzahlen Portfolio</b>	
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	→ <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b> → <b>Ressourcen- und Klimaschutz im Geschäftsbetrieb</b> → <b>Kennzahlen - Development und Neubau</b>	
GRI 302: Energie 2016	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	→ <b>Umwelt und Klima</b> → <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b>	
Leistungsindikator	Durchschnittlicher Primärenergiebedarf Neubau	→ <b>Nachhaltiger Neubau und Umbau</b> → <b>Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</b> → <b>Unsere Roadmap</b>	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>Wesentliches Thema: CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umwelt und Klima</li> <li>→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</li> <li>→ Umsetzung der TCFD-Empfehlungen</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> <li>→ Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</li> <li>→ Kennzahlen - Erneuerbare Energien</li> </ul>	
	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umwelt und Klima</li> <li>→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</li> <li>→ Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</li> </ul>	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umwelt und Klima</li> <li>→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</li> <li>→ Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</li> </ul>	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umwelt und Klima</li> <li>→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</li> <li>→ Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</li> </ul>	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umwelt und Klima</li> <li>→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</li> <li>→ Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</li> <li>→ Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> </ul>	
GRI 305: Emissionen 2016	305-5 Senkung der THG-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Umwelt und Klima</li> <li>→ CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobilienbestand</li> <li>→ Kennzahlen - CO<sub>2</sub>-Bilanzen</li> </ul>	
<b>Wesentliches Thema: Attraktivität als Arbeitgeberin</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Attraktivität als Arbeitgeberin</li> <li>→ Vielfalt und Chancengerechtigkeit</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> </ul>	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Attraktivität als Arbeitgeberin</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> <li>→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</li> </ul>	
	401-3 Elternzeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Attraktivität als Arbeitgeberin</li> <li>→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</li> </ul>	
Leistungs- indikator	Mitarbeiterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Attraktivität als Arbeitgeberin</li> <li>→ Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> </ul>	
<b>Wesentliches Thema: Vielfalt und Chancengerechtigkeit</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Vielfalt und Chancengerechtigkeit</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> </ul>	
GRI 405: Diversität und Chancengleich- heit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Vielfalt und Chancengerechtigkeit</li> <li>→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</li> <li>→ Kennzahlen - Governance</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> </ul>	
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Vielfalt und Chancengerechtigkeit</li> <li>→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</li> </ul>	
Leistungs- indikator	Anteil Frauen in Führungspositionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Vielfalt und Chancengerechtigkeit</li> <li>→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</li> <li>→ Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail</li> <li>→ Unsere Roadmap</li> </ul>	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>Wesentliches Thema: Kundenzufriedenheit und Servicequalität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	→ Wohnraum und Kunden → Kundenzufriedenheit und Servicequalität → Unsere Roadmap	
Leistungs- indikator	Customer Satisfaction Index (CSI)	→ Wohnraum und Kunden → Kundenzufriedenheit und Servicequalität → Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail → Unsere Roadmap	
<b>Wesentliches Thema: Attraktivität am Kapitalmarkt</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	→ Attraktivität am Kapitalmarkt → Unsere Roadmap	
Leistungs- indikator	Performance in relevanten ESG-Ratings	→ Attraktivität am Kapitalmarkt → ESG-Ratings und -Indizes	
<b>Wesentliches Thema: Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	→ Wohnraum und Kunden → Kundenzufriedenheit und Servicequalität → Unsere Roadmap	
Leistungs- indikator	Anteil barrierearm (teil-)modernisierter Wohnungen an Neuvermietungen	→ Wohnraum und Kunden → Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel → Unser Nachhaltigkeitsansatz im Detail → Unsere Roadmap	

## 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	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>Weitere Themen</b>			
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016</b>			
	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	☞ GB 2022: Unternehmen und Aktie → Vonovia in Zahlen	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	→ Umwelt und Klima → Umsetzung der TCFD-Empfehlungen ☞ GB 2022: Aktuelle Risikoeinschätzung ☞ GB 2022: Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen	
<b>GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016</b>			
	204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	→ Kennzahlen - Beschaffung	
<b>GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016</b>			
	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	→ Kennzahlen - Governance	
<b>GRI 207: Steuern 2019</b>			
	207-1 Steuerkonzept	→ Governance und Compliance	
	207-2 Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	→ Governance und Compliance	
	207-3 Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken	→ Governance und Compliance	
	207-4 Country-by-Country-Reporting (länderbezogene Berichterstattung)	☞ Commitments und Richtlinien, abrufbar unter: <a href="https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/commitments-und-richtlinien/steuern/">https://investoren.vonovia.de/corporate-governance/commitments-und-richtlinien/steuern/</a>	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser 2018</b>			
	303-5 Wasserverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Wasser, Abwasser und Abfall</li> <li>→ Kennzahlen - Umweltkennzahlen Portfolio</li> <li>→ Kennzahlen - Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb</li> </ul>	
<b>GRI 306: Abfall 2020</b>			
	306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Nachhaltiger Neubau und Umbau</li> <li>→ Wasser, Abwasser und Abfall</li> </ul>	
	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Nachhaltiger Neubau und Umbau</li> <li>→ Wasser, Abwasser und Abfall</li> </ul>	
	306-3 Angefallener Abfall	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Kennzahlen - Umweltkennzahlen Portfolio</li> <li>→ Kennzahlen - Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb</li> </ul>	
<b>GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016</b>			
	308-1 Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette</li> <li>→ Kennzahlen - Beschaffung</li> </ul>	
	308-2 Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette</li> <li>→ Kennzahlen - Beschaffung</li> </ul>	
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018</b>			
	403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Förderung von Gesundheit und Sicherheit</li> <li>→ Nachhaltiger Neubau und Umbau</li> </ul>	
	403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Förderung von Gesundheit und Sicherheit</li> <li>→ Nachhaltiger Neubau und Umbau</li> </ul>	
	403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Förderung von Gesundheit und Sicherheit</li> <li>→ Nachhaltiger Neubau und Umbau</li> </ul>	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Förderung von Gesundheit und Sicherheit</li> <li>→ Nachhaltiger Neubau und Umbau</li> </ul>	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	→ Kennzahlen - Arbeitssicherheit	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	→ Kennzahlen - Arbeitssicherheit	
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016</b>			
	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ausbildung und persönliche Entwicklung</li> <li>→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen</li> </ul>	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	→ Kennzahlen - Mitarbeiterkennzahlen	
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016</b>			
	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unternehmenskultur und Mitarbeitende</li> <li>→ Vielfalt und Chancengerechtigkeit</li> <li>→ Governance und Compliance</li> <li>→ Kennzahlen - Governance</li> </ul>	
<b>GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016</b>			
	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung</li> <li>→ Integration, Vielfalt und sozialer Zusammenhalt</li> <li>→ Wohnraum und Kunden</li> <li>→ Wohnen zu fairen Preisen</li> <li>→ Kennzahlen - Gesellschaftliche Kennzahlen</li> </ul>	
<b>GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016</b>			
	414-1 Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette</li> <li>→ Kennzahlen - Beschaffung</li> </ul>	
	414-2 Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Menschenrechtliche Sorgfalt und Lieferkette</li> <li>→ Kennzahlen - Beschaffung</li> </ul>	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Auslassungen/Hinweise
<b>GRI 415: Politische Einflussnahme 2016</b>			
	415-1 Parteispenden	→ Beitrag zum gesellschaftspolitischen Dialog	
<b>GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016</b>			
	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	→ Instandhaltung für Sicherheit und Gesundheit → Kennzahlen - Bestandssicherheit	

# SASB Mapping Vonovia 2022

## SASB Real Estate Standard

### Energy Management

Accounting Metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.1	N/A	See: Sustainability Report 2022, p. 103 et seqq., chapter "About This Report"  We show the coverage here for the corporate carbon footprint. It can also be seen analogously for energy consumption. More detailed information is provided in the <a href="#">EPRA Report</a> .  Vonovia does not disclose this metric for each property subsector.
1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.2	302-1 302-2	We report for the entire portfolio. Missing coverage has been forecasted through projections. Therefore, the values in the following tables refer to the entire portfolio (100% coverage).  Sustainability Report 2022, p. 109, table "Energy Consumption in the Portfolio"  Vonovia does not disclose this metric for each property subsector.
Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.3	302-1 302-2	The like-for-like disclosure is provided in our <a href="#">EPRA Report</a> .  Vonovia does not disclose this metric for each property subsector.
Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to ENERGY STAR, by property subsector	Quantitative	IF-RE-130a.4	N/A	1) Sustainability Report 2022, p. 110, table "Energy Efficiency Standards by Energy End-use Efficiency Class"  2) Not applicable
Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and Analysis	IF-RE-130a.5	302-4	Sustainability Report 2022, p. 22 et seqq., chapter "Environment and Climate"

## Water Management

Accounting Metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.1	N/A	<p>1) Sustainability Report 2022, p. 111, table “Water Consumption in the Portfolio” and p. 103 et seqq., chapter “About This Report”. See also <a href="#">EPRA Report</a>. We report for the entire portfolio. Missing coverage has been forecasted through projections. Therefore, the values in the following tables refer to the entire portfolio (100% coverage).</p> <p>2) Vonovia's portfolio is based in Germany, Austria and Sweden. None of the assets are based in regions with high or extremely high baseline water stress. Therefore water consumption is not a material topic for Vonovia.</p> <p>Vonovia does not disclose this metric for each property subsector.</p>
(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with high or extremely high baseline water stress, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.2	303-5 Water Consumption	<p>1) We report for the entire portfolio. Missing coverage has been forecasted through projections. Therefore, the values in the following tables refer to the entire portfolio (100% coverage). See: Sustainability Report 2022, p. 111, table “Water Consumption in the Portfolio”</p> <p>2) See above</p> <p>Vonovia does not disclose this metric for each property subsector.</p>
Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	IF-RE-140a.3	303-5 Water Consumption	<p>The like-for-like disclosure is provided in our <a href="#">EPRA Report</a>. Vonovia does not disclose this metric for each property subsector</p>
Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and Analysis	IF-RE-140a.4	303-1	<p>The management approach regarding water consumption is provided on p. 39 et. seqq., chapter “Water, Effluents and Waste”, Sustainability Report 2022.</p>

## Management of Tenant Sustainability Impacts

Accounting Metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.1	N/A	<p>1) We provide detailed information about our energy renovations, e.g., about the refurbishment rate: Sustainability Report 2022, p. 110, table “Refurbishment” and p. 123, table “Social Key Figures (in Germany)”, KPI “Average modernization cost allocation”</p> <p>2) Sustainability Report 2022, p. 110, table “Refurbishment”</p> <p>Vonovia does not disclose this metric for each property subsector.</p>
Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector	Quantitative	IF-RE-410a.2	N/A	<p>Vonovia does not disclose this metric.</p>
Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and Analysis	IF-RE-410a.3	N/A	<p>Sustainability Report 2022, p. 22 et seqq., chapter “Environment and Climate” and p. 56 et seqq., chapter “Living at fair prices”</p>

### Climate Change Adaptation

Accounting Metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	IF-RE-450a.1	N/A	Vonovia does not disclose this metric (not material, see above IF-RE-140a.1 (2)).
Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and Analysis	IF-RE-450a.2	N/A	Sustainability Report 2022, p. 22 et seqq., chapter "Environment and Climate" and p. 23 et seqq., chapter "Implementation of the TCFD Recommendations" and p. 85, chapter "Management of Opportunities and Risks" and Annual Report 2022, p. 124 et seqq., chapter "Opportunities and Risks"

### Activity Metrics

Accounting Metric	Category	Code	GRI Disclosure	References
Number of assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.A	N/A	Sustainability Report 2022, p. 105, table "General Key Figures", and p. 9, "Vonovia in Figures" and Annual Report 2022, p. 84 et seqq., chapter "Portfolio in the Property Management Business" and p. 88 et seqq., chapter "Development Business"
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.B	N/A	Sustainability Report 2022, p. 105, table "General Key Figures", and p. 9, "Vonovia in Figures" and Annual Report 2022, p. 84 et seqq., chapter "Portfolio in the Property Management Business"
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.C	N/A	Annual Report 2022, p. 84 et seqq., chapter "Portfolio in the Property Management Business" Vonovia manages 72,779 residential units for other owners (11.7%)
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	IF-RE-000.D	N/A	Annual Report 2022, p. 282, "EPRA Vacancy Rate"

# Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über Nachhaltigkeitsinformationen

GRI 2-5

An die Vonovia SE, Bochum

Wir haben die Kennzahlen zu den Nachhaltigkeitsinformationen im Nachhaltigkeitsbericht 2022 (im Folgenden „Bericht“) der Vonovia SE, Bochum (im Folgenden „Gesellschaft“), für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022, einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung war die materielle Prüfung der mit „Projekt“ gekennzeichneten Beispiele in jedem Kapitel sowie von Verweisen auf Internetseiten und externe Dokumentationsquellen sowie zukunftsbezogenen Aussagen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Berichts und die Ermittlung und Darstellung der Angaben und Kennzahlen zu den Nachhaltigkeitsinformationen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien. Die Vonovia SE wendet die in den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) genannten Grundsätze und Standardangaben, zusammen mit internen Richtlinien, als Berichtskriterien an.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu den einzelnen Nachhaltigkeitsinformationen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung des Berichts zu ermöglichen, die frei von

wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation des Nachhaltigkeitsberichts) oder Irrtümern ist.

## Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

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

## Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Kennzahlen zu den Nachhaltigkeitsinformationen im Nachhaltigkeitsbericht 2022 abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt.

Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Kennzahlen zu den Nachhaltigkeitsinformationen im Nachhaltigkeitsbericht

der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden sind.

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

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

- > Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gruppenebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Vonovia SE zu erlangen
- > Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Vonovia SE in der Berichtsperiode
- > Beurteilung der Eignung der intern entwickelten Definitionen
- > Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von im Prüfungsumfang enthaltenen Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung, einschließlich der Konsolidierung der Daten
- > Befragungen von Mitarbeitern auf Gruppenebene, die für die Ermittlung der Kennzahlen, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Kennzahlen verantwortlich sind
- > Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- > Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben, welche zur Konsolidierung auf Gruppenebene von allen Standorten gemeldet wurden
- > Einschätzung der Gesamtdarstellung der Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung

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

### Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Kennzahlen zu den Nachhaltigkeitsinformationen im Nachhaltigkeitsbericht 2022 für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 der Vonovia SE, in allen wesentlichen Belangen, nicht in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden sind.

### Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

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

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

Düsseldorf, den 26. April 2023

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Stauder  
Wirtschaftsprüfer



Brokof  
Wirtschaftsprüferin

# Kontakt

GRI 2-3

## Vonovia SE

Universitätsstraße 133  
44803 Bochum  
Tel. +49 234 314-0  
Fax +49 234 314-1314  
info@vonovia.de  
www.vonovia.de

## Ihre Ansprechpartner

### *Nachhaltigkeit/Strategie*

Catrin Coners  
Bereichsleitung Nachhaltigkeit/Strategie  
Tel. +49 234 314-1642  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [nachhaltigkeit@vonovia.de](mailto:nachhaltigkeit@vonovia.de)

Jonathan Przybylski  
Senior Referent Nachhaltigkeit  
Tel. +49 234 314-1912  
Fax +49 234 314-1309  
E-Mail: [nachhaltigkeit@vonovia.de](mailto:nachhaltigkeit@vonovia.de)

### **Hinweis**

Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Nachhaltigkeitsbericht finden Sie auch auf der Internetseite unter [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de).

### *Investor Relations*

Rene Hoffmann  
Leiter Investor Relations  
Tel. +49 234 314-1629  
Fax +49 234 314-2995  
E-Mail: [rene.hoffmann@vonovia.de](mailto:rene.hoffmann@vonovia.de)

### **Impressum**

Herausgeber:  
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie: Vonovia SE, BUWOG, Deutsche Wohnen SE,  
Georgios Anastasiades, Simon Bierwald, Frank Grätz,  
Stefan Hedlund, Sascha Kreklau, Alexander Mertsch,  
Catrin Moritz, Kai-Uwe Oesterhelweg, Getty Images

Illustration:  
Thomas Kappes

Übersetzung:  
EnglishBusiness GmbH

Stand: April 2023  
© Vonovia SE, Bochum